

ИНВЕСТИЦИОННЫЙ КОНТРАКТ

на строительство 3-х многоквартирных жилых домов (корпус 1,2,3) на земельных участках общей площадью 2,9 Га, ограниченных ул. Лермонтова, Нахабинским шоссе и кварталом №56 Звенигородского лесничества в г. Звенигород, Одинцовского района, Московской области

г. Москва

«31» июля 2013 года

Общество с ограниченной ответственностью «Средиземье», в лице Генерального директора Новикова Андрея Валентиновича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Инвестор 1», с одной стороны,

Общество с ограниченной ответственностью «СтройГрад», в лице Генерального директора Санамяна Василия Михайловича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Инвестор 2», с другой стороны, и

Закрытое акционерное общество «Стройпромавтоматика», в лице Генерального директора Голицына Александра Владимировича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Инвестор-Застройщик», с третьей стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Контракт о нижеследующем:

1. ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Для целей настоящего Контракта применяются следующие определения:

1.1. **Инвестиционный проект** - совокупность организационно-технических мероприятий по созданию объекта (объектов) недвижимости жилого, смешанного назначения, инженерных сооружений и прочей недвижимости с использованием вложений привлекаемого капитала (инвестиций) из различных источников в форме проведения предпроектных, проектных, подготовительных, строительных (ремонтных), пусконаладочных работ, работ, связанных с вводом объекта в эксплуатацию, и оформления имущественных прав.

Описание инвестиционного проекта с показателями его социально-экономической эффективности и оценкой целесообразности его реализации для муниципального образования содержится в Приложении N 1 к Контракту.

1.2. **Инвестиционный объект (Объект)** - содержащийся в Описании Инвестиционного проекта перечень зданий жилого, смешанного назначения, транспортные и (или) инженерные сети и сооружения, на создание которых Инвестор-Застройщик направляет собственные и (или) привлеченные средства в рамках реализации инвестиционного проекта.

1.3. **Инвестор №1,2** - лицо, владеющее земельными участками, которое от своего имени распоряжается ими.

1.4. **Инвестор-Застройщик** - лицо, наделенное в соответствии с действующим законодательством правами на застройку земельного участка, которое от своего имени или объединения юридических лиц направляет собственные и/или привлеченные средства на реализацию инвестиционного проекта.

1.5. **Соинвестор** - юридическое или физическое лицо, привлекаемое в ходе реализации инвестиционного проекта на условиях, определенных Контрактом, в части финансирования инвестиционного проекта в объеме, пропорциональном той части площадей, которые Соинвестор хотел бы получить в собственность или оформить на них иные вещные права.

Права Соинвестора на долю в имуществе Объекта в результате реализации инвестиционного проекта подтверждаются соответствующим договором, заключенным с соблюдением условий Контракта об уступке прав, дополнительными соглашениями к Контракту, актом о результатах реализации инвестиционного проекта или договором долевого участия в строительстве, заключенным в соответствии с требованиями действующего законодательства.

1.6. **Распорядительный документ** - правовой акт органа или должностного лица местного самоуправления муниципального образования Московской области, который является основанием для проектирования и строительства Инвестиционного объекта и иной деятельности, предусмотренных условиями Контракта.

1.7. Строительная площадка - свободный земельный участок (земельные участки) либо земельный участок (земельные участки) с расположенными на нем строениями, предоставляемый Инвестору-Застройщику в аренду на период строительства объекта.

1.8. Общая площадь объекта - сумма площадей всех этажей (в том числе технического, подвального и чердачного) и встроенно-пристроенных помещений.

1.9. Общая жилая площадь объекта - общая жилая площадь квартир, определяемая в соответствии с инструкцией о проведении учета жилищного фонда в Российской Федерации, утвержденной уполномоченным исполнительным органом государственной власти Российской Федерации.

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

1.11. Пусковой комплекс - здание, законченное строительством как часть инвестиционного Объекта и предъявляемое к приемке Приемочной комиссией в соответствии с проектной документацией, утвержденной и согласованной Сторонами в установленном порядке.

1.12. Учетная регистрация - регистрация инвестиционных контрактов, дополнительных соглашений и изменений к ним, а также договоров привлечения финансовых средств в строительство жилья, заключенных в рамках зарегистрированного Контракта в установленном в Московской области порядке.

2. ПРЕДМЕТ КОНТРАКТА

2.1. Предметом Контракта является строительство Инвестиционного объекта - многоэтажных монолитно-кирпичных жилых домов со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями (общей площадью не менее 53 000 кв.м, в том числе площадью квартир не менее 44 200 кв.м), детского сада (не менее чем на 50 мест), объектов благоустройства, инженерных сетей и сооружений на земельных участках общей площадью 2,9Га, ограниченных ул. Лермонтова, Нахабинским шоссе и кварталом №56 Звенигородского лесничества вг. Звенигород, Одинцовского района, Московской области.

Земельные участки, на момент заключения Контракта, принадлежат Инвестору-1 и Инвестору-2.

2.2. Вклады Сторон:

2.2.1. Вкладом Инвестора 1 является право застройки земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилой застройки, общая площадь 9900 кв.м., кадастровый (или условный номер) - 50:49:0010101:432, расположенного по адресу: Московская область, г. Звенигород, ш. Нахабинское, д.1 (далее - Участок-1). Участок-1 принадлежит Инвестору-1 на основании: договора купли-продажи здания и земельного участка №37 от 14.10.2006г., заключили ООО «Омикрон» и ООО «Средиземье», что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права 50-АБН 106790 выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Московской области.

2.2.2. Вкладом Инвестора 2 является право застройки земельных участков:

1. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилой застройки, общая площадь 826 кв.м., кадастровый (или условный) номер - 50:49:0010101:443, расположенный по адресу: Московская область, г. Звенигород, ш. Нахабинское, уч.3 (далее - «Участок-2»). Участок-2 принадлежит Инвестору 2 на основании: Постановления Главы Городского округа Звенигород от 25.11.2008 №1289, договора купли-продажи земельного участка №130 от 27.11.2008г., Постановления Главы Городского округа Звенигород от 07.07.2010 №477, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права 50-АБН 759809 выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Московской области.

2. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилой застройки, общая площадь 4100 кв.м., кадастровый (или условный) номер - 50:49:0010101:0070, расположенный по адресу: Московская область, г. Звенигород, Нахабинское шоссе, д.3; (далее - «Участок-3»). Участок-3 принадлежит Инвестору 2 на основании: договора

куплю-продажи земельного участка от 16.11.2007г., Постановления Главы Городского округа Звенигород от 07.07.2010 №477, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права 50-АБН 759806 выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Московской области.

3. Земельный участок для жилой застройки, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 3600 кв.м., кадастровый (или условный номер) – 50:49:0010101:0433, расположенный по адресу: Московская область, г.Звенигород, ш. Нахабинское, д.1(далее – «Участок-4»). Участок-4 принадлежит Инвестору2 на основании: договора купли-продажи земельного участка от 16.11.2007г., Постановления Главы Городского округа Звенигород от 07.07.2010 №477, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права 50-АБН 759804 выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Московской области.

4. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилой застройки, общая площадь 2210 кв.м., кадастровый (или условный) номер – 50:49:0010101:444, расположенный по адресу: Московская область, г. Звенигород, ш. Нахабинское, уч.3а (далее – «Участок-5»). Участок-5 принадлежит Инвестору2 на основании: договора купли-продажи земельного участка №131 от 08.12.2008г., Постановления Главы Городского округа Звенигород от 25.11.2008 №1289, Постановления Главы Городского округа Звенигород от 07.07.2010 №477, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права 50-АБН 759808 выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Московской области.

5. Земельный участок для жилой застройки, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 2200 кв.м., кадастровый (или условный) номер – 50:49:0010101:0072, расположенный по адресу: Московская область, г. Звенигород, ш. Нахабинское (далее – «Участок-6»). Участок-6 принадлежит Инвестору 2 на основании договора купли-продажи земельного участка от 20.11.2007г., Постановления Главы Городского округа Звенигород от 07.07.2010 №477, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права 50-АБН 759805 выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Московской области.

6. Земельный участок для жилой застройки, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 1300 кв.м., кадастровый (или условный) номер – 50:49:0010101:0071, расположенный по адресу: Московская область, г.Звенигород, ш.Нахабинское,д.3 (далее – «Участок-7»). Участок-7 принадлежит Инвестору 2 на основании: договора купли-продажи земельного участка от 16.11.2007г., Постановления Главы Городского округа Звенигород от 07.07.2010 №477, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права 50-АБН 759807 выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Московской области.

7. Земельный участок для строительства офисного здания, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 4900 кв.м, кадастровый (или условный) номер – 50:20:0010101:458, расположенный по адресу: Московская область, г.Звенигород, ш. Нахабинское, уч.№3 (далее - «Участок-8»). Инвестору-2 использует Участок-8 на основании: договора аренды №21 от 20.08.2009г., произведена государственная регистрация 15.10.2009г. За №50-50-49/014/2009-204. Срок аренды — 5 лет.

2.2.3. Вкладом Инвестора-Застройщика является финансирование: освобождения земельных участков от зданий, строений, сооружений и прочего имущества; межевания земельных участков (п.5.1.4); проектирования; мероприятий по присоединению Объекта к сетям инженерной инфраструктуры; строительства и ввода в эксплуатацию Инвестиционного Объекта. Размер вклада определяется проектно-сметной документацией.

В случае изменения цен на строительство и/или внесения изменений в проектную документацию в течение срока реализации Инвестиционного проекта, размер вклада (обязательства) Инвестора-Застройщика по финансированию строительства и ввода в эксплуатацию изменяются соответственно такому изменению цен и/или проектной документации. При этом размеры вкладов (обязательства) Инвестора-1 и Инвестора-2 изменению не подлежат.

В случае изменения конфигурации и площади земельных участков в связи с их перераспределением, разделением, объединением, сведения о земельных участках изменяются

соответственно такому изменению. При этом общая площадь земельных участков, предназначенных для реализации Инвестиционного проекта изменению не подлежит.

2.2.4. Планы земельных участков с указанием их границ в существующей застройке и размещением объектов, подлежащих строительству, содержится в Приложении N 2 к Контракту.

2.3. Срок начала реализации Инвестиционного проекта март 2013 года. Ориентировочный срок ввода Объекта в эксплуатацию – не позднее 31 марта 2018 г.

2.4. Площадь застройки, общая площадь квартир и конфигурация помещений, очередность возводимых зданий будут установлены утвержденной проектной документацией.

2.5. На момент заключения Контракта Участки не свободны и подлежат освобождению от зданий и строений. Освобождение земельных участков от зданий и строений Инвестор-Застройщик осуществляет за свой счет. Инвестор 1 и Инвестор 2 гарантируют, что на момент подписания Контракта, Участки (права аренды на Участок-8) и объекты недвижимости, расположенные на Участках, принадлежат им и свободны от любых прав третьих лиц.

3. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА СТОРОН

3.1. Сторонами согласовано распределение имущества и имущественных прав по окончании строительства и ввода в эксплуатацию Инвестиционного объекта в следующем соотношении:

3.1.1. Инвестору 1:

- 7,50 (семь целых пятьдесят сотых) % общей площади квартир;
- 7,50 (семь целых пятьдесят сотых) % общей нежилой площади, исключая площади помещений, неразрывно связанных с системами жизнеобеспечения объекта (лестничные клетки, лифтовые шахты, технические этажи, техподполья, электрощитовые);

3.1.2. Инвестору 2:

- 14,50 (четырнадцать целых пятьдесят сотых) % общей площади квартир;
- 14,50 (четырнадцать целых пятьдесят сотых) % общей нежилой площади, исключая площади помещений, неразрывно связанных с системами жизнеобеспечения объекта (лестничные клетки, лифтовые шахты, технические этажи, техподполья, электрощитовые);

3.1.3. Инвестору-Застройщику:

- 78 (Семьдесят восемь) % общей площади квартир;
- 78 (Семьдесят восемь) % общей нежилой площади, исключая площади помещений, неразрывно связанных с системами жизнеобеспечения объекта (лестничные клетки, лифтовые шахты, технические этажи, техподполья, электрощитовые);

3.2. Для обеспечения последующей эксплуатации объектов Инвестор 1, Инвестор 2 и Инвестор-Застройщик создают Управляющую компанию с долевым участием в соответствии с имущественными правами сторон по Контракту (п.3.1.).

Стороны обязуются принять все зависящие от них меры по организации Управляющей компании и передаче ей в собственность и/или в управление инженерные коммуникации электроснабжения, теплоснабжения, водоснабжения и канализации, дорожную сеть (проезды, автостоянки, тротуары), телефонизации, радио, телевидения и объекты благоустройства, за исключением относящихся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, а также имущества, подлежащего передаче эксплуатирующим организациям, органам местного самоуправления и муниципальным организациям/учреждениям.

3.3. Предварительное распределение конкретных квартир и помещений производится Сторонами, обладающими имущественными правами, путем подписания Предварительного протокола распределения, который вступает в силу с момента его подписания всеми Сторонами Контракта. Распределение осуществляется равномерно по зданиям, этажам и комнатности квартир между Сторонами, пропорционально их имущественным правам.

До подписания Протокола предварительного распределения ни одна из Сторон Контракта не вправе уступать свои имущественные права на конкретные помещения третьим лицам

3.4. Конкретное имущество, подлежащее передаче в собственность Инвестору 1, Инвестору 2, Инвестору-Застройщику и привлеченным третьим лицам по итогам реализации Контракта, определяется на основании Акта о результатах реализации инвестиционного проекта.

3.5. При завершении строительства Объекта раздел недвижимого имущества каждому участнику уточняется по экспликациям и техническим паспортам БТИ, которые изготавливаются по заявке Инвестора-Застройщика на основании утвержденного проекта (ТЭО) и натурных обмеров БТИ и согласовываются Сторонами. Принятое решение оформляется Актом о результатах реализации инвестиционного проекта согласно условиям Контракта.

3.6. Если в процессе реализации проекта Инвестор-Застройщик обеспечит выход площадей по Объекту в размерах больших, чем предполагается Контрактом, то дополнительная площадь распределяется в тех же соотношениях, что и основная площадь (п. 3.1), если иное не определено дополнительным соглашением, которое заключается после выпуска соответствующего распорядительного документа.

3.7. Оформление прав Сторон на созданное в результате реализации проекта имущество, предусмотренных п. 3.1 Контракта, производится в установленном законом порядке после сдачи Объекта в эксплуатацию и выполнения Сторонами принятых обязательств с учетом всех дополнительных соглашений к Контракту и приложений к нему на основании Акта о результатах реализации инвестиционного проекта.

3.8. В случае принятия любой из Сторон решения о продаже и/или иной передаче прав (части прав) на причитающуюся ей имущественную долю в Объекте третьим лицам две другие Стороны имеют приоритетное право выкупа этих прав по цене и в порядке предложения третьим лицам. В случае непринятия решения о выкупе по предложенной цене в течение 10 дней после получения уведомления об условиях продажи в письменном виде Сторона решившая передать права вправе распорядиться указанными правами по собственному усмотрению. Передача права (части права) Сторонами, в соответствии с настоящим пунктом не приводит к замене лиц (сторон) в настоящем Контракте и не является переводом долга. Обязательства Сторон, установленные настоящим Договором, могут быть переданы третьим лицам только на основании Дополнительного соглашения к Контракту.

3.9. Стороны самостоятельно осуществляют реализацию и распределение своей доли, предусмотренной настоящим Контрактом. В ходе реализации настоящего Контракта Стороны вправе привлекать третьих лиц. Инвестор-Застройщик имеет право самостоятельно определять форму взаимоотношений с третьими лицами, при условии, что содержание и форма сотрудничества не противоречат действующему законодательству.

3.10. Расходы по оформлению передачи долей в собственность и эксплуатационные расходы, возникшие с момента сдачи Объекта Приемочной комиссии до принятия его на баланс эксплуатирующей организации, Стороны несут самостоятельно, пропорционально их имущественным правам.

3.11. Участки 1-7 передаются в аренду на время строительства Инвестору-Застройщику. Права аренды земельного участка-8 должны быть переданы Инвестору-Застройщику путем заключения договора субаренды земельного участка.

4. СРОКИ И СОДЕРЖАНИЕ ЭТАПОВ РАБОТ

Содержание работ этапа:

4.1. Первый этап

4.1.1. Получение технических условий на присоединение строящихся объектов к сетям инженерной инфраструктуры и заключение необходимых договоров о присоединении к сетям инженерной инфраструктуры.

4.1.2. Разработка, согласование и утверждение в установленном порядке проектной документации на Объект.

4.1.3. Оформление вопросов землепользования, в том числе выполнение межевых работ в отношении земельных участков с постановкой образованных земельных участков на государственный кадастровый учет и регистрацией права собственности на них (п.5.1.4).

4.1.4. Производство подготовительных работ.

4.1.5. Получение разрешения на строительство.

Начало этапа - дата подписания настоящего Контракта.

Окончание этапа - дата оформления разрешения на строительство.

Продолжительность этапа - не более 12 (Двенадцати) месяцев от даты подписания Сторонами Контракта.

4.2. Второй этап.

4.2.1. Согласование и подписание Сторонами Предварительного протокола распределения площадей.

4.2.2. Производство строительных и иных работ, необходимых для ввода Объекта в эксплуатацию, в соответствии с графиком строительства

4.2.3. Ввод Объекта в эксплуатацию с получением Разрешения о вводе объекта в эксплуатацию (если применимо).

Начало этапа - дата оформления разрешения на строительство.

Окончание этапа - дата оформления Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Продолжительность этапа – не более 48 (сорока восьми) месяцев от начала выполнения этапа. Стороны вправе установить отличающиеся отдельные сроки для отдельных частей Объекта (пусковых комплексов).

4.3. Третий этап.

Содержание работ этапа.

4.3.1. Завершение расчетов и урегулирование претензий.

4.3.2. Подписание Сторонами Акта о результатах реализации инвестиционного проекта.

4.3.3. Оформление имущественных прав Сторон по контракту.

Начало этапа - дата оформления разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

Окончание этапа и выполнение Контракта в целом – подписание Акта о результатах реализации инвестиционного проекта и Актов о передаче результатов инвестирования (имущества) Сторонам.

Продолжительность этапа - не более 3 (Трех) месяцев после завершения второго этапа.

4.4. В случае несоблюдения Инвестором 1 и/или Инвестором 2 обязательств по п. 5.1 сроки реализации этапов изменяются по требованию Инвестора-Застройщика, что оформляется дополнительным соглашением к Контракту.

5. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1. Инвестор 1 и Инвестор 2 обязуются:

5.1.1. Не позднее 1 (Одного) месяца от даты подписания настоящего Контракта:

- освободить земельные участки, а также здания, строения и иные объекты недвижимости, расположенные на их территории, от своего имущества (имущества третьих лиц);

5.1.2. Предоставить Участки 1-7 в аренду или безвозмездное срочное пользование Инвестору-Застройщику на время строительства Объекта. Размер арендных платежей за все земельные участки в год не должен превышать размера земельного налога в год.

5.1.3. Предоставить Участок-8 Инвестору-Застройщику в субаренду на время строительства Объекта.

5.1.4. Обеспечить принятие решений соответствующими органами управления организаций Инвестора-1 и Инвестора-2 по вопросам перераспределения, разделения, объединения земельных участков 1-7 в соответствии с планом межевания, представленным Инвестором-Застройщиком. Выполнять мероприятия по перераспределению, разделению, объединению земельных участков 1-7, регистрацию прекращения, возникновения права собственности в отношении земельных участков 1-7, регистрацию изменений в отношении земельных участков 1-7.

План межевания земельных участков 1-7 предполагает формирование новых земельных участков из земельных участков 1-7 без изменения внешних границ периметра территории застройки. В отдельные земельные участки подлежат выделению: пятно застройки каждого многоквартирного жилого дома и нежилого здания, а также внутриквартальная территория благоустройства с разделением ее на части либо без такового разделения.

После регистрации права собственности Инвестора-1 и Инвестора-2 на вновь образованные земельные участки, настоящий договор подлежит исполнению на данных земельных участках. Инвестор-Застройщик обязуется оформить в новой редакции Приложение №2 - План земельных участков, предназначенных для строительства Инвестиционного объекта, с обозначением их границ и расположением планируемых к строительству зданий и сооружений.

5.1.5. Оказывать Инвестору-Застройщику необходимое содействие в реализации проекта по вопросам, входящим в их компетенцию.

5.1.6. Не осуществлять с момента подписания Контракта передачу прав и продажи Участков и объектов недвижимости, расположенных на их территории.

5.2. Инвестор-Застройщик обязуется:

5.2.1. Обеспечить за счет собственных и (или) привлеченных (заемных) средств финансирование и реализацию инвестиционного проекта в полном объеме в соответствии со своими обязательствами по Контракту и сдачу Объекта Приемочной комиссии по приемке законченного строительством зданий в сроки, определенные Контрактом, и с качеством в соответствии с действующими техническими нормами и регламентами.

5.2.2. В месячный срок после подписания настоящего Инвестиционного контракта предоставить на согласование и утверждение Инвестору-1 и/или Инвестору-2 Техническое задание на разработку проектной документации. Представленное Техническое задание подлежит утверждению, а при наличии замечаний к нему подлежит составлению мотивированный отказ в течение 10 дней. В случае неполучения Инвестором-Застройщиком мотивированного отказа в течение установленного срока Техническое задание считается утвержденным и становится неотъемлемым приложением № 4 к настоящему Контракту.

5.2.3. В месячный срок после подписания настоящего инвестиционного контракта предоставить на утверждение Инвестору-1 и Инвестору-2 график выполнения работ по первому этапу. В срок не позднее 20 рабочих дней с даты начала второго этапа по настоящему Контракту разработать и представить на утверждение Инвестору-1 и/или Инвестору-2 График строительства и финансирования, который с момента предоставления Инвестору-1 и Инвестору-2 становится неотъемлемым приложением № 5 к настоящему Контракту.

5.2.4. В месячный срок с момента получения разрешения на строительство обеспечить страхование Объекта в порядке, определяемом ст. 742 Гражданского кодекса Российской Федерации, и застраховать риск ответственности за причинение вреда в соответствии со ст. 931 Гражданского кодекса Российской Федерации.

5.2.5. После получения прав субаренды Участка-8, осуществлять своевременно и в установленном порядке арендные платежи за пользование земельным участком-8, а также обратиться за согласованием и изменением вида разрешенного использования для данного земельного участка согласно плану застройки территории.

5.2.6. После заключения Контракта обеспечить выполнение условий освоения и содержания строительной площадки в соответствии с установленными правилами и нормами, включая обеспечение охраны, уборку строительных площадок и прилегающих к ним уличных полос.

5.2.7. Осуществлять своевременно и в установленном порядке арендные платежи за пользование земельными участками.

5.2.8. Обеспечить инженерную подготовку территории в соответствии с техническими условиями.

5.2.9. Использовать при строительстве продукцию строительного назначения, имеющую сертификат соответствия продукции и услуг в строительстве, а также контроля качества продукции и услуг в строительстве, в том числе менеджмента качества, требованиям ГОСТ.

5.2.10. Нести на протяжении гарантийного срока, определенного строительными нормами и правилами, ответственность за недостатки используемых конструктивных элементов, строительного-монтажных и иных предусмотренных проектной документацией работ и отступление от указанных в проектной документации показателей, препятствующие нормальному использованию и эксплуатации Инвестиционного объекта или его отдельных элементов.

5.2.11. В случае привлечения Сторонами к реализации Инвестиционного проекта третьих лиц Инвестор – Застройщик обязан обеспечить соблюдение требований действующего законодательства об участии в долевом строительстве (публикация проектной декларации, государственная регистрация договоров участия в долевом строительстве и пр.).

5.2.12. Обеспечить в установленном законом порядке оформление и регистрацию права собственности участников реализации Инвестиционного проекта на причитающиеся им доли (части) имущества Объекта в соответствии с условиями Контракта, дополнительных соглашений к Контракту и договоров долевого участия в строительстве, заключенных в соответствии с требованиями действующего законодательства.

5.2.13. Обеспечить ежеквартальное представление Инвестору 1 и Инвестору 2 отчета о выполненных работах, предусмотренных п.4.1, 4.2 настоящего договора.

5.2.14. Обеспечить представителям Инвестора 1 и Инвестора 2 возможность ознакомления с проектной документацией, результатами проверок контролирующих организаций, правом доступа на строительную площадку для осуществления контроля за качеством применяемых материалов, выполняемых работ и соблюдением сроков производства строительного-монтажных работ.

5.2.15. Заключать договоры в отношении выполнения работ/оказания услуг по строящемуся Объекту с организациями, имеющими соответствующие допуски от СРО.

При заключении указанных Договоров требовать предоставления необходимых гарантий, страхования ответственности в размерах, покрывающих все возможные риски нереализации и/или некачественной реализации будущего Инвестиционного объекта.

6. ГАРАНТИИ

6.1. Стороны представляют друг другу следующие документы на дату подписания Контракта:

6.1.1. Копии учредительных документов (устав, список участников, свидетельство о регистрации), заверенные печатью организации и подписью единоличного исполнительного органа.

6.1.2. Копии документов, подтверждающие полномочия лица, подписывающего Контракт, на заключение Контракта, заверенные печатью организации и подписью единоличного исполнительного органа.

7. УСТУПКА ПРАВ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО КОНТРАКТУ

7.1. Стороны вправе уступить свои права и обязанности по Контракту третьему лицу полностью или частично при условии принятия указанным третьим лицом условий настоящего Контракта и требований действующего законодательства в части долевого участия в строительстве жилья.

7.2. Уступка любой из Сторон своих прав по Контракту, сопровождающаяся переводом его обязательств третьему лицу, производится с согласия других Сторон путем оформления дополнительного соглашения между Сторонами и третьим лицом, которое является неотъемлемой частью Контракта.

7.3. При оформлении Дополнительного соглашения, указанного в п. 7.2, новая Сторона по договору обязана представить документы, перечисленные в статье 6 настоящего Контракта.

7.4. Стороны Контракта и привлекаемые ими в качестве Соинвесторов третьи лица в рамках своих долей вправе уступать свои права на причитающуюся долю (часть) создаваемого имущества Инвестиционного объекта третьим лицам, в том числе права (права требования) на отдельные квартиры гражданам, приобретающим жилье для личного потребления, на основе двухсторонних договоров, заключаемых с соблюдением требований Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

Двухсторонние Договоры, заключаемые Сторонами с юридическими лицами на условиях, установленных ч. 3 ст. 1 п. 3 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", вступают в силу с момента их подписания Сторонами и подлежат государственной регистрации.

7.5. Инвестор-Застройщик несет перед другими Сторонами Контракта ответственность за выполнение обязательств по финансированию инвестиционного проекта в полном объеме в соответствии с п. 2.2.3 и 5.2.1 Контракта.

При заключении двухсторонних договоров с третьими лицами, предусматривающих уступку прав, оговоренную Контрактом, Стороны обязаны включать в тексты таких договоров ссылку на Контракт и соответствие заключаемых договоров условиям Контракта.

7.6. Любая из Сторон не несет ответственности по договорам, заключаемым другими Сторонами Контракта с третьими лицами.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ КОНТРАКТА

Контракт вступает в силу с момента подписания его всеми Сторонами и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств.

9. ИЗМЕНЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ КОНТРАКТА

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

9.2. Обязательства Сторон по Контракту прекращаются:
- по письменному оформленному соглашению Сторон;

- по выполнении Сторонами всех обязательств по Контракту, завершении расчетов и оформлении имущественных отношений согласно Акту о результатах реализации Инвестиционного проекта;

- при одностороннем отказе Сторон от исполнения Контракта в случаях, предусмотренных настоящим Контрактом.

9.3. В случае расторжения Контракта Инвестор-1 и Инвестор-2 в течение 180 дней имеют преимущественное право выкупить у Инвестора-Застройщика долю последнего в результатах совместной деятельности. В случае не достижения сторонами согласия о стоимости выкупаемой доли, Стороны привлекают для оценки доли независимого оценщика. Услуги независимого оценщика оплачиваются Сторонами пропорционально их долям имущественных прав (п.3.1).

В сумму выкупа не включаются:

- неполученные доходы и косвенные убытки;
- штрафы и проценты по просроченным ссудам и другим неисполненным обязательствам, связанным с реализацией проекта;
- взносы по страхованию риска (рисков);
- затраты по доработке просроченной исходно-разрешительной документации;
- затраты по подготовке документации, не соответствующей функциональному назначению объекта, подлежащего строительству или реконструкции новым Инвестором - Застройщиком;
- затраты по работам, не являющимся предметом настоящего Контракта;
- затраты по другим работам, которые утратили свою ценность вследствие длительного не освоения строительной площадки.

9.4. В случае если Инвестором-1 и/или Инвестором-2 не реализовано преимущественное право выкупа в соответствии с пунктом 9.3, возмещение затрат Инвестора-Застройщика производится новым Инвестором-Застройщиком после заключения с ним Контракта, в срок не позднее 12 месяцев от даты подписания нового контракта.

10. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

10.2. В случае несоблюдения Инвестором-Застройщиком сроков выполнения второго этапа реализации инвестиционного проекта (п. 4.2) по вине Инвестора-Застройщика, а не вследствие отказа в отпуске мощностей любой из ресурсоснабжающих организаций, Инвестор-1 и Инвестор-2 вправе требовать уменьшения в свою пользу (пропорционально долям, указанным в разделе 3 настоящего Контракта) доли общей площади квартир, доли общей площади нежилых помещений, долей в праве, причитающихся Инвестору-Застройщику, на 0,5 % за каждый месяц просрочки.

10.3. В случае просрочки Инвестором-Застройщиком своих обязательств по финансированию и/или строительству Объекта любого из подэтапов по 2 этапу Инвестиционного проекта на срок более чем 3 месяца по сравнению с утвержденным Графиком строительства, Инвестор-1 и Инвестор-2 вправе в одностороннем порядке расторгнуть Контракт и все заключенные в соответствии с настоящим Контрактом договоры (в том числе договоры аренды Участков) и соглашения, путем направления Инвестору-Застройщику соответствующего Уведомления о расторжении.

В срок не позднее 1 месяца от даты получения Уведомления о расторжении Инвестор-Застройщик обязан прекратить строительство Объекта, вывести с территории Участков персонал, технику и временные сооружения и передать Участки с незавершенным строительством по Акту приема-передачи представителям Инвестора-1 и Инвестора-2.

10.4. В случае расторжения Контракта на условиях, указанных в пункте 10.3, Инвестор-1 и Инвестор-2 обязаны компенсировать Инвестору-Застройщику 50% (пятьдесят процентов) от суммы фактических затрат, согласованных ранее с Инвестором 1 и Инвестором 2, произведенных до освобождения земельных участков в срок не позднее 3 (Трех) месяцев от даты подписания Акта ввода Объекта в эксплуатацию. Обязательство Инвестора-1 и Инвестора-2 по компенсации Инвестору-Застройщику стоимости строительства является солидарным.

10.5. В случае расторжения Контракта на условиях, указанных в пункте 10.3, Инвестор-1 и Инвестор-2 сохраняют права на Участки, существовавшие до даты подписания настоящего Контракта, или если на момент расторжения инвестиционного контракта будет выполнен п. 5.1.4. - то на вновь сформированные земельные участки. Права на незавершенное строительство, созданное на Участках к моменту расторжения Контракта, после завершения расчетов с