

ДОГОВОР 320-СС

на право соинвестирования строительства (реконструкции) объекта по адресу: Ленинградское шоссе, вл.25

г. Москва

29 ноября 2004 г.

Департамент инвестиционных программ строительства города Москвы, именуем в дальнейшем "Инвестор", в лице заместителя руководителя Волкова С.С., действующего на основании Приказа № 95-к от 5 ноября 2003г. и Положения, с одной стороны, и ООО «Экология.Технология.Образование-С», именуемый в дальнейшем "Соинвестор", в лице Генерального директора Яшина С.А., действующего на основании Устава, с другой стороны, а вместе именуемые "Стороны", заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Инвестор финансирует строительство (реконструкцию) объекта по адресу: Ленинградское шоссе, вл.25 (далее – Объект) на основании Постановления Правительства Москвы от 8 августа 2000 года №615 «О проектировании и строительстве многофункционального жилого комплекса по адресу: Ленинградское шоссе, вл.25 (Северный административный округ)».

1.2 Соинвестор в соответствии с настоящим договором и согласно решению конкурсной комиссии от 18 ноября 2004г. (Протокол № 4-04) (далее – Конкурс) принимает на себя обязательство направить денежные средства на строительство (реконструкцию) Объекта в порядке долевого участия в строительстве Объекта в размере и на условиях, предусмотренных настоящим договором. Объект характеризуется следующими параметрами:

- общая жилая площадь – 25 742,82 кв.м.,
- площадь нежилых помещений – 10 628,39 кв.м
- машиноместа- 328

1.3 Ориентировочный объем инвестиций составляет 1 013 929 490,17 руб. Объем инвестиций корректируется в соответствии с утвержденной проектно-сметной документацией и проведенными подрядными торгами и закрепляется дополнительным соглашением к настоящему договору, в месячный срок после проведения подрядных торгов.

1.4 Ориентировочный объем инвестиций, осуществляемый соинвестором – 963 233 015,66 руб., что составляет 95% от общего объема инвестирования.

Указанный в настоящем пункте объем финансирования включает в себя стоимость проектирования, строительства Объекта, коммуникаций и других инженерных сооружений, благоустройства прилегающей территории, а также стоимость освобождения площадки от обременения.

1.5 Доли сторон по завершению строительства объекта распределяются следующим образом:

Инвестору- 5% жилой площади (ориентировочно 1 287,14 кв.м), 5% нежилой площади (ориентировочно 531,42 кв.м), 5% машиномест (ориентировочно 16).

Соинвестору- 95% жилой площади (ориентировочно 24 455,68 кв.м), 95% нежилой площади (ориентировочно 10 096,97 кв.м), 95% машиномест (ориентировочно 312).

ДОГОВОР 320-СС

на право соинвестирования строительства (реконструкции)
объекта по адресу: Ленинградское шоссе, вл.25

г. Москва

29 ноября 2004 г.

Департамент инвестиционных программ строительства города Москвы, именуем в дальнейшем "Инвестор", в лице заместителя руководителя Волкова С.С., действующего на основании Приказа № 95-к от 5 ноября 2003г. и Положения, с одной стороны, и ООО «Экология.Технология.Образование-С», именуемый в дальнейшем "Соинвестор", в лице Генерального директора Яшина С.А., действующего на основании Устава, с другой стороны, а вместе именуемые "Стороны", заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Инвестор финансирует строительство (реконструкцию) объекта по адресу: Ленинградское шоссе, вл.25 (далее – Объект) на основании Постановления Правительства Москвы от 8 августа 2000 года №615 «О проектировании и строительстве многофункционального жилого комплекса по адресу: Ленинградское шоссе, вл.25 (Северный административный округ)».

1.2 Соинвестор в соответствии с настоящим договором и согласно решению конкурсной комиссии от 18 ноября 2004г. (Протокол № 4-04) (далее – Конкурс) принимает на себя обязательство направить денежные средства на строительство (реконструкцию) Объекта в порядке долевого участия в строительстве Объекта в размере и на условиях, предусмотренных настоящим договором. Объект характеризуется следующими параметрами:

- общая жилая площадь – 25 742,82 кв.м.,
- площадь нежилых помещений – 10 628,39 кв.м
- машиноместа- 328

1.3 Ориентировочный объем инвестиций составляет 1 013 929 490,17 руб. Объем инвестиций корректируется в соответствии с утвержденной проектно-сметной документацией и проведенными подрядными торгами и закрепляется дополнительным соглашением к настоящему договору, в месячный срок после проведения подрядных торгов.

1.4 Ориентировочный объем инвестиций, осуществляемый соинвестором – 963 233 015,66 руб., что составляет 95% от общего объема инвестирования.

Указанный в настоящем пункте объем финансирования включает в себя стоимость проектирования, строительства Объекта, коммуникаций и других инженерных сооружений, благоустройства прилегающей территории, а также стоимость освобождения площадки от обременения.

1.5 Доли сторон по завершению строительства объекта распределяются следующим образом:

Инвестору- 5% жилой площади (ориентировочно 1 287,14 кв.м), 5% нежилой площади (ориентировочно 531,42 кв.м), 5% машиномест (ориентировочно 16).

Соинвестору- 95% жилой площади (ориентировочно 24 455,68 кв.м), 95% нежилой площади (ориентировочно 10 096,97 кв.м), 95% машиномест (ориентировочно 312).

По окончании строительства и ввода объекта в эксплуатацию стороны оформляют права собственности на соответствующие доли в объекте.

2. ПОРЯДОК ФИНАНСИРОВАНИЯ

2.1 Соинвестор оплачивает 20% от стоимости, определенной на конкурсе, в течение 25 календарных дней после проведения конкурса на право соинвестирования. Оставшаяся сумма перечисляется равными долями в течении трех кварталов.

2.2 Соинвестор осуществляет финансирование путем перечисления денежных средств в рублях РФ в Целевой бюджетный инвестиционный фонд.

Финансирование осуществляется ежемесячно в течение 9 (девяти) банковских дней с момента предоставления Инвестором Соинвестору отчета Заказчика по объекту (далее – Заказчик) о выполненных и оплаченных работах.

Размер финансирования составляет 95% от объема, подлежащих перечислению Заказчику денежных средств за отчетный период.

Соинвестор обязан в течение 3 рабочих дней рассмотреть отчет Заказчика и в случае несогласия представить Инвестору аргументированный ответ в письменном виде. При получении мотивированного отказа Соинвестора принять отчет выполненных работ Заказчиком, отчет возвращается Заказчику для доработки.

В случае необходимости авансовые платежи осуществляются на основании запроса Заказчика в течение 10 (десяти) банковских дней с момента поступления уведомления Инвестора в адрес Соинвестора.

2.3 Инвестор и Соинвестор до 10 числа каждого первого месяца квартала составляют акт сверки осуществленного Сторонами финансирования.

2.4. В течение 20 (двадцати) банковских дней с момента объявления результатов Конкурса Инвестор и Соинвестор производят сверку ранее выполненных и оплаченных работ, при этом Соинвестор компенсирует ранее произведенные затраты в течение 10 (десяти) банковских дней с момента подписания настоящего договора.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Стороны обеспечивают своевременное финансирование строительства Объекта.

В течение месяца после утверждения проектно-сметной документации стороны подписывают предварительные протоколы распределения жилой площади.

В течение месяца после представления Заказчиком строительства технической документации в установленном порядке на нежилые помещения и машиноместа стороны подписывают предварительные протоколы разделения нежилых помещений и машиномест.

Предварительные протоколы распределения площадей уточняется после фактических обмеров БТИ и оформляется Протоколом распределения площадей либо Актом частичной реализации инвестиционного проекта.

После уточнения распределения площадей имущественные права сторон оформляются в установленном порядке. Расходы по государственной регистрации права собственности каждая из сторон несет самостоятельно.

Инвестор обязан:

3.2 Выполнить свои обязательства по договору с Заказчиком.

3.3. После сдачи Объекта в эксплуатацию, в установленном порядке, совершить все действия, необходимые для государственной регистрации своей доли права собственности на Объект.

Соинвестор обязан:

3.4. Перечислить стоимость права соинвестирования в размере 7 020 000 (семь миллионов двадцать тысяч) у.е. (долл.США) на счет Целевого бюджетного инвестиционного фонда в порядке предусмотренном условиями Конкурса в следующем порядке:

- 20 (двадцать) % стоимости, определенной на Конкурсе в течение 25 (двадцати пяти) календарных дней после проведения конкурса на право соинвестирования. Оставшаяся сумма в течение 3 (трех) кварталов равными долями.

Расчеты проводятся в рублях по курсу ЦБ РФ доллара США на день оплаты, но в случае изменения курса доллара США в меньшую сторону не менее рублевого эквивалента на день проведения Конкурса - 201 403 800 (двести один миллион четыреста три тысячи восемьсот) руб. Оплата производится в первый рабочий день отчетного квартала.

3.5 Стороны в течение 5 (пяти) банковских дней после выдачи заключения Москомэкспертизы об утверждении проектно-сметной документации подписывают дополнительное соглашение стоимости права соинвестирования.

Соинвестор обязан перечислить сумму, согласно дополнительному соглашению в течение 10 (десяти) банковский дней с момента подписания дополнительного соглашения.

3.6 Окончательный перерасчет стоимости права соинвестирования происходит в течение 5 (пяти) банковских дней на основании полученных справок БТИ, о чем подписывается соответствующее дополнительное соглашение.

Соинвестор обязан перечислить сумму, согласно дополнительного соглашения в течение 5 (пяти) банковский дней с момента его подписания ия.

3.8. Нести затраты по содержанию и эксплуатации Объекта пропорционально размеру своей доли на Объект (в площади) с момента приемки Объекта в эксплуатацию до оформления права собственности третьих лиц. За 30 (тридцать) дней до назначения приемочной комиссии заключить договор на управление и техническое обслуживание с управляющей компанией, подбираемой на конкурсной основе.

Перечислять в Департамент инвестиционных программ строительства города Москвы денежные средства в размере 0,6% от продажной стоимости помещений в объектах за выполнение ГУП «Мосжилкомплекс» функций, предусмотренных Постановлением Правительства Москвы № 123-ПП от 12 февраля 2002г. « О мерах по реализации Постановления Правительства Москвы от 04.08.98г. № 592».

3.9 Соинвестор согласовывает с Инвестором рекомендуемую цену реализации Объекта путем составления протокола рекомендуемой цены продаж на основании отчета независимой оценочной фирмы.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. Стороны несут ответственность за невыполнение или ненадлежащее выполнение своих обязанностей по настоящему договору в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.2. За несвоевременное перечисление денежных средств в счет оплаты права соинвестирования и стоимости освобождения площадки от обременений (п.3.4 п.3.5) Соинвестор выплачивает Инвестору, начиная с первого дня, следующего за днем просрочки платежа, неустойку в размере действующей в это период ставки рефинансирования Центрального Банка РФ от суммы задолженности за каждый день просрочки.

5. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ И ПРИМЕНИМОЕ ПРАВО

5.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между сторонами в результате исполнения настоящего договора, будут разрешаться путем переговоров.

5.2. В случае невозможности разрешения споров путем переговоров стороны передают их на рассмотрение в Арбитражный суд г. Москвы.

5.3. По вопросам, не урегулированным настоящим договором и дополнительными соглашениями к нему, стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

6. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

6.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания сторонами и действует до момента исполнения сторонами обязательств по договору.

7. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

7.1. Настоящий договор может быть изменен или прекращен по письменному соглашению сторон.

7.2. Любые изменения и дополнения к настоящему договору оформляются дополнительными соглашениями сторон в письменной форме, которые должны быть подписаны надлежаще уполномоченными на то представителями сторон и скреплены печатями.

7.4. Все приложения к договору, согласованные обеими сторонами, являются его неотъемлемой частью.

7.5. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон.

7.6. Инвестор гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора передаваемые Соинвестору по настоящему Договору имущественные

права на определенную в п. 1.4 Договора долю Объекта ничем не обременены. Инвестор имеет полное и ничем не ограниченное право привлекать инвесторов к инвестированию проектирования и строительство Объекта.

Стороны обязуются в процессе исполнения настоящего Договора никаким образом не обременять имущественные права друг друга.

8. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Инвестор: Департамент инвестиционных программ строительства города
Москвы
125009, г. Москва, ул. Воздвиженка, д. 8/1

Соинвестор: ООО «Экология.Технология.Образование-С»
Юридический адрес: 125212 г. Москва ул. Выборгская д. 16
Фактический адрес: 127994 г. Москва ул. Селезневская д. 11а, офис №208
ИНН 7712038871, КПП 774301001
Р/С 40702810600022121503 в ОАО «Межтопэнергобанк» г. Москва
К/с 30101810900000000237 БИК 044585237 Код по ОКПО 01150121
Код по ОКВЭД 45.21

ПОДПИСИ СТОРОН:

Инвестор:

29.11.04.



Соинвестор:




ПРОТОКОЛ

Распределения общей жилой площади в доме-новостройке по адресу: г.Москва, Ленинградское шоссе, вл.25, корп. А, Б, В (Северный административный округ).

г.Москва

«29» ноября 2004г.

Департамент инвестиционных программ строительства города Москвы в лице Начальника Управления реализации жилищной программы Пирумова Г.У., действующего на основании доверенности от 18.02.2004г. N 02/ И – 59/4, с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью «Экология.Технология.Образование-С», в лице Исполняющего обязанности Генерального директора Яшина С.А., действующего на основании Приказа № 3-07 от «01» июля 2004 года, с другой стороны (далее – «Стороны»), в соответствии с Договором № 320-ИС на право соинвестирования строительства (реконструкции) объекта по адресу: Ленинградское шоссе, вл.25, от 29.11.2004 года (далее – Распорядительный документ), распределили **29 360,56 кв.м. общей жилой площади**, указанного дома-новостройки по адресу: г.Москва, Ленинградское шоссе, вл.25 (далее – «Объект»):

1. Департаменту инвестиционных программ строительства города Москвы для коммерческой реализации в установленном порядке – **13 квартир общей жилой площадью 1 462,44 кв.м.**, в том числе:

корпус Б. Квартиры №№ 1, 2, 11-13, 15, 21.
корпус В. Квартиры №№ 1, 2, 11, 12, 14, 15.

2. ООО «Э.Т.О.-С» - в собственность **269 квартир общей жилой площадью 27 898,12 кв.м.**, в том числе:

корпус А. Квартиры №№ 6-20, 31-40, 51-60, 71-80, 91-100, 111-120, 131-140, 151-160, 171-180, 186-190, 201,202, 204-210, 221-230, 241-250, 261-270, 281-290, 301, 302, 307, 308, 309, 310, 315, 316, 317, 318, 323, 324, 325, 326, 331, 332.

корпус Б. Квартиры №№ 14, 22-25, 31-35, 41-45, 51-55, 61-65, 71-75, 81-85, 93-100, 106-110, 116-120, 126-130, 136-140.

корпус В. Квартиры №№ 13, 21-25, 31-35, 41-45, 51-55, 61-65, 71-75, 81-88, 94, 95.

3. В случае:

3.1. Изменения проекта на этапе строительства в сторону увеличения площади, разделение общей жилой площади построенной сверх указанного объема, производится в соответствии с Распорядительным документом и оформляется дополнительным Соглашением к данному Протоколу.

3.2. Если после фактических обмеров БТИ раздел общей жилой площади в натуре в соотношении, указанном в Распорядительном документе, окажется невозможным, то взаиморасчеты за излишне передаваемую площадь будут производиться Сторонами по цене за 1 кв.м., установленной Межведомственной комиссией при Правительстве Москвы по вопросам реализации жилой площади на коммерческой основе, построенной по городскому заказу, на день оплаты.

Начальник Управления
реализации жилищной программы
Департамента инвестиционных программ
строительства города Москвы



Г.У. Пирумов

Исполняющий обязанности
Генерального директора ООО



Яшин С.А.