

Министерство строительного  
комплекса Московской области

**ВНЕСЕНО В РЕЕСТР**

№ 3/26-07

22 января 2007 г.

Убед- (Тимова)

Контракт зарегистрирован:

№ \_\_\_\_\_

« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 200\_\_ г.

г. Наро-Фоминск

ИНВЕСТИЦИОННЫЙ КОНТРАКТ - 76  
НА СТРОИТЕЛЬСТВО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ ЖИЛИЩНОГО НАЗНАЧЕНИЯ НА  
ТЕРРИТОРИИ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Дополнения к Контракту зарегистрированы:

№ \_\_\_\_\_

« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 200\_\_ г.

№ \_\_\_\_\_

« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 200\_\_ г.

№ \_\_\_\_\_

« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 200\_\_ г.

№ \_\_\_\_\_

« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 200\_\_ г.

№ \_\_\_\_\_

« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 200\_\_ г.

№ \_\_\_\_\_

« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 200\_\_ г.

Настоящий Контракт заключен между:

- Министерством строительного комплекса Московской области в лице Министра строительства Правительства Московской области Серегина Е.В., действующего на основании положения о Министерстве строительного комплекса Московской области и постановления Правительства Московской области от 28.08.2001 г. № 270/28;
  - Администрацией Наро-Фоминского муниципального района Московской области в лице главы Наро-Фоминского муниципального района Баранова А.Н., действующего на основании Устава Наро-Фоминского муниципального района Московской области;
  - ООО «ГРЭЙС» в лице генерального директора Павлова И.М., действующего на основании Устава,
- именуемые в дальнейшем, соответственно «Министерство», «Администрация» и «Инвестор-Застройщик», вместе «Стороны».

### Статья 1. Термины и их толкование

Для целей настоящего Контракта применяются следующие термины и толкования:

- 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. Описание инвестиционного проекта с показателями его социально-экономической эффективности и оценкой целесообразности его реализации для муниципального образования и Московской области содержится в Приложении №2 к Контракту.
- 1.2. **Инвестиционный объект** - совокупность пусковых комплексов, подлежащих возведению в рамках реализации инвестиционного проекта, на создание которых Инвестор-Застройщик направляет собственные и (или) привлеченные средства 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. **Инвестор-Застройщик** - юридическое или физическое лицо, которое от своего имени или группы юридических и физических лиц направляет собственные и (или) привлеченные средства на реализацию инвестиционного проекта, а также объединения юридических лиц, создаваемые на основе договора простого товарищества.
- 1.5. **Соинвестор** - юридическое или физическое лицо, привлекаемое в ходе реализации инвестиционного проекта по Контракту 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 участие в инвестиционном проекте и получение по его завершению имущественных прав подтверждаются Контрактом или Дополнительным соглашением к Контракту и актом о результатах реализации инвестиционного проекта.
- 1.6. **Распорядительный документ** - правовой акт органа или должностного лица местного самоуправления муниципального образования Московской области, который является

- основанием для проектирования и строительства объекта недвижимости.
- 1.7. **Строительная площадка** - свободный земельный участок либо земельный участок с расположенными на нем зданиями, строениями, сооружениями, предоставляемый Инвестору-Застройщику в аренду на период строительства (реконструкции) объекта или в собственность.
  - 1.8. **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.
  - 1.9. **Общая площадь квартир** - сумма площадей помещений квартир, встроенных шкафов, а также лоджий, балконов, веранд, террас и холодных кладовых, подсчитываемых в установленном правовым актом порядке, согласно СНиПу 2.08.01-89 "Жилые здания".
  - 1.10. **Общая жилая площадь объекта** - общая жилая площадь квартир.
  - 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. **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 Контракта является реализация инвестиционного проекта, предусмотренного п.1.1. Инвестиционного контракта, строительства Инвестиционного объекта, указанного в п.1.2. Контракта), на земельном участке, арендуемом Инвестором согласно Договора аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности, №2907 от 26.09.2005г. сроком на 3 (Три) года, общей площадью 28000 м. кв., расположенном по адресу: Московская область, Наро-Фоминский муниципальный район, сельское поселение Новофедоровское, дер. Яковлевское, кадастровый номер 50:26:15 02 02:0082, выделенном под строительство многоквартирных жилых домов из земель поселений с ориентировочным объемом инвестиций, в текущих ценах 400 000 000 (Четыреста миллионов) рублей, в том числе инвестиции в муниципальное имущество (соответствующее имущественной доле Администрации) - 40 000 000 (Сорок миллионов ) рублей.
- 2.2. В рамках реализации инвестиционного проекта Инвестор - Застройщик обязуется за счет собственных (привлеченных) средств произвести новое строительство Объекта, по адресу: Московская область, Наро-Фоминский муниципальный район, сельское поселение Новофедоровское, дер. Яковлевское, размер общей площади дома - 41 000 кв.м., в том числе общей площади квартир - 31 000 кв.м., в том числе площадь помещений общественного назначения - 1897 кв.м. Ориентировочный срок ввода объекта в эксплуатацию I квартал 2010 г.
- 2.3. На момент заключения Контракта земельный участок и находящиеся на нем сооружения свободны от имущественных прав третьих лиц и не подлежат освобождению от жильцов, арендаторов и собственников.
- 2.4. Условия освобождения земельного участка Сторонами: участок свободен.

## Статья 3. Имущественные права Сторон

- 3.1. Соотношение раздела имущества по итогам реализации Контракта устанавливается между Сторонами в пропорции:  
**Администрации:** в порядке компенсации за выполнение принятых обязательств:

- 10 % общей площади квартир;
- 10 % общей нежилой площади;
- 10 % площади подземных помещений, исключая площади помещений, неразрывно связанных с системами жизнеобеспечения Объекта (лестичные клетки, лифтовые шахты, технические этажи, техподполья, электрощитовые).

**Инвестору- Застройщику:**

- 90 % общей площади квартир;
- 90 % общей нежилой площади;
- 90 % площади подземных помещений, включая 100 % площади помещений, неразрывно связанных с системами жизнеобеспечения Объекта (лестичные клетки, лифтовые шахты, технические этажи, техподполья, электрощитовые).
- 100% машиномест и площадей общего пользования гаража-стоянки подземной и надземной части Объекта, включая 100% площади технических помещений стоянок автомобилей в соответствии с ТСН ПЗП-99 МО «Планировка и застройка городских и сельских поселений» без изменения их функционального назначения.
- 100% инженерных коммуникаций электроснабжения, теплоснабжения, водоснабжения и канализации, телефонизации, радио, телевидения и объекты благоустройства, за исключением относящихся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме.

Протокол поквартирного распределения Объекта подписывается Администрацией и Инвестором - Застройщиком не позднее месячного срока с момента утверждения проектно-сметной документации и оформляется дополнительным соглашением Сторон в качестве неотъемлемой части Контракта.

- 3.2. Конкретное имущество, подлежащее передаче в собственность Инвестору- Застройщику 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 Инвестору-Застройщику) уточняется по экспликациям и техническим паспортам МособлБТИ, которые изготавливаются по заявке Инвестора-Застройщика на основании утвержденного проекта (ТЭО) и натурных обмеров МособлБТИ и согласовываются Сторонами. Принятое решение оформляется актом о результатах реализации инвестиционного проекта (пускового комплекса) 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 тех же соотношениях, что и основная площадь (п. 3.1), если иное не определено дополнительным соглашением, которое заключается после выпуска соответствующего распорядительного документа.
- 3.5. Оформление имущественных прав Сторон по результатам реализации проекта с учетом всех дополнительных соглашений к Контракту производится в установленном законом 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.
- 3.6. Права на земельный участок, указанные в п.2.1, подлежат оформлению Инвестором-Застройщиком на период проектирования и строительства в порядке, установленном действующим законодательством и нормативными правовыми актами Московской области.
- 3.7. Создаваемые в процессе инвестирования и строительства Объекта инженерные коммуникации электроснабжения, теплоснабжения, водоснабжения и канализации, телефонизации, радио, телевидения и объекты благоустройства относятся к имущественной доле Инвестора-Застройщика и после их приемки Приемочной комиссией

в соответствии с исполнительной документацией могут подлежать в установленном порядке передаче на обслуживание уполномоченной Администрацией организации, если иное не установлено соглашением сторон. Перечень и точное описание сетей и объектов благоустройства определяется дополнительным соглашением сторон.

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

- 4.1. Первый этап.** Содержание работ этапа.
- 4.1.1. Разработка, согласование и утверждение в установленном порядке предпроектной и проектно-сметной документации.
- 4.1.2. Подписание Сторонами протокола предварительного распределения площадей.
- 4.1.3. Выдача разрешения на строительство Объекта органом местного самоуправления по месту нахождения земельного участка.
- Начало этапа* - дата подписания настоящего Контракта Сторонами.
- Окончание этапа* - дата оформления разрешения на строительство.
- Продолжительность этапа* - не более 8 месяцев с даты подписания Контракта Сторонами.
- 4.2. Второй этап.** Содержание работ этапа.
- Производство строительных и иных работ, необходимых для ввода объекта в эксплуатацию.
- Начало этапа* - получение разрешения на строительство.
- Окончание этапа* - дата утверждения акта Приемочной комиссией по приемке объекта в эксплуатацию, но не позднее срока, указанного в п. 2.2 Контракта и не превышающего нормативных сроков строительства, предусмотренных СНиП и утвержденных согласованным графиком производства строительных работ.
- Продолжительность этапа* - не более 29 месяцев с даты подписания 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 участка, отведенного Инвестору-Застройщику для организации строительных работ на Объекте.
- 4.3.4. Подписание Сторонами акта о результатах реализации Инвестиционного контракта происходит одновременно с подписанием акта о результатах частичной реализации Инвестиционного контракта в части последнего из введенных пусковых комплексов.
- 4.3.5. Оформление имущественных прав Сторон по Контракту.
- Начало этапа* - дата утверждения акта Приемочной комиссии по приемке объектов в эксплуатацию.
- Окончание этапа и Контракта в целом* - подписание Сторонами акта о результатах реализации Инвестиционного контракта.
- Продолжительность этапа* - не более 3-х месяцев.
- 4.4.** В случае несоблюдения Администрацией обязательств по п. 5.1 сроки реализации этапов (пункты 4.1, 4.2, 4.3) соразмерно изменяются с оформлением соответствующего дополнительного соглашения, являющегося неотъемлемой частью настоящего Контракта.

#### 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 для инженерного обеспечения инвестиционного проекта.

- 5.1.2. Принимать меры, направленные на обеспечение на момент ввода Объекта в эксплуатацию наличие необходимых мощностей энергоносителей в городских сетях, к которым произведено подключение Объекта согласно выданным техническим условиям.
- 5.1.3. Оказывать Инвестору-Застройщику необходимое содействие в реализации проекта по вопросам, входящим в компетенцию Администрации, в том числе обеспечить подготовку и своевременное принятие распорядительных документов, необходимых для реализации инвестиционного проекта.
- 5.1.4. Организовать оформление в установленном порядке права собственности Инвестора-Застройщика, Соинвесторов или третьих лиц по договорам уступки права требования согласно условиям Контракта по Объекту в 2-месячный срок при условии представления Инвестором-Застройщиком необходимых документов.
- 5.1.5. При привлечении средств Соинвесторов решить совместно с Инвестором-Застройщиком вопрос о дальнейшей форме управления имущественным комплексом.
- 5.1.6. Осуществить учетную регистрацию в установленном порядке Инвестиционного контракта, дополнительных соглашений к нему и акта о результатах реализации инвестиционного проекта.
- 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.
- 5.2. Инвестор-Застройщик обязуется:**
- 5.2.1. Инвестор-Застройщик обеспечивает проведение Государственной экспертизы проектно-сметной документации за счет собственных средств.
- 5.2.2. Обеспечить за счет собственных и (или) привлеченных (заемных) средств, а также средств Соинвесторов финансирование и реализацию инвестиционного проекта в полном объеме в соответствии со своими обязательствами по Контракту и сдачу Объекта Приемочной комиссии по приемке объекта в эксплуатацию не позднее срока, указанного в п.2.2. Контракта и не превышающего нормативных сроков строительства, предусмотренных СНиП и утвержденных согласованным графиком производства строительных работ и с качеством в соответствии с действующими строительными нормами.
- 5.2.3. В месячный срок с момента получения разрешения на строительство обеспечить страхование Объекта в порядке, определяемом статьей 742 Гражданского кодекса Российской Федерации и застраховать риск ответственности за причинение вреда в соответствии со статьей 931 Гражданского кодекса Российской Федерации.
- 5.2.4. Обеспечить ежеквартальное не позднее 15 числа месяца, следующего за отчетным кварталом, представление Администрации и Министерству отчета о выполненных работах, предусмотренных п.п. 4.1 и 4.2. Контракта, 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).
- 5.2.5. Принять долевое участие в строительстве и реконструкции инженерных сетей и сооружений на территории Московской области в сумме 6 417 000 (Шесть миллионов четыреста семнадцать тысяч) рублей в порядке, установленном постановлением Правительства Московской области "Об участии инвесторов-застройщиков в строительстве и реконструкции инженерных сетей и сооружений при реализации инвестиционных проектов по строительству объектов недвижимости на территории Московской области" от 28.08 2001 г. № 271/28 путем перечисления суммы на счет областного бюджета: ИНН 5000001589/ КПП 509901001, УФК по МО (Минмособлстрой) Отделение 1 Московского ГТУ Банка России г. Москва 705, БИК 044583001, Сч.40101810600000010102, КБК 00711705020020003180. в соответствии с графиком,

указанном в приложении №1 к настоящему Контракту, с правом досрочной оплаты.

- 5.2.6. Обеспечить строительство и ввод Объекта в эксплуатацию в сроки, установленные Контрактом, и с качеством в соответствии с действующими строительными нормами.
- 5.2.7. 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.
- 5.2.8. Не использовать освободившиеся помещения на Объекте в коммерческих и других целях, кроме инвестиционных.
- 5.2.9. Обеспечить инженерную подготовку территории в соответствии с техническими условиями и заключенным протоколом о разграничении ответственности Сторон по инженерному обеспечению Контракта. Указанный протокол должен быть подписан Сторонами в течение 30 (тридцати) дней с даты окончания первого этапа работ, предусмотренного п. 4.1.4. Контракта.

Выполнить работы по разборке, переборке и вывозу конструкций, сносимых строений, расположенных на строительной площадке объекта.

- 5.2.10. Обеспечить оформление и регистрацию имущественных прав в установленном законом порядке, в том числе регистрацию документации и договоров в соответствии с Федеральным Законом РФ № 214 от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».
- 5.2.11. 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.
- 5.2.12. 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 по данному адресу. В случае получения обоснованных замечаний жителей принять необходимые меры по их устранению.
- 5.2.13. Обеспечить в соответствии с установленным порядком учетную регистрацию Контракта, дополнительных соглашений к Контракту и заключенных в рамках Контракта договоров о привлечении финансовых средств в строительство жилых домов.
- 5.2.14. 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.
- 5.2.15. 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.).
- 5.2.16. 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.
- 5.2.17. После сдачи Объекта в эксплуатацию представить Администрации полный пакет документов, необходимый для регистрации права собственности Администрации на свою долю площади нежилых помещений в Едином государственном реестре прав.
- 5.2.18. В течение 30 дней с момента оформления в установленном порядке имущественных прав

- |    |        |             |               |             |
|----|--------|-------------|---------------|-------------|
| на | Объект | представить | Администрации | необходимые |
|----|--------|-------------|---------------|-------------|
- документы для переоформления земельно-правовых отношений.
- 5.2.19. Обеспечить финансирование работ по паспортизации здания и квартир.
- 5.2.20. Осуществлять своевременно и в установленном порядке арендные платежи за пользование земельным участком.
- 5.2.21. 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.
- 5.2.22. 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.
- 5.2.23. В двухнедельный срок представлять по запросам Министерства и Администрации полную информацию обо всех заключенных договорах относительно уступки права требования на конкретные квартиры в составе инвестиционного объекта. В случае уклонения Инвестора-Застройщика от предоставления информации и Администрации и Министерство вправе взыскать с Инвестора-Застройщика в бюджет соответствующего уровня пени в размере 0,1% от размера имущественной доли, соответствующей конкретной квартире (квартирам), указанной в запросе, за каждый день просрочки.
- 5.2.24. Использовать при строительстве продукцию строительного назначения, имеющую сертификат соответствия в Системе сертификации ГОСТ Р в строительстве.
- 5.3. Министерство обязуется:**
- 5.3.1. Организовать и обеспечить контроль реализации инвестиционного проекта.
- 5.3.2. Оказывать содействие Инвестору-Застройщику и Администрации в решении вопросов в областных организациях, а также коммерческих и иных учреждениях, необходимых для реализации инвестиционного проекта.
- 5.3.3. Обеспечить соблюдение интересов Инвестора-Застройщика и Администрации в соответствии с Контрактом.
- 5.3.4. Оказывать консультационное содействие Инвестору-Застройщику и Администрации в области технического регулирования, стандартизации, оценки и подтверждения соответствия в соответствии с требованиями федерального закона «О техническом регулировании», сертификации продукции и услуг, а также контроля качества продукции и услуг в строительстве, в том числе менеджмента качества в соответствии с требованиями ГОСТ Р ИСО 9000-2001.
- 5.3.5. Содействовать в проведении лабораторного контроля качества строительства и продукции испытательными подразделениями (лабораториями), аттестованными в установленном порядке, или по договорам с привлеченными испытательными центрами, аккредитованными в соответствии с действующим законодательством.

### Статья 6. Гарантии

Инвестор-Застройщик представляет следующие документы:

- 6.1. Администрации и Министерству – на стадии подготовки Контракта:
- 6.1.1. Учредительные документы: (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.
- 6.2. Администрации:
- 6.2.1. Копии договоров страхования, в соответствии с условиями, предусмотренные п.5.2.3. Контракта.
- 6.2.2. Банковские гарантии, поручительства и иные документы в обеспечение исполнения



обязательств Инвестора-Застройщика перед Сторонами контракта и третьими лицами в случаях и в сроки, оговоренные в Контракте.

### **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 договора аренды земельного участка под строительство Объекта, при условии принятия указанным третьим лицом условий настоящего Контракта.
- 7.2. Уступка Инвестором-Застройщиком своих прав по Контракту, сопровождающаяся переводом его обязательств третьему лицу, производится с согласия Министерства и Администрации путем оформления дополнительного соглашения между Сторонами и новым Инвестором-Застройщиком, которое является неотъемлемой частью Контракта.
- 7.3. При оформлении Дополнительного соглашения, указанного в п.7.2., новый Инвестор-Застройщик обязан предоставить документы, перечисленные в статье 6 настоящего Контракта.
- 7.4. Инвестор-Застройщик и привлекаемые им в качестве Соинвесторов третьи лица 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 30.12.2004г. №214-ФЗ « Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». При этом Инвестор-Застройщик несет перед другими Сторонами Контракта ответственность за выполнение обязательств по финансированию инвестиционного проекта в полном объеме в соответствии с п.2.2. и 5.2.2. Контракта.
- 7.5. Администрация вправе уступить свои права на причитающуюся ей долю (часть) создаваемого имущества Инвестиционного объекта при сохранении ответственности перед другими Сторонами Контракта за выполнение в полном объеме принятых обязательств.
- 7.6. 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 вступает в силу после подписания его всеми Сторонами с момента его учетной регистрации и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств.
- 8.2. Условия контракта распространяются на отношения Сторон, возникшие с 26.01.2006г..

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

- 9.1. Контракт может быть изменен по соглашению Сторон, если изменения не затрагивают вопроса распределения площади между Инвестором-Застройщиком и Администрацией (п.3.1.), кроме случаев предусмотренных п.10. 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 выполнению Сторонами всех обязательств по Контракту, завершении расчетов и оформлении имущественных отношений согласно акту о результатах реализации инвестиционного проекта;
  - по решению Арбитражного суда Московской области.

- при одностороннем отказе в настоящем Контракте.
- 9.3. В случае невыполнения или ненадлежащего выполнения одной из Сторон условий Конtrakта и по не достижении соглашения Стороны вправе требовать расторжения настоящего контракта в Арбитражном суде Московской области.
- 9.4. В случае расторжения Конtrakта Администрация в течение 30 дней имеет приоритетное право принять решение о выкупе по рыночным ценам у Инвестора-Застройщика результатов произведенных работ.
- 9.5. В случае разногласий Сторон по определению суммы выкупа, при расторжении Конtrakта (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 до заключения с ним нового Конtrakта.
- 9.7. В случае невыполнения Инвестором-Застройщиком обязательств по долевному участию в строительстве и реконструкции инженерных сетей и сооружений на территории Московской области по истечении 12 месяцев со дня подписания Конtrakта, Министерство имеет право на односторонний отказ от выполнения обязательств, влекущий расторжение Конtrakта на основании п.3 ст.450 ГК РФ, с уведомлением об этом Инвестора-Застройщика и Администрации за 30 дней.
- 9.8. В случае, если Инвестор-Застройщик по истечении 12 месяцев с момента подписания настоящего Конtrakта не приступит к строительству объекта, Администрация и Министерство имеют право на односторонний отказ от выполнения обязательств, влекущий расторжение Конtrakта на основании п.3 ст.450 ГК РФ, с уведомлением об этом Инвестора-Застройщика за 30 дней.

#### Статья 10. Ответственность Сторон

- 10.1. Стороны несут ответственность по своим обязательствам в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.
- 10.2. В случае невыполнения Инвестором-Застройщиком сроков строительства, предусмотренных настоящим Конtrakтом, Инвестор-Застройщик выплачивает Администрации неустойку в размере 0,01% от общей стоимости строительства Объекта.
- 10.3. В случае, если Инвестор-Застройщик по истечении 12 месяцев с момента подписания настоящего Конtrakта не приступит к строительству Объекта, Конtrakт, может быть, расторгнут по соглашению Администрации и Министерства с уведомлением об этом Инвестора-Застройщика за 30 дней.
- 10.4. В случае невыполнения Инвестором-Застройщиком обязательств по долевному участию в строительстве и реконструкции инженерных сетей и сооружений на территории Московской области по истечении 12 месяцев со дня подписания Конtrakта, Конtrakт может быть расторгнут по соглашению Министерства и Администрации с уведомлением об этом Инвестора-Застройщика за 30 дней.

#### Статья 11. Форс-мажор

- 11.1. Наступление обстоятельств (форс-мажор): стихийные бедствия, эпидемия, наводнение и т.д. освобождают Стороны от ответственности за невыполнение или несвоевременное выполнение обязательств по Конtrakту.  
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. Инвестор-Застройщик вправе отказаться от продолжения Конtrakта 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. Одновременно с подписанием Контракта Стороны назначают своих уполномоченных представителей по Контракту, определив их компетенцию, и уведомляют 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, считаются в исполнение обязательств.
- 13.4. Контракт составлен в четырех экземплярах – по одному для каждой Стороны и один экземпляр для органа федеральной регистрационной службы. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.
- 13.5. Неотъемлемой частью Контракта являются следующие документы:
- 13.5.1. Постановление органа местного самоуправления о строительстве Объекта, определяющее условия реализации инвестиционного контракта.
- 13.5.2. Надлежащим образом оформленные копии учредительных документов Инвестора-Застройщика.
- 13.5.3. Дополнения к Контракту, зарегистрированные на титульном листе.
- 13.5.4. Акт о результатах реализации инвестиционного проекта.
- 13.5.5. Протокол распределения квартир между Инвестором-Застройщиком и Администрацией.
- 13.5.6. Протокол распределения нежилых помещений между Инвестором-Застройщиком и Администрацией.
- 13.5.7. Протокол о разграничении ответственности Сторон по инженерному обеспечению инвестиционного проекта.
- 13.5.8. График перечисления средств долевого участия в строительстве и реконструкции инженерных сетей и сооружений на территории Московской области.
- 13.5.9. Техничко-экономическое описание Инвестиционного проекта с показателями его социально-экономической эффективности и оценкой целесообразности его реализации для муниципального образования и Московской области.

**МИНИСТЕРСТВО:**

**строительного**

103064, Москва, ул. Земляной Вал, 36  
ИНН 5000001589/ КПП 509901001

УФК по МО (Минмосoblстрой)

Отделение 1 Московского ГТУ Банка  
России г. Москва 705

БЖК 044583001

CЧ.401018106000-0007

КБК 00711705020020003180

Министр строительства и правительства  
Московской области

**/Е.В. Серегин/**

M.I.

«          » \_\_\_\_\_ 200 \_ г.

**АДМИНИСТРАЦИЯ:**

«Администрация»

**«Администрация»**  
**Администрация Наро-Фоминского**  
**муниципального района**  
123000, Московская

Почтовый адрес: 113300, Московская область, г. Михайлово Жукова Г.К., дом 2

Наро-Фоминск, ул. Маршала Жукова Г.К., дом 2.  
ИНН 503001950

ИНН 503001930

р/сч. 40105810040270010001

Московский областной банк Сбербанка ФАКБ

г. Наро-Фоминска

к/сч. 30101810900000000323

ББК 044672448

Глава Наро-Фоминского  
муниципального района

**/А.Н. Баранов/**

**M.I.**

200 г.

**ИНВЕСТОР-ЗАСТРОЙЩИК:**

**«Инвестор-Застройщик»**

Общество с ограниченной  
ответственностью «Грэйс»

Почтовый адрес: 115093, г. Москва,  
ул. Щипок, дом 4, стр.1.

Банковские реквизиты:

ИНН 7733515691, КПП 773301001,

p/c 40702810100000007755

в ОАО Банк ЗЕНИТ г.Москва,

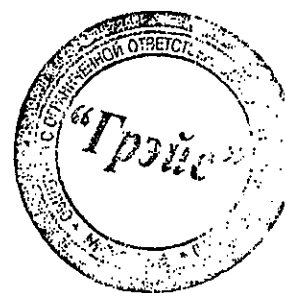
к/с 30101810000000000272,

ББК 044525272

**Безусловный директор**

**И.М. Павлов/**

200 г.



Приложение №1  
к Инвестиционному контракту  
№ 426-07  
от «12» января 2007г.

### График перечисления средств долевого участия в строительстве и реконструкции инженерных сетей и сооружений на территории Московской области

1. Общая сумма средств долевого участия в строительстве и реконструкции инженерных сетей и сооружений на территории Московской области составляет 6 417 000 (Шесть миллионов четыреста семнадцать тысяч) рублей.
2. Оплата суммы, указанной в п. 1 настоящего Приложения производится Инвестором путем перечисления на счет областного бюджета, с правом досрочной оплаты, в соответствии со следующим графиком:

Срок перечисления	II 2007г.	III 2007г.	IV 2007г.	I 2008г.
Сумма	17 000 руб.	100 000 руб.	500 000 руб.	1 500 000 руб.

Срок перечисления	II 2008г.	III 2008г.
Сумма	1 800 000 руб.	2 500 000 руб.

Итого: 6 417 000 рублей

Министерство

Администрация

Министр строительства  
Правительства Московской области

Глава Наро-Фоминского муниципального района

\_\_\_\_\_  
/Е.В. Серегин/  
и.п.

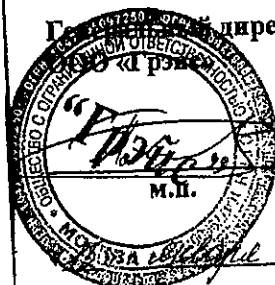
\_\_\_\_\_  
/А.Н. Баранов/  
и.п.

«\_\_» \_\_\_\_\_ 200\_\_ г.

МИНМОСОБЛСТРОЙ  
Подписано по доверенности  
№ 4-1/7 от 01.04.2005

Инвестор

Генеральный директор



\_\_\_\_\_  
/И.М. Павлов/  
и.п.

\_\_\_\_\_ 2007 г.

**ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ**  
**Инвестиционного проекта строительства объекта недвижимости**  
**жилищного назначения на территории Московской области**

**1. Описание объекта инвестиций**

1.1. Комплекс многосекционных жилых домов переменной этажности ( 10-12 этажей), расположенный по адресу: Московская область, Наро-Фоминский муниципальный район, Новоедоровский с/п, д. Яковлевское

Общая площадь по проекту - 41 000 кв.м.:

Общая площадь квартир - 31 000 кв.м.

Количество квартир - 624 шт.

Площадь помещений общественного назначения- 1897 кв.м..

1.2. Предусмотренные инвестиционным проектом сопутствующие объекты, обеспечивающие комплексное обустройство соответствующей территории поселения недостающими элементами или параметрами социальной, инженерной и транспортной инфраструктуры -долевое участие в проектировании и строительстве следующих объектов: водозаборный узел производительностью 2500 м.куб./сутки, комплекс очистки сточных вод производительностью 3000 м.куб./сутки, реконструкция существующей котельной д. Яковлевское Наро-Фоминского муниципального района Московской области, в целях обеспечения дополнительных мощностей в объеме 6,2 Гкал/час.

1.3. Прочие обременения, учитываемые при расчете инвестиций - отсутствуют.

**2. Земельный участок**

2.1. Местонахождение: Московская область, Наро-Фоминский район, Новоедоровский с/о, д. Яковлевское.

Кадастровый номер 50:26:150202:0082

Общая площадь - 28000 кв.м.

2.2. Форма собственности- государственная

Категория земельного участка: земли поселений

Разрешенные виды землепользования: строительство многоэтажных жилых домов

Предоставляется во временное пользования на условиях аренды на срок 3 (Три) года до 26.09.2008г..

2.3. Земельный участок свободен от строений.

**3. Состав имеющейся градостроительной документации:**

- Постановление Главы Наро-Фоминского района Московской области "О предоставлении земельных участков в аренду" № 1990 от 26.09.2005г.;
- Постановление Главы Наро-Фоминского района Московской области "О предварительном согласовании земельных участков" № 1314 от 22.06.2005г.;
- Акт выбора земельных участков;
- Кадастровый план земельных участков (с присвоенным кадастровым номером и выполненным землеустроительным делом) № 50:26:15 02 02:0082;
- Договор аренды земельных участков( зарегистрированный в ГУФРС МО) № 2907 от 26.09.2005г.
- Градостроительная проработка размещения группы многоэтажных домов (согласованная во всех инстанциях);
- Предпроектная проработка (выполнено ГУП МО НИИПРОЕКТ);

- Топоъемка М 1:500;
- Экологические исследования;
- Акт обследования зем. уч. (РОСТЕХНАДЗОР отдел гос. эпидем. надзора) №153-А/104-А от 25.09.2005г.;
- Заключение "О соответствии требованиям сан.-эпидем. правилам" (Филиал ФГУЗ "Центр гигиены и эпидемиологии в МО в Наро-Фоминском р-не) №118 от 20.02.2006г.;
- Санитарно-эпидемиологическое заключение 50.05.04.000.Т.000618.06.06. от 20.06.2006г.
- Тех. задание ГО ЧС;
- Заключение "О согласовании градостроительной проработки на размещение группы многоэтажных жилых домов" (ГУП НИИПИ Градостроительства) №32/393 от 17.03.2006г.;
- Отчет "Об оценке рыночной стоимости земельного участка для оформления аренды" (по обоим участкам выполнен ООО "ЮРАГЕНСТВО-2000";
- Гидрогеологическое заключение ( выполнено ЦПДР ФГУП "Геоцентр - Москва").
- **Технические условия на присоединение к инженерным сетям:**
  - МУП ЖКХ "Селятино" - ТУ на теплоснабжение № 01-09/326 от 15.05.2006г.
  - ГО МЧС - ТУ на противопожарную безопасность №1848/6-3-18 от 05.06.2006г.
  - МУП "Водоканал" - ТУ на водоснабжение и канализование №42 от 31.05.2006г.
  - Московский филиал ОАО "Центртелеком" Наро-Фоминский узел электросвязи ТУ на телефонизацию №48 от 24.05.2006г.
  - - Московский филиал ОАО "Центртелеком" Наро-Фоминский узел электросвязи ТУ на радиофикацию №47 от 24.05.2006г.
  - ООО "Гарант Плюс" - ТУ на установку и прокладку телевизионной сети

#### **4. Объем и структура инвестиций**

4.1. Ориентировочная инвестиционная стоимость реализации Инвестиционного проекта исходя из финансовых возможностей Инвестора 400 млн. руб.,

в том числе:

- расходы на проектирование и строительство жилого дома - 344 870 000 руб.,
- расходы на комплексное обустройство территории - 55 130 000 руб., в том числе
- на развитие социальной инфраструктуры - не определены
- на развитие и реконструкции инженерных сетей области - 6 417 000 руб.
- на развитие транспортной инфраструктуры - не определены.
- дополнительные обременения - 48 млн. руб.

#### **4.2. Из общей инвестиционной стоимости проекта:**

400 млн. рублей - собственные и (или) привлеченные (заемные) средства Инвестора.

#### **5. Социально-экономическая эффективность**

5.1. Предполагаемое улучшение жилищных условий жителей муниципального образования, в рамках доли Администрации по Контракту, в т.ч.:

- очередников муниципального образования - нет.
- переселение из ветхого жилого фонда - нет.

5.2. Вклад в развитие инженерной инфраструктуры - 6 417 000 руб.

Количество создаваемых на период строительства рабочих мест - определяется после утверждения проектной и разрешительной документации на строительство Объекта.

5.3. Использование строительной продукции таких подмосковных предприятий, как: ОАО Карасевский керамический завод, ОАО Гололобовский кирпичный завод, ЗАО Коломенский ЖБИ, АО Коломенский домостроитель, ОАО Щуровский цемент.

5.4. Привлечение таких местных строительных организаций, как:

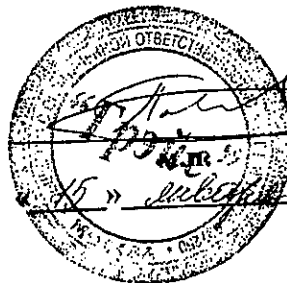
ООО Энергосмеситель, ООО Монтерстрой, ЗАО КУМ-65, ЗАО Газдомстрой-39.

5.5. Предполагаемые налоговые поступления:



Поступления в муниципальный бюджет арендных платежей в сумме 882 000 рублей.  
Сумма поступлений во все уровни бюджетов и внебюджетные фонды (НДС, ЕСН, налог на доходы физических лиц) - определяется после утверждения сметной документации и определения точного размера инвестиций.  
- налог на прибыль (примерные сведения) -38,4 млн.руб. (фед.бюд.= 28,0 млн.р., обл.бюд.= 7,2 млн руб., местн. бюдж.= 3,2 млн. руб.)

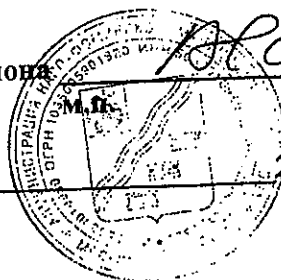
Генеральный директор  
ООО «ГРЭЙС»



/ И.М. Павлов /

2007г.

СОГЛАСОВАНО:  
Глава Наро-Фоминского муниципального района



/ А.Н. Баранов /

2007г.





**МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬНОГО КОМПЛЕКСА  
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ  
(МИНМОСОБЛСТРОЙ)**

103064, г. Москва, ул. Земляной Вал, д. 36

тел. 917-27-27 факс 917-82-82

**ДОВЕРЕННОСТЬ № 4-1/7**

*Город Москва,  
Первое апреля две тысячи пятого года*

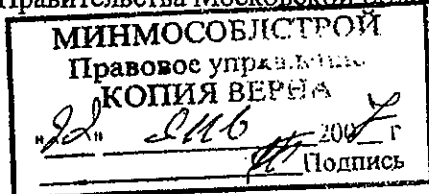
Настоящей доверенностью Министерство строительного комплекса Московской области (Минмособлстрой), в лице министра строительства Правительства Московской области Серегина Евгения Викторовича, действующего на основании Положения о Министерстве строительного комплекса Московской области, утвержденного постановлением Правительства Московской области от 05.02.2002 №23/3, распоряжения Губернатора Московской области от 24.12.2003 № 1133-РГ, доверяет заместителю министра строительства Правительства Московской области **Перепелице Павлу Степановичу** заключать, от имени Минмособлстроя, инвестиционные договоры (контракты), дополнительные соглашения к ним, в порядке предусмотренном Постановлениями Правительства Московской области: «О строительстве объектов недвижимости на территории Московской области по инвестиционным контрактам» от 28.08.2001 №270/28, «Об участии инвесторов в строительстве и реконструкции инженерных сетей и сооружений при реализации инвестиционных проектов по строительству и реконструкции объектов недвижимости на территории Московской области» от 28.08.2001 №271/28 и «Об учетной регистрации инвестиционных контрактов (договоров) на строительство объектов недвижимости в московской области и договоров привлечения финансовых средств в строительство (реконструкцию) жилых домов в рамках инвестиционного контракта» от 28.08.2001 №272/28.

*Настоящая доверенность выдана сроком на три года и действительна по 31.03.2008 года (тридцать первое марта две тысячи восьмого года) включительно.*

Подпись Перепелицы П.С. \_\_\_\_\_ удостоверяется.

Министр строительства  
Правительства Московской области

Е.В. Серегин



Прошито, пронумеровано  
17 (визитка) листов  
ФИО Григорьев Н.А.  
Должность нач. авто  
подпись Григорьев

