

## Инвестиционный контракт

Между Правительством Москвы, в лице Первого заместителя Мэра Москвы в Правительстве Москвы Росляка Ю.В., действующего на основании постановления Правительства Москвы от 27.04.2004г. № 255-ПП «О порядке проведения конкурсов и аукционов по подбору инвесторов на реализацию инвестиционных проектов» и распоряжения Правительства Москвы от 07 апреля 2004 года № 607-РП «Об освобождении территории по адресу: ул. Шаболовка, вл. 7-9 от производственных функций», с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Инвестиционная строительная компания «Столица-Групп» (ООО ИСК «Столица-Групп»), в лице Генерального директора Барзанова А.В., действующего на основании Устава, с другой стороны.

Дополнительные соглашения к Контракту зарегистрированы:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
(кем)

№ \_\_\_\_\_  
« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 200\_\_ года

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
(кем)

№ \_\_\_\_\_  
« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 200\_\_ года

Настоящий Контракт заключен в г. Москве " 06 " апреля 2007г. между Правительством Москвы, в лице Первого заместителя Мэра Москвы в Правительстве Москвы Росляка Ю.В., действующего на основании постановления Правительства Москвы от 27.04.2004г. № 255-ПП «О порядке проведения конкурсов и аукционов по подбору инвесторов на реализацию инвестиционных проектов» и распоряжения Правительства Москвы от 07 апреля 2004 года № 607-РП «Об освобождении территории по адресу: ул. Шаболовка, вл. 7-9 от производственных функций», с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Инвестиционная строительная компания «Столица-Групп» (ООО ИСК «Столица-Групп»), в лице Генерального директора Барзанова Алексея Владимировича, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемыми в дальнейшем соответственно "Администрация" и "Инвестор" или "Стороны".

## Статья 1. Термины и их толкование.

1.1. **Инвестиционный проект** - совокупность мероприятий по организации инвестиционной деятельности и строительства инвестиционного объекта, включающих обоснование экономической целесообразности, объема и сроков осуществления инвестиций в инвестиционный объект, разработку в соответствии с законодательством Российской Федерации и утвержденными в установленном порядке стандартами (нормами и правилами), необходимой проектно-сметной документации, производство строительных работ и ввод в эксплуатацию инвестиционного объекта.

1.2. **Инвестиционный объект** - совокупность пусковых комплексов, подлежащих возведению в рамках реализации инвестиционного проекта.

1.3. **Пусковой комплекс** - жилой дом, встроенно-пристроенные нежилые помещения в жилом доме, гараж-стоянка, объекты инженерно-коммунального назначения, объекты благоустройства (детские игровые площадки, хозяйственные площадки, гостевые автостоянки), входящие в состав инвестиционного объекта, законченные строительством и предъявленные приемочной комиссии в соответствии с проектно-сметной документацией, утвержденной и согласованной в установленном порядке.

1.4. **Инвестиционная деятельность** - вложение инвестиций и осуществление практических действий в целях получения прибыли и (или) достижения иного полезного эффекта.

1.5. **Банковская гарантия** - оформленное в установленном порядке письменное обязательство гаранта (банка или иной кредитной организации) уплатить Правительству Москвы в бюджет города денежные средства в качестве погашения задолженности инвестора по финансированию создания (строительства, реконструкции) объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктуры при инвестировании в строительство (реконструкцию, реновацию) объекта (объектов) жилищного фонда в размере, определенном настоящим контрактом, и действующим до

ТЕНДЕРНЫЙ КОМТЕТ	Зарегистрировано в АИС ЕРКТ
	№ 13-068421-5001-0012-00001-07
	" 06 " <u>апреля</u> 200 <u>7</u> года исп. <u>ЖК</u> Тавадов К.Г.

оформления акта о результатах реализации инвестиционного контракта.

1.6. **Результаты инвестиционной деятельности** – имущественные права на доли площадей пусковых комплексов, возникающие у Администрации и Инвестора в результате исполнения обязательств по инвестированию проектирования и строительства инвестиционного объекта.

1.7. **Инвестор (Соинвестор)** - юридическое или физическое лицо, которое осуществляет капитальные вложения с использованием собственных и (или) привлеченных средств на реализацию инвестиционного проекта в объеме, предусмотренном настоящим контрактом.

1.8. **Правовой акт** - акт органа или должностного лица исполнительной власти города Москвы, который в соответствии с действующим порядком является достаточным основанием для реализации тех или иных мероприятий в рамках инвестиционного проекта.

1.9. **Строительная площадка** - свободный земельный участок, либо земельный участок с расположенными на нем зданиями, строениями, сооружениями, предоставляемый Инвестору в краткосрочную аренду на период проектирования и строительства (реконструкции, реновации) инвестиционного объекта.

1.10. **Общая площадь инвестиционного объекта** - сумма площадей (полезных, общего пользования, инженерного назначения) всех этажей (в том числе технического, подвального и чердачного), измеряемая по внутренним поверхностям стен, в том числе, общая жилая и нежилая площади объекта.

1.11. **Общая площадь квартир** - сумма площадей помещений квартир, встроенных шкафов, а также лоджий, балконов, веранд, террас и холодных кладовых, подсчитываемых в установленном правовым актом порядке.

1.12. **Общая жилая площадь объекта** - общая площадь жилых квартир.

1.13. **Общая нежилая площадь объекта** - общая площадь нежилых помещений, в том числе площадь полезная, площадь общего пользования (лестничные клетки, площадки, лифты и т.п.), площадь помещений инженерного назначения, площади встроенно-пристроенных гаражей - стоянок, подвальных помещений, чердаков, площади встроенно-пристроенных помещений.

1.14. **Предварительный протокол распределения площади пускового комплекса** - документ, закрепляющий на основании данных проектно-сметной документации за Администрацией и Инвестором доли полезной нежилой площади, имущественные права на которые возникнут у Администрации и Инвестора в результате инвестиционной деятельности.

1.15. **Акт о частичной реализации инвестиционного контракта** - документ, подтверждающий исполнение обязательств Администрации и Инвестора по реализации инвестиционного проекта в части конкретного пускового комплекса.

1.16. **Акт о результатах реализации инвестиционного контракта** - итоговый документ, подтверждающий исполнение Сторонами обязательств по настоящему контракту.

РЕГИСТРАЦИОННЫЙ КОМИТЕТ	Зарегистрировано в АИС ЕРКП	
	№ 13-068421-5001-0012-00001-02	
	09	2007 года
	исп. <i>О.В.</i> Тавадос К.Р.	

1.17. **Учетная регистрация** - регистрация в Департаменте города Москвы по конкурентной политике инвестиционных контрактов по строительству (реконструкции, реновации) инвестиционного объекта, дополнительных соглашений и изменении к ним, акта о результатах реализации инвестиционного проекта, а также в Департаменте жилищной политики и жилищного фонда города Москвы договоров о привлечении финансовых средств населения в строительство (реконструкцию, реновации) пусковых комплексов, заключенных в рамках инвестиционного контракта в соответствии с действующими на момент такой регистрации правовыми актами.

## Статья 2. Предмет Контракта

2.1. Предметом контракта является реализация в 2004-2008гг. инвестиционного проекта нового строительства на площадке по адресу: ул. Шаболовка, вл. 7-9.

2.2. В рамках реализации инвестиционного проекта Инвестор обязуется за счет собственных и (или) привлеченных средств произвести строительство инвестиционного объекта (пусковых комплексов):

Объект: строительство жилого комплекса со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и объектами социально-бытового назначения по адресу: ул. Шаболовка, вл. 7-9. Размер общей площади объекта определяется согласно разрабатываемой исходно-разрешительной и проектно-сметной документацией.

Дата ввода объекта в эксплуатацию - IV квартал 2008 г.

2.3. На момент заключения Контракта объект не свободен от текущих имущественных обязательств и подлежит освобождению от Трамвайного депо им. Апакова.

Условия освобождения объекта Сторонами Контракта: проведение мероприятий по перебазированию депо и трамвайного круга и освобождению территории строительства осуществляет Администрация за счет средств Инвестора в соответствии с пп. 7, 9.2 распоряжения Правительства Москвы от 07 апреля 2004 года № 607-РП.

2.4. Проектирование и строительство магистральных сетей и сооружений, обеспечивающих реконструкцию объекта (п.1), а также: порядок финансирования указанных работ, осуществляется в соответствии с условиями, утвержденными постановлением Правительства Москвы от 30.09.2003г. № 815-ПП «О финансировании реализации городских программ строительства и комплексной реконструкции инженерных сетей и сооружений районов застройки».

## Статья 3. Имущественные права Сторон

3.1. В соответствии с распоряжением Правительства Москвы от 07 апреля 2004 года № 607-РП соотношение раздела недвижимого имущества по

ТЕНДЕРНЫЙ КОМИТЕТ	Зарегистрировано в АИС ЕРКТ
	№ 13-000421-0001-0012-00001-04
	" 09 " _____ апреля 2007 года
	исп. _____ Газдов К.Г.

итогах реализации Контракта, устанавливается между Сторонами в пропорции:

**В собственность Администрации в лице Департамента имущества города Москвы:**

- 100% общей площади построенных или реконструированных объектов инженерного и коммунального назначения.

**В собственность инвестора:**

- 100% жилых и нежилых площадей построенного Объекта, площадей машиномест и общего пользования гаража-стоянки, а также сервисных служб в соответствии с МГСН 5.01.-01 «Стоянки легковых автомобилей» без изменения функционального назначения, при условии перечисления 8140000 (восемь миллионов сто сорок тысяч) долларов США в рублевом эквиваленте в бюджет города Москвы на счет КБК 72511705020020102180.

Первый платеж составляет 20% от общей суммы, подлежащей перечислению, и оплачивается в течение 10 дней с момента подписания Контракта. Оставшаяся сумма (80%) оплачивается ежеквартально в течение 18 месяцев в первый рабочий день квартала равными долями, начиная с первого календарного квартала, следующего за кварталом, в течение которого подписан настоящий Контракт.

График платежей оформляется приложением к Контракту и является его неотъемлемой частью.

Сумма перечисляемых инвестором денежных средств подлежит уточнению в соответствии с п.5.1.11 Контракта.

В случае создания товарищества собственников жилья (ТСЖ), нежилые площади помещений, неразрывно связанных с системами жизнеобеспечения жилой части объекта (лестничные клетки, лифтовые шахты, технические этажи, техподполья, электрощитовые, мусорокамеры) являются общей долевой собственностью членов ТСЖ в соответствии с Законом города Москвы от 09.11.1994г. №19-87.

3.2. Оформление имущественных прав сторон по результатам реализации инвестиционного проекта с учетом всех дополнительных соглашений к Контракту производится в установленном порядке после сдачи объекта в эксплуатацию и выполнения обязательств по Контракту и приложений к нему на основании акта о результатах реализации инвестиционного проекта (пускового комплекса) согласно условиям Контракта.

3.3. При завершении строительства пускового комплекса и вводе его в эксплуатацию раздел недвижимого имущества на инвестиционном объекте (возведенные здания и сооружения, исключая право пользования земельным участком, которое будет установлено и оформлено после государственной регистрации права (доли в праве) на здание каждому Соинвестору) уточняется по экспликациям и техническим паспортам МосгорБТИ, которые изготавливаются по заявке Инвестора на основании утвержденной проектно-сметной документации и натурных обмеров МосгорБТИ и согласовываются Сторонами. Принятое решение оформляется актом о частичной реализации

ТЕНДЕРНЫЙ КОМИТЕТ	Зарегистрировано в АИС ЕРКСТ
	№ 13-068421-5001-0012-00001-01
	"08" _____ 2007 г.
	исп. _____ Ткачев В.Г.

Инвестиционного контракта.

3.4. Финансирование комплексных затрат на перебазирование, а также реабилитацию территории Трамвайного депо им.Апакова осуществляется за счет собственных и привлеченных средств инвестора ООО ИСК «Столица – Групп».

3.5. Права аренды на земельный участок определяются на условиях краткосрочной аренды в установленном порядке на период проектирования и строительства.

#### Статья 4. Сроки и содержание работ этапа

4.1. Первый этап. Содержание работ этапа;

4.1.1. Оформление банковской гарантии.

4.1.2. Оплата Инвестором участия в финансировании создания (строительства, реконструкции) объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктуры в соответствии с п.3.1 настоящего Контракта.

4.1.3. Оформление в месячный срок после подписания Контракта краткосрочных договоров аренды земельного участка в установленном порядке при условии предоставления банковской гарантии.

Договор краткосрочной аренды земельного участка оформляется на Инвестора.

4.1.4. Подготовка строительной площадки: вывод Трамвайного депо им.Апакова и снос существующих строений в установленном порядке.

4.1.5. Разработка, согласование и утверждение в установленном порядке предпроектной и проектно-сметной документации.

4.1.6. Подписание Сторонами протокола предварительного распределения площадей.

4.1.7. Заключение Инвестором договора страхования строительных рисков.

4.1.8. 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 12 месяцев с даты подписания Контракта Сторонами.

4.2. Второй этап.

Содержание работ этапа: производство строительных работ.

Начало этапа - получение разрешения на производство строительных и иных работ, необходимых для ввода объекта в эксплуатацию.

Окончание этапа - дата принятия правового акта на эксплуатацию объекта, но не позднее срока, указанного в п.2.2 Контракта, и не превышающего нормативных сроков строительства, предусмотренных СНИиП и утвержденных согласованным графиком производства строительных работ.

Продолжительность этапа - не более 36 месяцев с даты подписания

ТЕНДЕРНЫЙ КОМИТЕТ	Зарегистрировано в АИС ЕРКТ		
	№	13-068421-5001-0012-0001-01	6
	"	09	август 2007 года
	исп.	ОБ	Тавадос К.Г.

Контракта Сторонами.

4.3. Третий этап. Содержание работ этапа:

4.3.1. Завершение расчетов и урегулирование претензий;

4.3.2. Подписание Сторонами акта о результатах частичной реализации инвестиционного проекта.

4.3.3. Переоформление договора аренды земельного участка в части возврата Администрации земельного(ых) участка (участков) отведенного(ых) Инвестору для организации строительных работ на Объекте.

4.3.4. Подписание Сторонами акта о результатах реализации инвестиционного проекта происходит одновременно с подписанием акта о результатах частичной реализации инвестиционного проекта в части последнего из введенных пусковых комплексов.

4.3.5. Оформление имущественных прав Сторон по Контракту;

Начало этапа - дата принятия правового акта на эксплуатацию объекта.

Окончание этапа и Контракта в целом – подписание Сторонами акта о результатах реализации Инвестиционного контракта.

Продолжительность этапа – не более 2 месяцев.

4.4. Изменение сроков в пунктах 4.1, 4.2, 4.3 возможны только по согласованию сторон на основании дополнительного соглашения к настоящему Контракту.

## Статья 5. Обязанности Сторон

### 5.1. Администрация обязуется:

5.1.1. В течение 30 дней с момента подписания Контракта подписать протокол о разграничении ответственности Сторон по инженерному обеспечению Контракта.

5.1.2. В месячный срок оформить с Инвестором договор краткосрочной аренды земельного участка, при условии предоставления Инвестором банковской гарантии или подтверждение наличия собственных средств.

5.1.3. Расторгнуть в установленном порядке договор аренды земли от 24.01.1997г. №М-01-502135.

5.1.4. Не осуществлять приватизации, сдачи в аренду, продажи жилых и нежилых площадей, земельных участков и прав на земельные участки, а также; изменения договоров найма жилых площадей и вселения граждан для постоянного проживания на жилую площадь в инвестиционных объектах, кроме случаев, установленных действующим законодательством.

5.1.5. Оказывать Инвестору необходимое содействие в обеспечении на момент ввода объекта в эксплуатацию необходимыми мощностями энергоносителей в городских сетях, к которым будет произведено подключение объектов, в соответствии с заключенным протоколом разграничения ответственности Сторон по инженерному обеспечению контракта.

5.1.6. Оказывать Инвестору необходимое содействие в реализации проекта по вопросам, входящим в компетенцию администрации, в том числе

ТЕМЕРНЫЙ КОМИТЕТ	Зарегистрировано в АИС ЕРКТ	
	№ 13-068421-5001-0012-00001-007	
	исп. "09" _____	2007 года
	исп. _____	Гаввадов К.В.

обеспечивать подготовку и принятие распорядительных документов, необходимых для реализации инвестиционного проекта.

5.1.7. Осуществить учетную регистрацию в установленном порядке Инвестиционного контракта, дополнительных соглашений к нему и акта о результатах реализации инвестиционного проекта.

5.1.8. После ввода объекта в эксплуатацию и выполнения всех обязательств сторон по осуществлению инвестиционного проекта, обеспечить оформление в установленном порядке акта о результатах реализации инвестиционного проекта при условии предоставления Инвестором необходимого пакета документов.

5.1.9. После оформления имущественных прав на объект строительства (реконструкции, реновации) оформить Инвестору земельно-правовые отношения в установленном порядке в соответствии с действующим законодательством и условиями Контракта.

В случае несоблюдения Администрацией обязательств по п. 5.1 сроки реализации этапов (Статья 4) соразмерно изменяются с оформлением соответствующего дополнительного соглашения, являющегося неотъемлемой частью настоящего Контракта.

5.1.10. Освободить Инвестора от оплаты долевого участия на развитие городских инженерных сетей и сооружений при получении технических условий на присоединение и от передачи средств на развитие социальной и инженерной инфраструктуры города.

5.1.11. после завершения строительства подготовить и представить на рассмотрение Правительства Москвы распорядительный документ об утверждении акта реализации Инвестиционного контракта, предусмотрев в нем уточнение технико-экономических показателей инвестиционного проекта, в том числе уточнение суммы перечисляемых инвестором денежных средств бюджет города Москвы, но не менее суммы, указанной в п.3.1 Контракта.

## 5.2. Инвестор обязуется:

5.2.1. Предоставить Администрации, в лице Департамента города Москвы по конкурентной политике, банковскую гарантию по уплате денежных средств в размере, указанном в п.3.1 Инвестиционного контракта, и действующую до оформления акта о результатах реализации Инвестиционного контракта.

5.2.2. В течение 15 дней с момента заключения Инвестиционного контракта представить в Департамент земельных ресурсов города Москвы необходимые документы для оформления земельно-правовых отношений в установленном порядке.

5.2.3. Обеспечить за счет собственных и (или) привлеченных средств финансирование и реализацию инвестиционного проекта в полном объеме в соответствии со своими обязательствами по настоящему Контракту, в том числе, выплатить денежные средства в бюджет города Москвы в размере, указанном в п. 3.1 Контракта и сдать объект (объекты) приемочной комиссии по приемке объектов в эксплуатацию.

УПРАВЛЕНИЕ КОМИТЕТ	Зарегистрировано в АИС ЕРКТ	
	№ 13-088421-5001-0012-00001-07	
	исп. "08" <i>Суров</i>	2007 года
	исп. <i>Суров</i> Тавадов К.Р.	



5.2.4. В недельный срок после получения заключения Мосгосэкспертизы по проектно-сметной документации представить Администрации необходимый пакет документов для оформления протокола предварительного раздела нежилых помещений.

5.2.5. Представлять Администрации (в лице Департамента экономической политики и развития города Москвы) информацию по включению в городские годовые и перспективные инвестиционные программы объектов строительства по Контракту в установленные сроки и в установленной форме (в том числе титульные списки строительства).

5.2.6. Обеспечить ежемесячное не позднее 15 числа месяца, следующего за отчетным, представление Администрации (в лице префектуры соответствующего административного округа) отчета о выполненных работах, предусмотренных пп. 4.1, 4.2 Контракта.

5.2.7. Обеспечить строительство (реконструкцию) и ввод объекта в эксплуатацию в сроки, установленные настоящим Контрактом, и с качеством в соответствии с действующими строительными нормами.

5.2.8. После заключения Контракта обеспечить выполнение условий освоения и содержания строительной(ых) площадки(ок) в соответствии с установленными правилами и нормами, включая обеспечение охраны и сохранности имущества, уборку строительных площадок и прилегающих к ним уличных полос (распоряжения Премьера Правительства Москвы от 12.11.1993г. № 2086-РП "Об утверждении Положения о порядке освоения и содержания строительных площадок на территории ЦАО" и от 08.04.1997г. № 370-РП "Об утверждении Положения о порядке устройства ограждений фасадов зданий, сооружений и строительных площадок на период строительства, реконструкции, реставрации и капитального ремонта в городе Москве").

5.2.9. Произвести финансирование перебазирования, а также реабилитацию территории Трамвайного депо им.Апакова за счет собственных и привлеченных средств.

5.2.10. Не использовать освободившиеся помещения в коммерческих, других целях, кроме инвестиционных.

5.2.11. После выполнения пункта 4.1. Контракта в месячный срок произвести комплекс мероприятий по информированию жителей домов, близлежащих к инвестиционному объекту (в том числе публикации в средствах массовой информации) о предстоящем строительстве (реконструкции, реновации) по данному адресу. В случае получения обоснованных замечаний жителей, принять необходимые меры по их устранению.

5.2.12. Производить в соответствии с установленным порядком учетную регистрацию в Департаменте жилищной политики и жилищного фонда Контракта, дополнительных соглашений и договоров о привлечении финансовых средств населения в строительство жилья.

5.2.13. Выполнить комплекс историко-культурных исследований территории во вл. 7-9 по ул. Шаболовка и согласовать с ГУ «Главное

ТЕНДЕРНЫЙ КОМАНДЕ	Зарегистрировано в АИС ЕРКСТ
	№ 13-068421-5001-0012-0000-00
	" 01 " апреля 2007 года
	исп. <i>о.а.</i> Тавадов К.Г.

управление охраны памятников г. Москвы»

5.2.14. Разработать градостроительное обоснование на размещение объекта и представить на рассмотрение в Москомархитектуру в установленном порядке.

5.2.15. Обеспечить разработку в соответствии с утвержденным градостроительным обоснованием исходно-разрешительной и проектно-сметной документации в сроки, обеспечивающие выполнение условий Контракта.

5.2.16. Заказать МосгортрансНИИпроекту разработку проекта транспортного обслуживания с учетом перебазирования передвижного состава из Трамвайного депо им. Апакова на территории существующих депо им. Русакова, им. Баумана и Октябрьского, с последующей корректировкой Программы развития наземного транспорта до 2015 г.

5.2.17. При привлечении средств соинвесторов решить вопрос о дальнейшей форме управления имущественным комплексом. Договоры соинвестирования согласовываются с Администрацией.

5.2.18. Обеспечить инженерную подготовку территории в соответствии с выданными техническими условиями и заключенным протоколом разграничения ответственности Сторон по инженерному обеспечению контракта.

После реформирования Трамвайного депо им. Апакова оформить и осуществить снос существующих на участке строений в установленном порядке.

5.2.19. Предусматривать в договорах с третьими лицами, в том числе, в договорах купли - продажи квартир пункт, информирующий их о создании товарищества собственников жилья в указанном доме, а также указывать, что условия и порядок перепланировки квартир (установки перегородок) производится в установленном действующим законодательством порядке.

5.2.20. В двухнедельный срок после ввода объекта в эксплуатацию предоставить документы в Департамент жилищной политики и жилищного фонда города Москвы в соответствии с распоряжением Мэра от 25.01.2001г. №56-РМ «О мерах по упорядочению учета и контроля за оформлением жилой площади в г. Москве» для оформления Выписок из базы данных Единой информационной системы «Жилище» на весь объем вводимой площади в соответствии с данным Контрактом.

5.2.21. После сдачи объекта в эксплуатацию представить в Департамент имущества города Москвы полный пакет документов, необходимый для регистрации права собственности города на свою долю в Едином государственном реестре прав.

5.2.22. В течение 30 дней с момента оформления в установленном порядке имущественных прав на объект представить в Департамент земельных ресурсов города Москвы необходимые документы для переоформления земельно-правовых отношений.

5.2.23. Обеспечить финансирование работ по паспортизации

здания и квартир.

5.2.24. Обеспечить оформление и регистрацию имущественных прав в установленном законом порядке. Осуществлять своевременно и в установленном порядке арендные платежи за пользование земельным участком.

5.2.25. Завершить окончательные взаиморасчеты с городом по перечислению денежных средств в соответствии с п.5.1.11.

5.2.26. В соответствии с пп. 3.2, 3.3 распоряжения Правительства Москвы от 22.06.2006г. №1120-РП «О дополнительных мерах по защите прав граждан, принимающих долевое участие в финансировании жилищного строительства на территории города Москвы»:

- ограничить реализацию жилой площади до полного завершения строительства жилого комплекса с обязательством по формированию резерва нереализованной жилой площади в размере 15% от общей площади жилых объектов;

- представлять ежеквартальную отчетность об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства, в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 27.10.2005г. №645 «О ежеквартальной отчетности об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства», которым установлены состав, формы и порядок предоставления отчетности.

Заблаговременно информировать Правительство Москвы, как сторону по контракту, о намерениях изменить состав учредителей организации-Инвестора, заключившей инвестиционный контракт, и о причинах такого изменения.

## Статья 6. Гарантии

Дополнительной гарантией исполнения Инвестором всех условий и обязательств по настоящему Контракту в установленные сроки и с должным качеством является действующая до оформления акта о результатах реализации инвестиционного проекта банковская гарантия, предоставляемая Инвестором в соответствии с распоряжением Правительства Москвы от 12 января 2006 года №3-РП «О порядке финансового обеспечения реализации инвестиционных проектов на территории города Москвы», в объеме 30% от суммы ориентировочного размера инвестиций и денежных средств, перечисляемых инвестором в бюджет города Москвы (п.3.1).

## Статья 7. Уступка прав по Контракту

7.1. Инвестор по согласованию с Администрацией вправе частично уступить свои права по Контракту третьему лицу при условии принятия последним обязанностей, условий и обязательств по настоящему Контракту пропорционально участию в реализации инвестиционного проекта без

ТЕНДЕРНЫЙ КОМПАКТ	Зарегистрировано в АИС ЕРКСТ	
	№ 13-068401-2006-0012-00001-02	
	08	апрель 2007 года
	исп. <i>адл</i> Тавадоев К.Г.	

увеличения сроков строительства объекта.

Частичная переуступка прав оформляется дополнительным соглашением о переуступке прав между старым и новым Инвестором и Администрацией, которое является неотъемлемой частью настоящего Контракта.

7.2. Администрация не несет ответственности по договорам Инвестора с третьими лицами.

## Статья 8. Срок действия Контракта

8.1. Контракт считается заключенным с даты его подписания Сторонами, скрепления подписей Сторон печатями.

8.2. Контракт действует в течение срока реализации инвестиционного проекта, указанного в Статье 4 и п. 2.2 Контракта.

8.3. Перенос срока действия Контракта оформляется дополнительным соглашением, в котором указываются причины переноса и штрафные санкции, примененные в соответствии со ст. 10 (при наличии).

8.4. Срок действия Контракта не может превышать 28.02.2009г. (предельный срок реализации проекта). За указанный период времени Стороны обязаны исполнить все свои обязательства по Контракту.

8.5. По истечении предельного срока реализации проекта действие Контракта прекращается и договор краткосрочной аренды земельного участка расторгается в установленном порядке.

## Статья 9. Изменение и прекращение Контракта

9.1. Контракт может быть изменен по соглашению Сторон, если изменения не затрагивают вопроса распределения площади между Инвестором и Администрацией (п.3.1), кроме случаев, предусмотренных пп. 3.2 и 10 настоящего Контракта. Все изменения оформляются дополнительными соглашениями, которые регистрируются на титульном листе и являются неотъемлемой частью настоящего Контракта.

9.2. Контракт прекращается:

- по соглашению Сторон;
- по решению Арбитражного суда;
- по выполнении Сторонами всех обязательств по Контракту, завершении расчетов и оформлении имущественных отношений согласно акту о результатах реализации инвестиционного проекта.

- в одностороннем порядке по требованию одной из Сторон в соответствии с пп. 9.3, 9.4, 10.2;

- по истечению предельного срока реализации проекта.

9.3. Администрация вправе отказаться от исполнения обязательств и расторгнуть Контракт в одностороннем порядке в случае невыполнения Инвестором сроков реализации по пп.4.1 и/или 4.2 и/или обязательств по п.5.2 Контракта, предупредив Инвестора письменно за один

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ КОМИТЕТ	Зарегистрировано в АИС ЕРКТ
	№ 13-068421-5001-0012-00001-02
	"02" _____ апреля 2007 года
	исп. _____ Тавадоев К.Р.

месяц до расторжения.

9.4. Администрация вправе в одностороннем порядке расторгнуть настоящий Контракт, в случае существенного ухудшения финансового положения Инвестора, делающего невозможным дальнейшее финансирование инвестиционного проекта в необходимых объемах, и/или утраты финансового обеспечения Инвестиционного контракта.

9.5. В случае расторжения Контракта Администрация имеет приоритетное право в течение 30 дней принять решение о выкупе по себестоимости у Инвестора результатов произведенных работ на основании документов, подтверждающих затраты Инвестора, без применения коэффициентов инфляции и поправочных коэффициентов (на момент расторжения).

В этом случае сумма выкупа определяется как сумма подтвержденных затрат без учета:

- неполученных доходов и косвенных убытков;
- штрафов по просроченным ссудам и другим неисполненным обязательствам, связанным с реализацией проекта;
- взносов по страхованию риска (рисков);
- затрат по просроченной исходно - разрешительной документации;
- затрат по подготовке документации, не соответствующей функциональному назначению объекта, подлежащего строительству (реконструкции, реновации) новым Инвестором;
- затрат по работам, не являющимся предметом настоящего Контракта;
- затрат по другим работам, которые утратили свою ценность вследствие длительного неосвоения строительной площадки;
- процентных платежей, уплаченных при привлечении заемных средств. Неучтенные в сумме выкупа вышеуказанные затраты компенсации Инвестору не подлежат.

9.5. В случае разногласий Сторон по определению суммы выкупа (размера затрат, понесенных Инвестором на реализацию проекта по работам, принятым по актам приема - передачи, при расторжении Контракта (пп. 9.3, 9.4) данный спор подлежит рассмотрению в Арбитражном суде города Москвы.

## Статья 10. Ответственность Сторон

10.1. Стороны несут ответственность по своим обязательствам в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Контрактом.

10.2. В случае нарушения Инвестором сроков оплаты и (или) графика платежей суммы компенсации городу Москве за социальную, инженерную и транспортную инфраструктуру (п. 3.1), Администрация вправе взыскать с Инвестора неустойку в размере 0,1% от неуплаченной суммы за каждый рабочий банковский день просрочки.

При задержке платежа более чем на 3 месяца, Администрация вправе в

ТЕНДЕРНЫЙ КОМИТЕТ	Зарегистрировано в АИС ЕРКТ	
	№ 13-008421-5001-0012-0000-01	
	"СР" <i>сигнал</i>	200 <i>Зода</i>
	исп. <i>ОК</i>	Ткачев К.Г.

одностороннем порядке расторгнуть контракт без возмещения Инвестору денежных средств, ранее перечисленных в счет оплаты суммы компенсации (п.3.1.) с учетом положений пункта 9.4. настоящего Контракта.

10.3. В случае несоблюдения Инвестором сроков выполнения первого этапа работ (по п.4.1) Администрация вправе взыскать с него неустойку в размере одного установленного законом минимального размера оплаты труда с каждого квадратного метра общей площади объекта за каждый полный календарный месяц просрочки.

10.4. В случае переуступки Инвестором прав и обязанностей Соинвестору (новому инвестору) с увеличением срока ввода объекта либо при расторжении Контракта по соглашению Сторон или по решению Арбитражного суда (по требованию одной из Сторон) Администрация вправе взыскать с Инвестора пени в размере 5% от суммы невыполненных работ (п. 2.1 Контракта) за каждый полный календарный месяц просрочки с даты ввода объекта в эксплуатацию (п. 2.2).

10.5. В случае несоблюдения Инвестором сроков выполнения второго этапа реализации инвестиционного проекта (п. 4.2) Администрация вправе взыскать с него неустойку в размере рыночной стоимости 2% общей площади, причитающейся Инвестору, за каждый полный календарный месяц просрочки.

10.7. Администрация не несет ответственности по договорам и взаиморасчетам Инвестора с третьими лицами.

## Статья 11. Форс-мажор

11.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему договору, если оно явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств: природных стихийных явлений (землетрясения, наводнения и т.д.), действия внешних объективных факторов (военные действия, эпидемии, иные события, не подлежащие разумному контролю Сторон), на время действия этих обстоятельств, если эти обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение настоящего Контракта.

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

11.2. Если обстоятельства непреодолимой силы длятся более шести месяцев, Сторона 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.

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

ТЕНДЕРНАЯ КОМИТЕТ	Зарегистрировано в АИС ЕРКТ
	№ 13-068421-5001-0012-00001-07
	" 09 " _____ 2007 года
	исп. _____ Тавадос К.Н.

## Статья 12. Разрешение споров

Стороны будут прилагать все усилия к тому, чтобы решать возникающие разногласия и споры, связанные с исполнением настоящего Контракта, путем взаимных переговоров. В случае, если разногласия и споры не могут быть разрешены Сторонами в течение одного месяца путем двусторонних переговоров, каждая из Сторон сохраняет за собой право обращаться в Арбитражный суд города Москвы.

## Статья 13. Заключительные положения

13.1. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях настоящего Контракта, а также договоров с третьими лицами, участвующими в реализации проекта, будет считаться конфиденциальной и не подлежит разглашению.

Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по соглашению Сторон.

13.2. Одновременно с подписанием Контракта Стороны назначают своих уполномоченных представителей по Контракту, определив их компетенцию, и уведомляют об этом друг друга.

13.3. О всех изменениях в платежных и почтовых реквизитах Стороны обязаны немедленно извещать друг друга. Действия, совершенные по старым адресам и счетам, совершенные до получения уведомления об их изменении, засчитываются в исполнение обязательств.

13.4. Контракт составлен в пяти экземплярах по одному для каждой из Сторон, один для Департамента жилищной политики и жилищного фонда города Москвы, один для Департамента имущества города Москвы и один для Управления Федеральной регистрационной службы по Москве. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

13.5. Неотъемлемой частью Контракта являются следующие документы:

13.5.1. Банковская гарантия.

13.5.2. Распоряжение Правительства Москвы о реконструкции или строительстве объекта, определяющее условия реализации Инвестиционного контракта от 07.04.2004г. №607-РП.

13.5.3. Надлежащим образом оформленные копии учредительных документов Инвестора (Соинвестора).

13.5.4. График платежей участия Инвестора в финансировании создания (строительства, реконструкции) объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктуры.

13.5.5. Дополнительные соглашения к Контракту, зарегистрированные на титульном листе.

13.5.6. Протокол предварительного распределения нежилых помещений (при наличии доли города в нежилых площадях).

13.5.7. Акт о результатах реализации инвестиционного проекта.

ТЕМЕРНЫЙ КОМИТЕТ	Зарегистрировано в АИС ЕРКП	
	№ 13-008424-5001-0012-00001-07	
	"09" _____ 2007 года	исп. _____ Ткадос К.Г.
	15	

13.5.8. Контракт подлежит регистрации в Департаменте города Москвы по конкурентной политике в установленном порядке.

#### Статья 14. Банковские реквизиты Сторон

**Администрация: Правительство Москвы**

125032, г. Москва, ул. Тверская, дом 13

Получатель-Департамент финансов города Москвы (Департамент жилищной политики и жилищного фонда города Москвы)

р/с 40201810300000000008

в отделении 1 Московского ГТУ Банка России г.Москва 705

БИК 044583001, ИНН 7703074390, КПП 770301001

КБК 72511705020020102180 «Доходы от реализации инвестиционных контрактов»

**Инвестор: ООО «Инвестиционная строительная компания «Столица-Групп»**

ИНН 7710387179, КПП 771001001

Юридический адрес: 125009, г. Москва, ул. Тверская д. 10, стр.1

КБ «НЕФТЯНОЙ АЛЪЯНС» ОАО г. Москва

р\с 40702810500050000253

БИК 044583994

к\с 30101810100000000994

#### Статья 15. Подписи Сторон

**Администрация:**

Первый заместитель Мэра Москвы  
в Правительстве Москвы



Ю.В. Росляк

**Инвестор:**

Генеральный директор  
ООО «ИСК «Столица-Групп»



А.В. Барзанов



к Инвестиционному контракту

График платежей в бюджет города Москвы по инвестиционному проекту строительства жилого комплекса со  
встроено-присоединенными помещениями и объектами социально - бытового назначения по адресу:  
Ул. Шаболовка, вл. 7-9

Сумма оплаты (дол. США)	График оплаты в 2006г. (дол. США)		График оплаты в 2007г. (дол. США)				График оплаты в 2008г. (дол. США)
	В течение 10 раб. (банковских) дней с момента подписания инвестиционного контракта	4 кв. 2006г. 01.10.2006	1 кв. 2007г. 01.01.2007	2 кв. 2007г. 03.04.2007	3 кв. 2007г. 01.07.2007	4 кв. 2007г. 01.10.2007	
8 140 000*	1 628 000	1 085 335	1 085 333	1 085 333	1 085 333	1 085 333	1 085 333

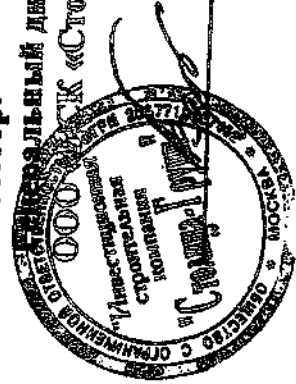
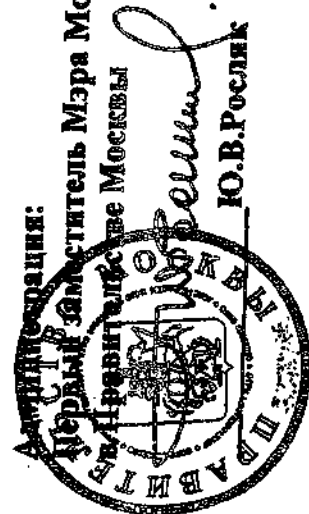
\* - с учетом возможной корректировки указанной суммы по пп. 5.1.11 и 5.2.25 Контракта

Адресация:

Губернатор Мэра Москвы  
Администрация Мэра Москвы

Инвестор:

ООО «Инвестиционная  
строительная  
компания  
«Строитель-Групп»



Ю.В.Рослик

А.В.Барзанов

Пронумеровано,  
прошнуровано,  
скреплено печатью  
Тендерного комитета  
17 (семнадцать)



**ТЕНДЕРНЫЙ КОМИТЕТ**  
г. Москва

Все замечания и изменения, внесенные в текст документа при согласовании, учтены и исправлены.

Сверка по тексту "оформления инвестиционного контракта (дополнительного соглашения к контракту реализации) с текстом "проекта" документа произведены сотрудником комитета.

исполнитель Таваров К.Г.

"28" апреля 2007 г.

Зарегистрировано в АИС ЕРКСТ  
№ 13-068921-5001-0012-00001-04  
" 08 " апреля 2007 года  
в.п. Таваров К.Г.