

## ИНВЕСТИЦИОННЫЙ КОНТРАКТ

на проектирование и строительство многоквартирных жилых домов по адресу:  
Московская область, город Звенигород, микрорайон Ракитня, корпуса № 1,2,3,4.

Дополнения к Контракту зарегистрированы:

№ \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_  
" " \_\_\_\_\_ 20 \_\_ г. " " \_\_\_\_\_ 20 \_\_ г.

№ \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_  
" " \_\_\_\_\_ 20 \_\_ г. " " \_\_\_\_\_ 20 \_\_ г.

Настоящий Контракт заключен в г.Звенигороде Московской области  
«18» июня 2012г. между:

**Администрацией городского округа Звенигород** (ОГРН 1025001745834, адрес местонахождения: 143180, Московская область, г.Звенигород, ул. Ленина, д. 28) в лице Главы городского округа Звенигород Ставицкого Леонида Оскаровича, действующего на основании Устава муниципального образования «Городской округ Звенигород» и

**Закрытым акционерным обществом «Стройпромавтоматика»** (ОГРН 1027739678240, адрес местонахождения 115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д. 19), в лице Генерального директора Голицына Александра Владимировича, действующего на основании Устава,

именуемые в дальнейшем соответственно «**Администрация**» и «**Инвестор-Застройщик**», при совместном упоминании «**Стороны**», заключили настоящий Инвестиционный контракт на проектирование и строительство жилых домов с подземными автостоянками по адресу: Московская область, город Звенигород, микрорайон Ракитня, корпуса № 1,2,3,4 (далее - «**Контракт**») о нижеследующем:

### Статья 1. Термины и их толкование

Для целей настоящего Контракта применяются следующие термины и толкования:

1.1. Инвестиционный проект - совокупность организационно-технических мероприятий по созданию (реконструкции) Инвестиционного объекта 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 и Московской области содержится в Приложении № 1 к Контракту.

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

реализации инвестиционного проекта.

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

1.4. Соинвестор - юридическое лицо, либо индивидуальный предприниматель привлекаемое в ходе реализации инвестиционного проекта на условиях, определенных договором с ним, которые не могут противоречить Контракту, для финансирования инвестиционного проекта в объеме, пропорциональном той части площадей, которые Соинвестор хотел бы получить в собственность или оформить на них иные вещные права.

Права требования Соинвестора на оформление в собственность конкретных помещений в составе введенного в эксплуатацию Объекта, предусмотренного Контрактом, подтверждаются соответствующим договором, заключенным с соблюдением условий Контракта об уступке прав, дополнительными соглашениями к Контракту и актом о результатах реализации инвестиционного проекта.

У Соинвестора, участвующего в финансировании инвестиционного проекта, предусмотренного Контрактом, опосредовано, т.е. путем финансирования Инвестора-Застройщика, право общей собственности на инвестиционный объект, предусмотренный Контрактом, не возникает. Такой соинвестор не приобретает прав требования к сторонам Контракта, и вправе требовать только от Инвестора-Застройщика передачи ему в собственность помещений из состава индивидуально-определенной части в объекте инвестиций, причитающейся Инвестору-Застройщику по итогам реализации Контракта.

Соинвестор, выступающий в качестве юридического лица или индивидуального предпринимателя, не вправе до завершения Контракта уступать гражданам принадлежащие ему права требования на оформление в собственность конкретных помещений, причитающихся ему по завершению строительства и ввода инвестиционного объекта в эксплуатацию.

1.5. Участник долевого строительства – лицо, заключившее договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома и иного объекта недвижимости, предусмотренного Контрактом, на условиях и в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Участник долевого строительства не обладает правами инвесторов, осуществляющих инвестиционную деятельность в соответствии с действующим инвестиционным законодательством.

В результате заключения договора участия в долевом строительстве с Инвестором-Застройщиком, участник долевого строительства не приобретает никаких прав по Контракту, а только права требования к своему непосредственному контрагенту по договору участия в долевом строительстве.

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, предусмотренной условиями Контракта..

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

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

1.9. Общая площадь квартир - общая площадь жилых и подсобных помещений квартир, включая площади летних помещений.

1.10. 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.

1.11. 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.

1.12. Пусковой комплекс - здание, законченное строительством как часть инвестиционного Объекта и предъявляемое к приемке Приемочной комиссии в соответствии с проектно-сметной документацией, утвержденной и согласованной Сторонами в установленном порядке.

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

## Статья 2. Предмет Контракта

2.1. Предметом настоящего Контракта является реализация инвестиционного проекта по проектированию, строительству и вводу в эксплуатацию инвестиционного объекта, состоящего из четырех многоквартирных жилых домов с подземными гаражами общей площадью жилых домов ориентировочно 80 000 кв.м., в том числе встроенно-пристроенное детское дошкольное учреждение на 2 группы, строительный адрес: Московская область, город Звенигород, микрорайон Ракитня, корпуса № 1,2,3,4, далее именуемый **Объект**, на земельных участках общей площадью 29684 кв.м., с кадастровыми номерами: 50:49:0020107:85 (площадью 7110 кв.м.), 50:49:0020107:86 (площадью 8235 кв.м.), 50:49:0020107:87 (площадью 7852 кв.м.) 50:49:0020107:88 (площадью 6487 кв.м.), категория «земли населенных пунктов», разрешенное использование «для жилищного строительства», расположенных по адресу: Московская область, город Звенигород, микрорайон Ракитня, корпуса 1,2,3,4, далее именуемые **Земельные участки**.

План земельных участков с указанием их границ в существующей застройке и размещением объектов, подлежащих строительству, содержится в Приложении № 2 к Контракту.

2.2. На момент заключения Контракта земельные участки, указанные в п.2.1. Контракта, принадлежат Инвестору-Застройщику на праве аренды (договор аренды № 22 от 18.04.2011г., договор аренды № 23 от 18.04.2011г., договор аренды № 24 от 18.04.2011г., договор аренды № 25 от 18.04.2011г).

2.3. В рамках реализации инвестиционного проекта Инвестор-Застройщик обязуется за счет собственных и(или) привлеченных средств произвести новое строительство Объекта общей площадью всех жилых домов ориентировочно 80 000 кв.м, по строительному адресу: Московская область, город Звенигород, микрорайон Ракитня, корпуса № 1,2,3,4.

2.4. Общая площадь Объекта, иные его параметры будут определены проектной документацией и подлежат уточнению после прохождения государственной экспертизы.

2.5. Ориентировочный размер инвестиций в проектирование и строительство Объекта составляет в текущих ценах 1,4 млрд. (Один миллиард четыреста миллионов) рублей.

2.6. Ориентировочный срок ввода Объекта в эксплуатацию – 2 квартал 2016 г. Возможен поэтапный ввод части Объекта в эксплуатацию.

2.7. Инвестору-застройщику надлежит построить внеплощадочные сети инженерно-технического обеспечения (инженерные сети: электроснабжения, теплоснабжения, водоснабжения и канализации, телефонизации, радио, телевидения и объекты благоустройства, не относящиеся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме), а Администрация обязуется указать Инвестору-застройщику организации, уполномоченные на выдачу Технических условий на присоединение Объекта к сетям инженерно-технического обеспечения в точках подключения, обеспечить возможность подключения Объекта к сетям инженерно-технического обеспечения:

- бытовой канализации;
- водопровода;
- теплоснабжения;
- энергоснабжения;
- ливневой канализации;
- связи;

в объеме, определенном проектом, и обеспечить резерв требуемых мощностей.

Точки подключения Объекта к сетям инженерно-технического обеспечения, согласованы сторонами и указаны в Приложении №3.

2.8. В целях соблюдения интересов Администрации и ведения строительного контроля в части выполнения Инвестором-застройщиком условий, содержащихся в п. 2.7. Инвестиционного контракта, Администрация назначит Заказчика и уполномочит его на ведение проектного и строительного контроля за выполняемыми работами.

Оплата услуг Заказчика может осуществляться Инвестором-застройщиком на основании заключенного между ними договора. Данные расходы Инвестора-застройщика включаются в общую стоимость работ по п. 2.7. Инвестиционного контракта. Порядок взаимодействия Инвестора-застройщика и Заказчика определяется на основании заключенного между ними договора, либо настоящего Инвестиционного контракта.

2.9. Общая стоимость создаваемых за счет Инвестора-застройщика объектов, предусмотренных п. 2.7. Инвестиционного контракта, определяется на основании сводного сметного расчета. Сводный сметный расчет считается согласованным Администрацией путем подписания его Администрацией и/или Заказчиком. По усмотрению Инвестора-застройщика, сводный сметный расчет может составляться как в форме единого документа, так и отдельно для каждого объекта или его частей.

### Статья 3. Имущественные права Сторон

3.1. Соотношение раздела имущества по итогам реализации Контракта устанавливается между Сторонами в пропорции:

#### Администрации:

- 3 % общей площади квартир;
- 3 % общей нежилой площади, исключая площади помещений, неразрывно связанных с системами жизнеобеспечения объекта (лестничные клетки, лифтовые шахты, технические этажи, техподполья, электрощитовые);
- 100 % созданных сетей инженерно-технического обеспечения (электроснабжения, теплоснабжения, водоснабжения и канализации, телефонизации, радио, телевидения и объекты благоустройства) и продольный проезд вдоль жилой застройки мкр. Ракитня, за исключением относящихся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, если созданные сети присоединены к сетям, принадлежащим Администрации.

**Инвестору-Застройщику (и/или привлеченным им лицам):**

- 97 % общей площади квартир;
- 97 % общей нежилой площади, исключая площади помещений, неразрывно связанных с системами жизнеобеспечения объекта (лестничные клетки, лифтовые шахты, технические этажи, техподполья, электрощитовые).
- 100% площади детского дошкольного учреждения;
- 100 % созданных сетей инженерно-технического обеспечения (электроснабжения, теплоснабжения, водоснабжения и канализации, телефонизации, радио, телевидения и объекты благоустройства), за исключением относящихся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, если сети были созданы в соответствии с техническими условиями, полученными Инвестором-застройщиком от иных организаций, не указанных Администрацией, и присоединены к сетям этих организаций.

Распределение конкретных квартир и помещений, подлежащих передаче сторонам Контракта по окончании строительства и ввода Объекта в эксплуатацию производится путем подписания Протокола предварительного распределения.

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

3.3. При завершении строительства Объекта раздел недвижимого имущества (возведенные здания и сооружения, исключая право пользования земельным участком, которое будет установлено и оформлено после государственной регистрации права (доли в праве) на здание каждому участнику уточняется по экспликациям и техническим паспортам МособлБТИ, которые изготавливаются по заявке Инвестора-Застройщика на основании утвержденного проекта и натурных обмеров МособлБТИ и согласовываются Сторонами. Принятое решение оформляется Актом о результатах реализации инвестиционного проекта согласно условиям Контракта.

3.4. Если в процессе реализации проекта Инвестор-Застройщик обеспечит выход площадей по Объекту в размерах больших, чем предполагается Контрактом, то дополнительная площадь распределяется в соотношении, установленном п.3.1., если иное не определено дополнительным соглашением, которое заключается после выпуска соответствующего распорядительного документа

3.5. Оформление прав Сторон на созданное в результате реализации проекта имущество, производится на основании Акта о результатах реализации инвестиционного проекта 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.

3.6. По соглашению Сторон право на имущественную долю (часть доли) Администрации может быть выкуплена Инвестором-Застройщиком в установленном порядке. При этом оформляется дополнительное соглашение к Контракту, которое заключается после выпуска соответствующего распорядительного документа.

3.7. В случае принятия Администрацией решения о передаче прав (части прав) на причитающуюся ей имущественную долю в Объекте третьим лицам Инвестор-Застройщик имеет приоритетное право выкупа этих прав по цене и в порядке, определенными Администрацией. В случае непринятия Инвестором-Застройщиком решения о выкупе по предложенной цене в течение 10 дней после получения уведомления об условиях продажи в письменном виде Администрация вправе распорядиться указанными правами по собственному усмотрению.

3.8. При отсутствии утвержденных инвестиционных программ у организаций,

осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, к которым планируется подключение Объекта, за счет средств Инвестора-Застройщика надлежит выполнить работы необходимые для подключения к сетям инженерно-технического обеспечения от точки подключения на границе существующих сетей до точки подключения на границе Земельных участков, предназначенных для строительства Объекта. Плата за подключение к сетям инженерно-технического обеспечения с Инвестора-Застройщика не взимается, вместо информации о плате за подключение Инвестору-Застройщику выдаются технические условия с указанием работ, необходимых для подключения к сетям инженерно-технического обеспечения от точки подключения на границе существующих сетей до точки подключения на границе Земельных участков, предназначенных для строительства Объекта.

#### **Статья 4. Сроки и содержание этапов работ**

##### **4.1. Первый этап. Содержание работ:**

4.1.1. Разработка, согласование, прохождение государственной экспертизы и утверждение в установленном порядке проектной документации строительства Объекта.

4.1.2. Оформление в установленном порядке Разрешения на строительство Объекта и внеплощадочных инженерных сетей и сооружений.

4.1.3. Освобождение земельных участков от существующих строений, сооружений, инженерных сетей и иных обременений.

4.1.3.1. Начало этапа - с момента возникновения прав и обязанностей Сторон в соответствии со ст.8 Контракта.

4.1.3.2. Окончание этапа - дата оформления разрешений на строительство Объекта и внеплощадочных инженерных сетей и сооружений.

4.1.3.3. Продолжительность этапа - не более 12 (двенадцати) календарных месяцев.

##### **4.2. Второй этап. Содержание работ:**

4.2.1. Производство СМР по Объекту.

4.2.2. Производство СМР внеплощадочных инженерных сетей и сооружений.

4.2.3. Выполнение пуско-наладочных и иных работ, необходимых для ввода Объектов и внеплощадочных инженерных сетей и сооружений в эксплуатацию.

4.2.4. Кадастровый учет Объекта.

4.2.5. Оформление Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

4.2.5.1. Начало этапа - дата оформления разрешений на строительство Объекта и внеплощадочных инженерных сетей и сооружений.

4.2.5.2. Окончание этапа - дата оформления разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

4.2.5.3. Продолжительность этапа - не более 36 (тридцати шести) календарных месяцев с даты завершения работ первого этапа.

##### **4.3. Третий этап. Содержание работ:**

4.3.1. Завершение имущественных отношений, урегулирование претензий.

4.3.2. Подписание Сторонами Акта о результатах реализации Контракта.

#### **Статья 5. Обязанности Сторон**

##### **5.1. Администрация обязуется:**

5.1.1. Не осуществлять с момента подписания Контракта приватизации, сдачи в аренду, продажи земельных участков, на которых будет осуществляться строительство Объекта.

5.1.2. Предоставить в течение 2-х рабочих дней с даты обращения Инвестора-Застройщика сведения об организации, выдающей технические условия, включая

наименование, юридический и фактический адреса.

5.1.3. Выпустить соответствующий акт о привлечении Инвестора-Застройщика в качестве подрядной организации по проектированию и строительству сетей инженерно-технического обеспечения от точки подключения на границе существующих сетей до точки подключения на границе Земельных участков, предназначенных для строительства Объекта.

5.1.4. Принять созданные за счет Инвестора-Застройщика за пределами границ Земельных участков сети инженерно-технического обеспечения в муниципальную (государственную) собственность.

5.1.5. Обеспечить передачу сетей инженерно-технического обеспечения, входящих в состав имущественной доли Администрации, - организации, осуществляющей эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения.

5.1.6. Оказывать Инвестору-Застройщику необходимое содействие в реализации инвестиционного проекта по вопросам, входящим в компетенцию Администрации, в том числе обеспечивать подготовку и своевременное принятие распорядительных документов.

В целях ведения строительного контроля в части выполнения Инвестором-застройщиком условий, содержащихся в п. 2.7. Инвестиционного контракта, назначить Заказчика и уполномочить его на ведение проектного и строительного контроля за выполняемыми работами.

5.1.7. Обеспечить контроль за наличием, своевременным и правильным оформлением Инвестором-Застройщиком необходимых правоустанавливающих документов (договоры аренды земельных участков, экспертиза проектной документации, разрешение на строительство, страхование объектов и рисков причинения вреда третьим лицам); за исполнением этапов реализации инвестиционного проекта в соответствии со сроками, установленными Контрактом; за обеспечением надлежащего учета оборота прав на жилые и нежилые помещения, уступаемых Инвестором-Застройщиком третьим лицам в возмещение средств, привлекаемых для инвестирования строительства Инвестиционного объекта.

5.1.8. В случае привлечения средств Соинвесторов в ходе реализации инвестиционного проекта заблаговременно решить совместно с Инвестором-Застройщиком вопрос о дальнейшей форме управления имуществом многоквартирного дома в соответствии с требованиями действующего жилищного законодательства.

5.1.9. По завершении строительства и ввода Объекта в эксплуатацию в установленном порядке, в течение 30 (тридцати) календарных дней с даты ввода Объекта в эксплуатацию подписать Акт о реализации Инвестиционного контракта.

5.1.10. Представлять Министерству копии правоустанавливающих распорядительных документов (постановления, разрешения на строительство и на ввод объекта в эксплуатацию и др.), принятых органами местного самоуправления в обеспечение реализации инвестиционного проекта, предусмотренного Контрактом, в двухнедельный срок с момента их принятия.

5.1.11. Указать Инвестору-застройщику организации, уполномоченные на выдачу Технических условий на присоединение Объекта к сетям инженерно-технического обеспечения в точках подключения, указанных в приложении №4, обеспечить возможность подключения Объекта к сетям инженерно-технического обеспечения (водопровода; теплоснабжения; энергоснабжения; ливневой канализации; связи) в объеме, определенном проектом, и обеспечить резерв требуемых мощностей.

## **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 законченных строительством (реконструкцией) зданий в сроки, определенные Контрактом, и с качеством в соответствии с действующими техническими нормами и регламентами.

5.2.2. Обеспечить в соответствии с установленным порядком учетную регистрацию Контракта, дополнительных соглашений к Контракту и заключенных в рамках Контракта договоров привлечения финансовых средств в строительство (реконструкцию) жилых домов.

5.2.3. Обеспечить ежеквартальное представление Администрации и Министерству строительного комплекса Московской области отчета о выполненных работах, предусмотренных п. 4.1, 4.2 Контракта (не позднее 15 числа месяца, следующего за отчетным кварталом), а также копии ежеквартальной отчетности, представляемой застройщиками в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 27.10.2005 № 645 (с учетом сроков предоставления этой отчетности в уполномоченный орган).

5.2.4. 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.

5.2.5. Выполнить до сдачи Объекта в эксплуатацию мероприятия, указанные в технических условиях.

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

5.2.7. В случае необходимости, освободить земельные участки от существующих строений и инженерных сетей, попадающих в пятно застройки, за счет собственных средств.

5.2.8. Обеспечить лабораторный контроль качества строительства и продукции испытательными подразделениями (лабораториями), аттестованными в установленном порядке, или по договорам с привлеченными испытательными центрами, аккредитованными в соответствии с действующим законодательством.

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.

5.2.10. Нести на протяжении гарантийного срока, ответственность за недостатки используемых конструктивных элементов, строительно-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 к реализации Инвестиционного проекта третьих лиц с уступкой прав (прав требования) на результаты инвестиционной деятельности 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. В целях недопущения «двойной» продажи квартир при всех последующих переуступках прав требования на конкретные квартиры осуществлять учет оборота прав, уступленных Инвестором-Застройщиком в счет принадлежащей ему имущественной доли, посредством признания надлежащим кредитором каждого лица, уведомившего его о приобретении права требования на конкретную квартиру в составе инвестиционного объекта.

5.2.13. В двухнедельный срок представлять по запросам Министерства строительного комплекса Московской области и Администрации полную информацию обо всех заключенных договорах относительно уступки права требования на конкретные квартиры в составе инвестиционного объекта.



5.2.14. 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.

## Статья 6. Гарантии

Инвестор-Застройщик представляет следующие документы:

6.1. Администрации и Министерству строительного комплекса Московской области - на стадии подготовки Контракта:

6.1.1. Копии учредительных документов (устав, учредительный договор, свидетельство о регистрации), заверенные нотариально.

6.1.2. Документы, подтверждающие полномочия лица, подписывающего Контракт, на заключение Контракта от лица Инвестора-Застройщика.

6.1.3. Выписку из бухгалтерского баланса о размере уставного капитала, размере активов и кредиторской задолженности на момент заключения Контракта.

6.1.4. Справку банка, в котором Инвестору-Застройщику открыт расчетный счет;

6.1.5. Выписка из единого государственного реестра юридических лиц;

6.1.6. Свидетельство Федеральной налоговой службы о постановке на учет;

6.1.7. Свидетельство о внесении в единый государственный реестр юридических лиц.

## Статья 7. Уступка прав и обязательств по Контракту

7.1. Инвестор-Застройщик вправе уступить свои права и обязанности по Контракту третьему лицу полностью или частично, если это не противоречит условиям договоров аренды земельных участков под строительство Объекта, при условии принятия указанным третьим лицом условий настоящего Контракта, а также получения согласия залогодержателей на распоряжение Инвестором-Застройщиком предметом залога, если этот предмет неразрывно связан с реализацией инвестиционного проекта, предусмотренного Контрактом.

8.2. Согласие Сторон Контракта на передачу прав и обязанностей Инвестором-Застройщиком третьему лицу оформляется дополнительным соглашением к Контракту, которое подписывается всеми Сторонами и третьим лицом, и признается неотъемлемой частью Контракта.

8.3. При оформлении Дополнительного соглашения, указанного в п. 8.2. Контракта, лицо, заместившее Инвестора-Застройщика обязано представить документы, перечисленные в статье 6 настоящего Контракта.

8.4. Лицо, заместившее Инвестора-Застройщика, принявшее на себя его обязанности по Контракту, заменяет Инвестора-Застройщика в соответствующей части обязательств, предусмотренных Контрактом, становится Стороной Контракта и участвует в этом качестве в согласовании всех последующих изменений Контракта и подписании Акта о результатах реализации инвестиционного проекта, предусмотренного Контрактом.

Соинвестор и/или лицо принявшее долевое участие, приобретающее права требования на причитающиеся Инвестору-Застройщику долю по итогам реализации Контракта, Инвестора-Застройщика в обязательствах предусмотренных Контрактом, не замещает, Стороной Контракта не становится и не участвует в этом качестве в согласовании всех последующих изменений Контракта и подписании Акта о результатах реализации инвестиционного проекта, предусмотренного Контрактом.

Отношения между Сторонами Контракта и таким лицом регулируются нормами

главы 24 ГК РФ.

8.5. Администрация вправе уступить третьему лицу свои права на причитающуюся ей долю (часть) создаваемого имущества Инвестиционного объекта в порядке и в соответствии со своими полномочиями по распоряжению муниципальным имуществом, предусмотренными действующим законодательством. Такое третье лицо, не замещает Администрацию в обязательствах, предусмотренных Контрактом, Стороной Контракта не становится и не участвует в этом качестве в согласовании всех последующих изменений Контракта и подписании Акта о результатах реализации инвестиционного проекта, предусмотренного Контрактом, а Администрация сохраняет всю полноту ответственности перед другими Сторонами Контракта за надлежащее выполнение в полном объеме принятых обязательств.

8.6. Администрация и Министерство не несут ответственности по договорам Инвестора-Застройщика с третьими лицами. Министерство и Инвестор-Застройщик не несут ответственности по договорам, заключаемым Администрацией с третьими лицами.

### **Статья 8. Срок действия Контракта**

8.1. Контракт действует до полного выполнения Сторонами обязательств по нему.

### **Статья 9. Изменение и прекращение Контракта**

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

9.2. Обязательства Сторон по Контракту прекращаются:

- по письменно 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 в случаях, предусмотренных настоящим Контрактом.

9.3. В случае не достижения соглашений Стороны вправе требовать расторжения Контракта в Арбитражном суде при невыполнении обязательств одной из Сторон в соответствии с условиями Контракта.

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

В этом случае в сумму выкупа не включаются:

- неполученные доходы и косвенные убытки;
- штрафы 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;
- затраты, понесенные Инвестором-Застройщиком при участии в торгах, связанных

с реализацией инвестиционного проекта.

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

9.6. Возмещение Инвестору-Застройщику затрат в соответствии с п. 9.4 производится новым Инвестором-Застройщиком в месячный срок после заключения с ним Контракта.

## **Статья 10. Ответственность Сторон**

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

10.2. В случае увеличения срока ввода Объекта в эксплуатацию, Администрация вправе взыскать с Инвестора-Застройщика пеню в размере ставки рефинансирования от суммы невыполненных работ за каждый месяц просрочки даты ввода Объекта в эксплуатацию, установленной п.2.6. Контракта, если просрочка срока ввода в эксплуатацию Объекта произошла по вине Инвестора-Застройщика.

10.3. В случае если в результате неисполнения или ненадлежащего исполнения Администрацией своих обязательств по Контракту Инвестор-застройщик не сможет исполнить обязательства перед третьими лицами, с которыми Инвестор-застройщик заключит договоры участия в долевом строительстве Объекта в соответствии с требованиями Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных жилых домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», в частности обязательства по передаче помещения в составе Объекта в установленные договорами сроки, Администрация несет ответственность, предусмотренную действующим законодательством, а также обязуется возместить Инвестору-Застройщику понесенные последним убытки.

## **Статья 11. Форс- мажор**

11.1. Наступление обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор): стихийные бедствия, эпидемия, наводнение и т.д. освобождают Стороны от ответственности за невыполнение или несвоевременное выполнение обязательств по Контракту.

Сторона, выполнению обязательств которой препятствуют обстоятельства непреодолимой силы, обязана известить другие Стороны о наступлении таких обстоятельств в 10-дневный срок.

11.2. Если обстоятельства непреодолимой силы длятся более шести месяцев, любая из Сторон 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.

## **Статья 12. Разрешение споров**

12.1. Стороны будут прилагать все усилия к тому, чтобы решать возникающие разногласия и споры, связанные с исполнением настоящего Контракта, путем переговоров. В случае если разногласия и споры не могут быть разрешены Сторонами в течение одного месяца путем переговоров, данные споры разрешаются Сторонами

путем обращения в Арбитражный суд Московской области.

### Статья 13. Заключительные положения

13.1. Каждая сторона имеет право предоставлять копии инвестиционного контракта, устную и письменную информацию о его условиях:

- государственным и муниципальным регистрирующим органам;
- любым третьим лицам, участвующим либо имеющим намерение участвовать в реализации инвестиционного проекта;
- судебным, контрольным и надзорным органам и их должностным лицам;
- организациям и лицам, осуществляющим защиту прав потребителей,

Условия конфиденциальности, не нарушающие прав вышеуказанных лиц, могут быть установлены по требованию любой из сторон путем заключения дополнительного соглашения к инвестиционному контракту

13.2. После подписания Контракта Стороны вправе назначить своих уполномоченных представителей по Контракту, определив их компетенцию и уведомив об этом друг друга письменно.

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

13.4. Инвестор-застройщик вправе в целях подключения Объекта к сетям инженерно-технического обеспечения, получить технические условия от иных организаций (прямо не указанных Администрацией, как то предусмотрено п.2.7. Контракта) и обеспечить создание части или всех внеплощадочных сетей инженерно-технического обеспечения (инженерные сети: электроснабжения, теплоснабжения, водоснабжения и канализации, телефонизации, радио, телевидения и объекты благоустройства, не относящиеся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме) в соответствии с техническими условиями этих организаций.

Внеплощадочные сети инженерно-технического обеспечения Объекта, созданные Инвестором-застройщиком и подключенные к инженерным сетям не принадлежащим Администрации, подлежат передаче организациям, указанным в технических условиях, и не являются имущественной долей Администрации, если между сторонами Контракта не будет достигнуто иное соглашение.

13.5. Контракт составлен в четырех экземплярах - по одному для каждой Стороны, один экземпляр - для Министерства строительного комплекса Московской области, и один экземпляр - для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

13.6. Неотъемлемой частью Контракта являются следующие документы:

- Приложение №1 - описание инвестиционного проекта с показателями его социально-экономической эффективности и оценкой целесообразности его реализации для муниципального образования и Московской области;
- Приложение №2 - план земельных участков, предназначенных для строительства Инвестиционного объекта, с обозначением границ участков в существующей застройке;
- Приложение №3 - точки подключения Объекта к сетям инженерно-технического обеспечения, принадлежащим Администрации;
- образец(форма) протокола распределения квартир и других помещений между Инвестором-Застройщиком и Администрацией;
- образец(форма) протокола распределения инженерных коммуникаций электроснабжения, теплоснабжения, водоснабжения и канализации, телефонизации, радио, телевидения и объектов благоустройства, создаваемых в

рамках реализации Инвестиционного проекта;

- образец(форма) акта о результатах реализации инвестиционного проекта.

**Статья 14. Адреса и банковские реквизиты Сторон**

**Администрация городского округа Звенигород**

ИНН 5015000588, КПП 501501001

УФК по МО (Администрация городского округа Звенигород)

Л/с 04483004560

Р/сч 40101810600000010102

БИК 044583001

Отделение № 1 МГТУ Банка России г.Москва 705

ОКАТО 46430000000

КБК 001 1 17 05040 04 0001 180

**Инвестор-застройщик: ЗАО «Стройпромавтоматика»**

115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д. 19

ИНН 7705199395, КПП 772301001, ОГРН 102 77 39 678240

р/с 40702810600000002568 в АКБ «РУНА-БАНК» (ЗАО) г. Москва,

к/с 30101810100000000610, БИК 044599610

**Подписи Сторон:**

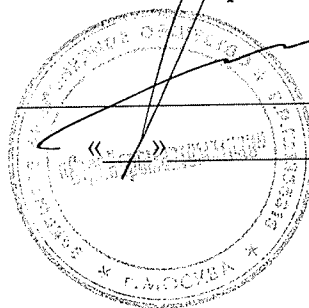
**Администрация**



Л.О.Ставицкий

«\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

**Инвестор-Застройщик**



А.В.Голицын

«\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

**Описание Инвестиционного проекта с показателями его социально-экономической эффективности и оценкой целесообразности его реализации для муниципального образования и Московской области.**

Строительство жилых домов с подземными автостоянками по адресу: Московская область, город Звенигород, микрорайон Ракитня, корпуса № 1,2,3,4

**1. Описание объекта инвестирования**

- 1.1. четыре многоквартирных жилых дома с мансардными этажами, подземными гаражами и со встроено-пристроенным детским дошкольным учреждением на 2 группы.

Общая площадь всех жилых домов – 80 000 м<sup>2</sup>

Общая площадь квартир – 65 000 м<sup>2</sup>

Количество квартир – 1185 шт.

Площадь помещений общественного назначения – 3 100 м<sup>2</sup>.

Площадь детского сада на 2 группы – 1 000 м<sup>2</sup>.

- 1.2. Предусмотренные инвестиционным проектом сопутствующие объекты, обеспечивающие комплексное обустройство соответствующей территории поселения:

Подземная автостоянка на 340 м/мест

Открытая автостоянка на 24 м/мест

Территория детского сада – 2400 м<sup>2</sup>

Детские, спортивные площадки и площадки отдыха – 4000 м<sup>2</sup>.

Хозяйственные площадки – 150 м<sup>2</sup>.

Площадь проездов, тротуаров и площадок – 7034 м<sup>2</sup>.

Площадь озеленения – 5300 м<sup>2</sup>

**2. Земельный участок**

Местонахождение: Московская область, г.Звенигород, микрорайон Ракитня, корпуса 1,2,3,4.

Общая площадь 29684 кв.м.

Кадастровые номера: 50:49:0020107:85 (площадь 7110 кв.м.), 50:49:0020107:86 (площадь 8235 кв.м.), 50:49:0020107:87 (площадь 7852 кв.м.) 50:49:0020107:88 (площадь 6487 кв.м.).

Категория: «земли населенных пунктов»

Разрешенное использование: «для жилищного строительства»

Форма собственности: Предоставляется в аренду на основании Договоров аренды земельного участка № 22,23,24,25 от 18 апреля 2011г.

**3. Состав имеющейся исходно-разрешительной документации**

- Постановление №457 от 02.06.2011г. Главы городского округа Звенигород « о разрешении разработки проекта планировки территории».
- Постановление Главы городского округа Звенигорода №482 от 08.06.11г. «О проведении публичных слушаний по проекту планировки территории».
- Протокол и заключение публичных слушаний 25.07.11г по проекту планировки территории.
- Постановление № 330 от 18.04.2011г Главы городского округа Звенигород «О предоставлении ЗАО «Стройпромавтоматика» в аренду земельных участков для жилищного строительства.
- Выписка из протокола №33 от 14.09.2011г Градостроительный совет при главном архитекторе Московской области. Дело № 182/11.

- Технических условий №415/Ту от 01.08.2011г на подключение к сети водоснабжения.
- Технических условий №416/Ту от 01.08.2011г на подключение к сети бытовой канализации.
- Технических условий №417/Ту от 01.08.2011г на подключение к электрической сети.
- Технические условия №444/Ту от 23.08.11г. на подключение к сети теплоснабжения.
- Постановление № 932 от 11.10.11г «О предварительном согласовании места размещения объекта, утверждении акта выбора, формировании и постановке на государственный кадастровый учет земельного участка по адресу: Московская область, г. Звенигород, мкр-н Ракитня.

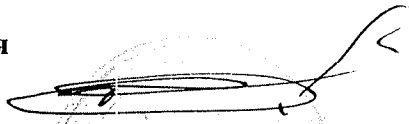
4. **Социально-экономическая эффективность.**

Вклад в развитие инженерной инфраструктуры г. Звенигород:

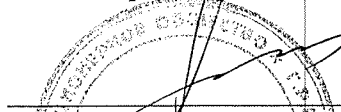
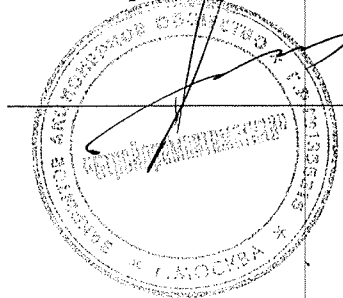
- ▲ Благоустройство территории жилого комплекса.
- ▲ Строительство наружных инженерных коммуникаций.
- ▲ Строительство проезда вдоль жилого комплекса

Подписи Сторон:

Администрация

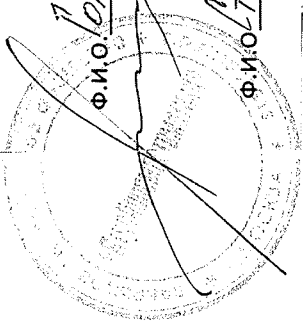
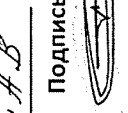
  
Л.О. Ставицкий

Инвестор-застройщик

А.В. Голицын

Всего прошнуровано,  
пронумеровано и скреплено  
печатью 17 листа(ов)

  
Ф.И.О. Юмизы А.В.  
Подпись 

Ф.И.О. Ставицкий Л.О.  
Подпись 