

КОНТРАКТ № 116

О реализации инвестиционного проекта в строительстве

г. Москва

«26» сентября 2000 год.

Настоящий Контракт заключен между Департаментом внебюджетной политики строительства города Москвы в лице Краснянского Л.Н. действующего на основании положения, именуемый «Инвестор» с другой стороны и ООО «Экология. Технология. Образование -С» в лице Генерального директора Ткача И.А, действующего на основании Устава, именуемый «Инвестор-Заказчик» со второй стороны, и ГУП "Москва-Центр", в лице руководителя Гляделкина С.И. действующего на основании Устава, именуемое «Технический Заказчик» с третьей стороны, а вместе именуемые в дальнейшем Стороны.

Статья 1. Предмет Контракта.

1.1. Предметом Контракта является реализация Инвестиционного проекта по строительству жилого комплекса по адресу: Ленинградское ш., вл 25.

В рамках реализации инвестиционного проекта Инвестор за счет средств Целевого бюджетного жилищно-инвестиционного фонда и Заказчик-Инвестор за счет собственных либо привлеченных инвестиций обязуются построить жилой комплекс по следующему адресу: Ленинградское ш., вл 25,

Общей площадью – 40 000 кв.м.;

общей жилой площадью – 20 000 кв.м.;

и нежилой площадью - 20 000 кв.м.

Строительство указанного жилого комплекса определено Постановлением Правительства Москвы № 615 от 08 августа 2000 года.

Предполагаемый объем инвестиций в текущих ценах. – 560 000 000 (пятьсот шестьдесят миллионов) рублей в текущих ценах.

Объем инвестиций индексируется в процессе строительства с учетом применения коэффициентов пересчета, утвержденных Региональной межведомственной комиссией по ценовой и тарифной политике при Правительстве Москвы.

Окончательная стоимость строительства корректируется при изменении ценообразующих факторов на основании решений, принимаемых Региональной межведомственной комиссией по ценовой и тарифной политике при Правительстве Москвы (РМБК).

Ввод объектов в эксплуатацию – 2003 год.

Статья 2. Имущественные права Сторон. Финансирование и вклады Инвестора и Инвестора-Заказчика.

2.1. Базовые соотношения раздела имущества по реализации Контракта устанавливается между сторонами в пропорции:

Жилая площадь:

50% - в собственность Департаменту внебюджетной политики строительства города Москвы для дальнейшей коммерческой реализации в установленном порядке, в том числе 5% Департаменту муниципального жилья и жилищной политики Правительства Москвы для Использования на общегородские нужды и для реализации на льготных условиях по поручениям Правительства Москвы в соответствии с распоряжением Мэра Москвы от 26.02.98 № 177-РМ и от 25.04.2000 №444-РМ.

50% - в собственность ООО «Экология. Технология. Образование - С»

Нежилая площадь:

50% - в собственность Департаменту внебюджетной политики строительства города Москвы для дальнейшей коммерческой реализации в соответствии с п.5 распоряжения Мэра Москвы от 26.03.98 №283-РМ.

50% - в собственность ООО « Экология. Технология. Образование -С »

2.2. Конкретное имущество, подлежащее передаче в собственность Инвестору и Инвестору-Заказчику, определяется после получения проектной экспликации Протоколом распределением долей на Объекте.

2.3. При завершении контракта раздел недвижимого имущества на инвестиционном объекте уточняется по экспликации и техническим паспортам МосгорБТИ на основании утвержденного Эскизного проекта (ТЭО) и натурных обмеров МосгорБТИ и согласовываются Сторонами. Принятое решение оформляется Актом о результатах реализации инвестиционного проекта согласно условиям Контракта.

2.4. Если в процессе реализации проекта выход площадей по объектам изменяется, площадь распределяется согласно п.3.1., если иное не определено дополнительным соглашением.

2.5. Оформление имущественных прав сторон по результатам реализации Проекта с учетом всех дополнительных соглашений к Контракту производится в установленном порядке после сдачи объектов в эксплуатацию и выполнения обязательств по Контракту и приложений к нему на основании Акта о результатах реализации инвестиционного проекта согласно условиям Контракта.

2.6. По соглашению Сторон часть недвижимого имущества может быть выкуплена Инвестором и Инвестором-Заказчиком друг у друга в установленном порядке.

Оформляется дополнительным соглашением, которое является неотъемлемой частью Контракта.

2.7. Инвестор и Инвестор-Заказчик обеспечивают финансирование Инвестиционного проекта (50% - Департамент внебюджетной политики строительства г. Москвы за счет средств целевого бюджетного жилищно-инвестиционного фонда;

50 % - ООО « Экология. Технология. Образование - С » за счет собственных или привлеченных средств, с учетом ранее понесенных документально подтвержденных затрат по освоению участка;

Статья 3. Сроки и содержание этапов.

3.1. Первый этап. Содержание работ этапа:

3.1.1. Разработка, согласование и утверждение в установленном порядке Эскизного проекта (ТЭО).

3.1.1. Получение разрешения на производство строительных работ.

Начало этапа – дата подписания настоящего контракта.

Окончание этапа – дата оформления разрешения на производство строительных работ.

Продолжительность этапа – не более 6 месяцев с даты подписания контракта Сторонами.

Договор аренды земельного участка на период проектирования и строительства оформляется в Москомземе Техническим Заказчиком – в соответствии с Постановления Правительства Москвы.

3.2. Второй этап.

Содержание работ этапа: Производство строительных и иных работ, необходимых для ввода Объекта (Объектов) в эксплуатацию.

Начало этапа – получение разрешения на производство строительных работ.

Окончание этапа – дата утверждения Акта Госкомиссии.

Продолжительность второго этапа не может превышать нормативных сроков строительства, предусмотренных СНиП и утвержденных проектно-сметной документацией, а также согласованного графика производства строительных работ.

3.3. Третий этап. Содержание работ этапа:

- завершение расчетов и урегулирование претензий;
- подписание Сторонами Акта о результатах реализации Инвестиционного проекта;
- оформление имущественных прав Инвестора и Заказчика по контракту;

Начало этапа – дата утверждения акта государственной комиссии по приемке объектов в эксплуатацию.

Окончание этапа и Контракта в целом – оформление имущественных прав Сторон по Контракту.

Продолжительность этапа – не более 3-х месяцев с момента сдачи объекта в эксплуатацию.

Статья 4. Обязанности Сторон.

4.1. Инвестор и Инвестор-Заказчик обязуются:

4.1.1. Осуществлять финансирование строительства Объекта в объеме своей доли в соответствии с условиями Контракта.

4.1.2. Обеспечивают финансирование проектирования и строительства, в течении 30 дней с даты предоставления Инвестором-Заказчиком отчета по форме 2 КС из, об использовании финансовых ресурсов и кредиторской задолженности на объекте и в течении 20 дней после подачи заявки на оплату оборудования.

4.1.3. Одновременно с оплатой выполненных работ перечислять за выполнение функций Заказчика средства на его содержание в размере 1,1% от освоенных капитальных вложений.

4.1.3. Образовать в установленном нормативными правовыми актами Российской Федерации и города Москвы порядке, для дальнейшего управления имущественным комплексом, Товарищество собственников жилья.

4.1.4. Участвовать в работе как рабочей, так и Государственной приемочной комиссии.

4.1.5. В 10-дневный срок, с даты разработки и утверждения проектно-сметной документации по Объекту подписать Протокол о разделении долей между Инвестором и Инвестором-Заказчиком в строящемся Объекте. Указанный

протокол уточняются после обмеров БТИ и, при выполнении обязательств по Договору, указанное в протоколе распределение жилых площадей закрепляется в Акте о результатах реализации инвестиционного проекта.

4.1.6. По окончании строительства и ввода объекта в эксплуатацию в 30 - дневной срок произвести выверку расчетов и оформить окончание реализации проекта Актом о результатах реализации инвестиционного проекта.

4.1.7. Платить расходы, связанные с оформлением имущественных прав в объеме своей доли, а также расходы, связанные с содержанием своей доли площади Объекта.

4.1. 8. Инвестор –Заказчик обязан предоставлять Инвестору ежемесячно отчеты (2КС и 3) о выполненных работах и отчет об использовании финансовых ресурсов и кредиторской задолженности на объекте.

4.2. Технический Заказчик обязан:

4.2.1. Представить Инвестору и Инвестору-Заказчику на согласование договор с Генподрядной организацией, график производства работ и график финансирования в месячный срок, после определения Генподрядной организации.

4.2.2. Организовать за счет средств Инвестора и Инвестора-Заказчика проектирование, строительства жилого дома, со встроенно-пристроенными помещениями, гаражом и внутриплощадочными инженерными сетями и ввод объекта в эксплуатацию.

4.2.3. Осуществлять контроль и технический надзор за строительством, соответствием объема и качества выполняемых работ проектной документации, стоимости и сроков выполнения работ условиям договора.

4.2.4. Заключать договора с проектной организацией, обеспечить приемку, согласование, экспертизу и утверждение проекта, привлечь проектировщиков к авторскому надзору за строительством объекта.

4.2.5. Организовать работы по подготовке территории для строительства, путем привлечения, по согласованию с Инвестором и Инвестором-Заказчиком, подрядчика для выполнения данных работ.

Передать Генподрядчику до начала строительства и на период строительства объекта строительную площадку, пригодную для производства работ.

4.2.6. Передать Генподрядчику утвержденную проектную документацию.

4.2.7. По поручению Инвестора и Инвестора-Заказчика и за их счет обеспечить включение в проектную документацию изменений и дополнений, вносимых в связи с конструктивными изменениями проекта.

4.2.8. Обеспечить отключение и демонтаж необходимого оборудования и строений в зоне строительства. Обеспечить допуск в строения, через которые проходят проектные инженерные коммуникации.

4.2.9. Обеспечить получение временных технических условий присоединения к городским сетям электроснабжения, водоснабжения, канализации на период строительства.

4.2.10. При обнаружении некачественно выполненных работ Технический Заказчик не подтверждает объемы их выполнения до устранения дефектов.

4.2.11. Обеспечить в рамках данного договора готовность внутриплощадочных инженерных систем и коммуникаций сданного в эксплуатацию объекта для заключения эксплуатирующей организацией с городскими инженерными службами договоров на энерго-, водо-, тепло- и др. обеспечение объекта.

4.2.12. Решать в городских организациях вопросы, связанные с проектированием, строительством, вводом объекта в эксплуатацию.

4.2.13. Ежемесячно представлять Инвестору - Заказчику отчеты (2КС и 3) о выполненных работах и отчет об использовании финансовых ресурсов и кредиторской задолженности Технического Заказчика на объекте.

4.2.14. Требовать от Генподрядчика заключения договоров страхования строительных рисков, связанных со случайной гибелью вещи, материалов, оборудования и иного имущества, используемого при строительстве, или с ответственностью за причинение вреда в связи со строительством объекта, и представления Техническому Заказчику копии страхового полиса (договора страхования) с указанием данных о страховщике, размере страховой суммы.

4.2.15. Требовать от Генподрядчика заключения договора на охрану объекта, до передачи его эксплуатирующей организации, с организацией имеющей лицензию на охранную деятельность и согласования его, договора, с ГУП "Московская городская безопасность" в соответствии с требованиями распорядительных документов Мэра и Правительства Москвы.

4.2.16. Передать проектно-техническую документацию в БТИ в течение трех с половиной месяцев с момента начала строительства и за три месяца до ввода дома в эксплуатацию заказать в БТИ проведение технической инвентаризации строения и изготовление двух экземпляров экспликации и технический паспорт построенного объекта и оплатить изготовление названных документов за счет сметы на строительство.

4.2.17. Обеспечить совместно с Генподрядчиком назначение государственной комиссии по приемке законченного строительством объекта и передачу его на баланс или в управление эксплуатирующей организации.

4.2.18. В месячный срок после сдачи объекта в эксплуатацию представить Инвестору и Инвестору-Заказчику отчет о стоимости строительства с подтверждающими документами и согласовать окончательный расчет за выполненные работы по объекту.

4.2.19. Без согласия с Инвестора и Инвестора-Заказчика не вправе вносить изменения в проектную документацию.

4.2.20. Выполнить в полном объеме все свои обязательства, предусмотренные в других статьях настоящего договора.

Статья 5. Уступка прав по Контракту.

5.1. Инвестор и Инвестор-Заказчик вправе уступить свои права по Контракту третьему лицу полностью или частично, при условии принятия последним условий и обязательств по настоящему Контракту, без увеличения сроков строительства объекта (объектов).

5.2. Переуступка прав оформляется Дополнительным Соглашением о переуступке прав между старым и новым инвестором, которое является неотъемлемой частью настоящего Контракта.

Статья 6. Срок действия Контракта.

6.1. Контракт вступает в силу с момента его заключения Сторонами в установленном порядке и действует в течении всего периода выполнения обязательств.

Статья 7. Изменения и прекращение Контракта.

7.1. Контракт может быть изменен по соглашению Сторон. Все изменения оформляются дополнительными соглашениями, которые являются неотъемлемой частью настоящего контракта.

7.2. Контракт прекращается:

- по соглашению Сторон;
- по требованию одной из сторон, по решению суда;
- по выполнению Сторонами всех обязательств по Контракту, завершению расчетов и оформлению имущественных отношений согласно Акту о результатах реализации Проекта.

Статья 8. Ответственность Сторон.

8.1. За невыполнение обязательств по финансированию строительства объекта Инвестор, начиная с первого дня, следующего за днем просрочки платежа, уплачивает Инвестору-Заказчику неустойку в размере действующей в этот период ставки рефинансирования Центрального Банка РФ от суммы задолженности за каждый день просрочки.

8.2. За невыполнение обязательств по срокам ввода объекта в эксплуатацию Инвестор-Заказчик, начиная с первого дня, следующего за днем просрочки, уплачивает Инвестору неустойку в размере действующей в этот период ставки рефинансирования Центрального Банка РФ от договорной цены строительства объекта, за каждый день просрочки, кроме случаев, когда сроки были изменены по соглашению Сторон, либо не были обеспечены финансированием.

За невыполнение обязательств по рассмотрению и передаче Инвестору Графика производства работ, начиная с первого дня, следующего за днем просрочки, уплачивает Инвестору неустойку в размере действующей в этот период ставки рефинансирования Центрального Банка РФ от договорной цены строительства объекта, за каждый день просрочки.

8.3. В случаях, если Инвестором проведена контрольная проверка правильности расходования Инвестором-Заказчиком средств, выделенных на финансирование по настоящему договору, и установлено необоснованное завышение стоимости выполненных работ и затрат при их оплате, или не целевое использование средств, Инвестор-Заказчик в 2-х дневный срок с момента выявления указанных обстоятельств возвращает средства, в сумме выявленных завышений или не целевого использования и уплачивает штраф в размере 3% от этой суммы.

В случае несвоевременного перечисления Технический Заказчик уплачивает Инвестору неустойку в размере 0,1% от суммы за каждый день просрочки перечисления.

Статья 9. Форс-мажор.

9.1. Наступление обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор): стихийные бедствия, эпидемия, наводнение, пожар, а также забастовка, правительственные постановления, распоряжения или действия государственных органов, военные действия любого характера, препятствующие выполнению предмета настоящего договора, иные события, не подлежащие разумному контролю Сторон, освобождают Стороны от ответственности за невыполнение или несвоевременное выполнение обязательств по Контракту.

В случае, если Сторона, выполнению обязательств которой препятствуют обстоятельства форс-мажор, не известит другую Сторону о наступлении таких обстоятельств в 10-дневный срок, такая сторона теряет право ссылаться на указанные обстоятельства как форс-мажорные.

9.2. Если обстоятельства непреодолимой силы длятся более шести месяцев, Стороны вправе отказаться от продолжения Контракта без уплаты штрафов и/или неустоек, приняв все возможные меры по проведению взаимных расчетов и уменьшению ущерба, понесенного другой Стороной.

9.3. Обязанность доказывать обстоятельства непреодолимой силы лежит на Стороне, не выполнившей свои обязательства.

Статья 10. Разрешение споров.

10.1. Все споры, возникающие в ходе исполнения настоящего договора, разрешаются путем ведения переговоров, а в случае недостижения согласия спор разрешается Арбитражным судом г. Москвы, а по соглашению сторон - Третейским судом при Комплексе перспективного развития города (Комплексе архитектуры, строительства, развития и реконструкции города) в установленном порядке в соответствии с Регламентом указанного суда.

Статья 11. Реквизиты и подписи сторон

Инвестор:

103 664, г. Москва, Никитский пер., д. 5

Р/с 4060 3810738000110009 МБ АК СБ РФ г. Москва

К/с 30101810600000000342 ИНН 7703128430 БИК 044525342

Инвестор-Заказчик:

125212, г. Москва, ул. Выборгская д. 16

Р/с 40702710600010000067 в КБ «Мост-Банк»

К/с 30101810700000000705 ИНН 7712038871 БИК 044583705 ОКОНХ 95400 ОКПО 01150121

Технический Заказчик:

121148, г. Москва, Никитский пер., д. 5

Р/с 40603810100000004806 в КБ «Русский Генеральный банк»

К/с 30101810000000000942 ИНН 7703177237 БИК 044583942 ОКОНХ 69000 ОКПО 47343428

