

ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ
МОСКОНТРАКТРЕГИСТРАЦИЯ

РЕГИСТР. № 01-00467

« 23 » ЯНВАРЯ 2004г.



Инвестиционный контракт (договор) 5-2305/Н.2

между Правительством Москвы в лице префекта Центрального административного округа Байдакова Сергея Львовича и ГСК «Лаврский» в лице председателя Стороженкова Александра Николаевича.

Дополнительные соглашения к контракту зарегистрированы:

Настоящий Контракт заключен в г. Москве «16» сентября 2004г. между Правительством Москвы в лице префекта Центрального административного округа Байдакова Сергея Львовича, действующего в соответствии с постановлением Правительства Москвы от 18.05.1999 г. № 426 «Об изменении нормативных актов по вопросам инвестиционной деятельности», постановлением Правительства Москвы от 15.07.03 г. №559-ПП «О внесении изменений в постановление Правительства Москвы от 06.10.98 г. № 764», с одной стороны, и ГСК «Лаврский» в лице председателя Стороженкова Александра Николаевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемыми в дальнейшем соответственно «Администрация» и «Инвестор» или «Стороны».

Статья 1. Термины и их толкование

1.1. Инвестиционный проект - совокупность организационно-технических мероприятий по созданию (реконструкции, реставрации) инвестиционного объекта с использованием вложений привлекаемого капитала (инвестиций) от различных источников в объекты нежилого назначения, инженерных сооружений и пр. в форме проведения предпроектных, подготовительных, проектных, строительных (ремонтных), пуско-наладочных работ, ввода объекта в эксплуатацию и оформления имущественных прав.

1.2. Инвестиционный объект - объекты недвижимости, находящиеся в собственности города: земельные участки, здания нежилого назначения, транспортные или инженерные сети и сооружения, на создание и реконструкцию которых Инвестор направляет собственные или заемные средства в рамках реализации инвестиционного проекта.

1.3. Инвестор - юридическое или физическое лицо, которое от своего имени или группы юридических лиц направляет собственные или заемные средства на реализацию инвестиционного проекта.

1.4. Соинвестор - юридическое или физическое лицо, участник 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.

1.5. Распорядительный документ - акт органа или должностного лица городской администрации, который в соответствии с действующим порядком является основанием для реализации мероприятий в рамках инвестиционного

проекта и последующего оформления имущественных прав по завершению реализации инвестиционного контракта.

1.6. Строительная площадка - земельный участок либо земельный участок с расположенными на нем строениями, предоставляемый инвестору в краткосрочное возмездное пользование на период строительства (реконструкции) для ведения строительных работ.

1.7. Общая площадь объекта - сумма площадей (полезных, общего пользования, инженерного назначения) всех этажей (в том числе технического, подвального и чердачного), измеряемая по внутренним поверхностям стен.

1.8. 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 встроенных гаражей-стоянок, подвальных помещений, чердаков.

1.9. Пусковой комплекс - часть инвестиционного проекта, здание, законченное строительством и предъявляемое государственной комиссии в соответствии с проектно-сметной документацией, утвержденной и согласованной Сторонами в установленном порядке.

1.10. Учётная регистрация - регистрация инвестиционного контракта, дополнительных соглашений к нему и Акта о результатах реализации инвестиционного проекта в порядке, установленном постановлениями Правительства Москвы от 18.05.1999г. № 426 «Об изменении нормативных актов по вопросам инвестиционной деятельности» и от 14.01.2003г. № 6-ПП «Об утверждении Временного положения об учётной регистрации инвестиционных контрактов (договоров) с участием Правительства Москвы, дополнительных соглашений к ним и актов о результатах реализации инвестиционных проектов по созданию (приобретению) объектов нежилого назначения».

Статья 2. Предмет Контракта

2.1. Предметом Контракта является реализация инвестиционного проекта по строительству подземного гаража-стоянки со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями по адресу: **Олимпийский проспект, вл. 10** (далее по тексту Объект).

2.2. В рамках реализации инвестиционного проекта Инвестор обязуется за счет собственных либо привлеченных инвестиций произвести строительство подземного гаража-стоянки со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями по адресу: **Олимпийский проспект, вл. 10**, общей площадью ориентировочно 20000 кв. м, на 336 машино-мест, срок ввода объекта в эксплуатацию - **4-ый квартал 2004 года**.

2.3. На момент заключения Контракта на земельном участке, предоставляемым под строительство, размещены 24 гаража типа «Ракушка».

Статья 3. Имущественные права Сторон

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

3.1.1.

-50 % - площади встроенно-пристроенных нежилых помещений, включаемых в здание гаража-стоянки, в собственность Инвестора ГСК «Лаврский»;

-50 % - площади встроенно-пристроенных нежилых помещений, включаемых в здание гаража-стоянки, в собственность города Москвы в лице Департамента имущества города Москвы.

3.1.2. Машино-места и площади общего пользования гаража-стоянки:

- 80 % - в собственность Инвестора – ГСК «Лаврский»;

- 20 % - в собственность города Москвы в лице Департамента имущества города Москвы.

3.1.3. Площади помещений сервисных служб гаража-стоянки в соответствии с МГСН 5.01-01 «Стоянки легковых автомобилей» (без изменения функционального назначения):

- 100 % - в собственность Инвестора.

3.2. Конкретное недвижимое имущество, подлежащее передаче в собственность Сторон по итогам реализации инвестиционного проекта, определяется на основании Акта о результатах реализации инвестиционного проекта после ввода объекта в эксплуатацию.

3.3. После сдачи в установленном порядке объекта в эксплуатацию, раздел недвижимого имущества в нём уточняется по экспликациям и техническим паспортам МосгорБТИ, которые изготавливаются по заявке Инвестора на основании утвержденного в установленном порядке проекта и натуральных обмеров МосгорБТИ.

В соответствии с условиями Контракта, включая дополнительные соглашения к нему, Сторонами оформляется Протокол предварительного распределения нежилых площадей по Контракту (Протокол), который визируется управой района и Департаментом имущества г.Москвы. В Протоколе указываются ориентировочные площади, подлежащие передаче Инвестору и городу Москве, а также функциональное назначение этих площадей.

На основании Акта государственной (приёмочной) комиссии по приемке объекта в эксплуатацию и Протокола оформляется Акт о результатах реализации инвестиционного проекта согласно условиям Контракта.

3.4. Если в процессе реализации проекта Инвестор обеспечит выход площадей по объекту в размерах больших, чем предполагается Контрактом (п.2.2.), то дополнительная площадь распределяется в тех же соотношениях, что и основная площадь (п.3.1.), если иное не определено Контрактом или дополнительным соглашением, которое заключается после выпуска соответствующего распорядительного документа Правительства Москвы.

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

3.6. В случае фактически понесенных Инвестором затрат, подтвержденных документально, за выполнение дополнительных работ и услуг при реализации инвестиционного проекта (п.1), размер и порядок их компенсации определяется в соответствии с постановлением Правительства Москвы от 19.09.95 г. № 789-ПП «О стимулировании освоения подземных пространств в процессе строительства и реконструкции» и путем выпуска целевого распорядительного документа Правительства Москвы.

3.7. Права на земельные участки определяются на условиях договора аренды земли от 16.04.1999 года № М-01-013941.

Статья 4. Сроки и содержание этапов

4.1. Первый этап. Содержание работ этапа:

4.1.1. Разработка, согласование и утверждение в установленном порядке проекта.

4.1.2. Подготовка строительной площадки: освобождение территории от гаражей типа «ракушка», вывоз мусора.

4.1.3. Получение разрешения на производство строительных работ.

Начало этапа - дата заключения Контракта.

Окончание этапа - дата оформления разрешения на производство строительных работ.

Продолжительность этапа - не более 3 месяцев с момента заключения Контракта Сторонами.

4.2. Второй этап. Содержание работ этапа:

4.2.1. Производство строительных и иных работ, необходимых для ввода объекта в эксплуатацию.

Начало этапа - получение разрешения на производство строительных работ.

Окончание этапа - дата утверждения акта Госкомиссии, но не позднее срока, установленного п. 2.2.

4.3. Третий этап. Содержание работ этапа:

4.3.1. Завершение расчетов и урегулирование претензий между Сторонами.

4.3.2. Подписание Сторонами Протокола и Акта о результатах реализации инвестиционного проекта.

4.3.3. Внесение изменений в договор аренды земельного участка в части возврата Администрации земельного участка, отведённого Инвестору для организации строительных работ на объекте.

4.3.4. Оформление имущественных прав Сторон по Контракту.

Начало этапа - дата утверждения Акта государственной (приёмочной) комиссии по приемке объекта в эксплуатацию.

Окончание этапа и Контракта в целом - оформление в Мосрегистрации имущественных прав Сторон по Контракту и переоформление земельно-правовых отношений.

Продолжительность этапа - не более 3-х месяцев.

4.4. В случае несоблюдения Администрацией обязательств по п. 5.1. сроки реализации этапов соразмерно изменяются.

Статья 5. Обязанности Сторон

5.1. Администрация обязуется:

5.1.1. Не осуществлять приватизации, сдачи в аренду, продажи земельного участка инвестиционного объекта.

5.1.2. В установленном порядке освободить за счет средств ГСК «Лаврский» территорию, выделенную под строительство Объекта (п.2.1.), от расположенных на предоставленном под строительство земельном участке 24 гаражей типа «ракушка».

5.1.3. На момент ввода объекта в эксплуатацию оказать Инвестору необходимое содействие в предоставлении необходимых мощностей энергоносителей в городских сетях, к которым будет произведено подключение объекта.

5.1.4. Оказывать Инвестору необходимое содействие в реализации проекта по вопросам, входящим в компетенцию Администрации, в том числе обеспечивать подготовку и выпуск распорядительных документов, необходимых для реализации инвестиционного проекта.

5.1.5. После ввода объекта в эксплуатацию и выполнения в полном объеме обязательств Сторон по контракту обеспечить оформление Акта о результатах реализации инвестиционного проекта, являющегося основанием для оформления и регистрации права собственности Сторон на инвестиционный объект, при условии предоставления Инвестором необходимого пакета документов.

5.1.6. Осуществить учётную регистрацию инвестиционного контракта, дополнительных соглашений к нему и Акта о результатах реализации

инвестиционного проекта в Москонтрактрегистрации в соответствии с постановлением Правительства Москвы от 14.01.2003г. № 6-ПП.

5.1.7. В месячный срок после принятия Правительством Москвы решения о строительстве объекта проинформировать жителей близлежащих домов к объекту строительства (в том числе публикация в средствах массовой информации) о предстоящем новом строительстве по данному адресу.

5.2. Инвестор обязуется:

5.2.1. Обеспечить за счет собственных или привлеченных (заемных) средств финансирование и реализацию инвестиционного проекта в полном объеме в соответствии со своими обязательствами по Контракту и сдачу объекта государственной (приемочной) комиссии по приемке объекта в эксплуатацию с качеством в соответствии с действующими строительными нормами и в установленный срок.

5.2.2. В течение 30 дней с даты заключения Контракта представить в Москомзем необходимые документы для оформления земельно-правовых отношений в установленном порядке.

5.2.3. Регулярно, но не реже одного раза в квартал, представлять в префектуру отчет о выполненных работах (с графиком выполнения работ по Контракту, согласованного управой района), предусмотренных п. п. 4.1, 4.2. Контракта.

5.2.4. После заключения Контракта обеспечить выполнение условий освоения и содержания строительной площадки в соответствии с установленными правилами и нормами, включая обеспечение охраны и сохранности имущества, уборку строительных площадок и прилегающих к ним уличных полос (распоряжения Премьера Правительства Москвы от 12.11.93 г. N 2086-РП «Об утверждении Положения о порядке освоения и содержания строительных площадок на территории ЦАО» и от 08.04.97 г. N 370-РП «Об утверждении Положения о порядке устройства ограждений фасадов зданий, сооружений и строительных площадок на период строительства, реконструкции, реставрации и капитального ремонта в городе Москве»), распоряжения префекта ЦАО г.Москвы от 10.07.2001 г. «О закрытии фасадов зданий декоративно-сетчатым оформлением».

5.2.5. Не использовать освободившиеся помещения на объекте в коммерческих и других целях, кроме инвестиционных.

5.2.6. По окончании строительства и сдачи объекта в эксплуатацию в месячный срок обеспечить предоставление в Департамент имущества города Москвы необходимого пакета документов для регистрации доли города в объекте в Едином государственном реестре прав.

В течение 30 дней после оформления в установленном порядке имущественных прав на объект представить в Москомзем необходимые документы для переоформления земельно-правовых отношений.

5.2.7. Осуществить своевременно и в установленном порядке арендные платежи за пользование земельным участком.

5.2.8. При разработке проектно-сметной документации предусмотреть наличие доли города в нежилых помещениях отдельным функциональным блоком (блоками) с изолированными входами (входами).

5.2.9. После выполнения п.4.1. Контракта в месячный срок провести комплекс мероприятий по информированию жителей близлежащих домов к объекту строительства (в том числе публикация в средствах массовой информации) о предстоящем новом строительстве по данному адресу. В случае получения обоснованных замечаний жителей на новое строительство объекта, принять все необходимые меры для их устранения.

5.2.10. В месячный срок после заключения контракта представить Администрации страховой полис о страховании объекта от ущерба при пожаре и обрушении (кроме объектов нового строительства).

Статья 6. Гарантии

6.1. Инвестор на стадии оформления Контракта представляет Администрации следующие документы:

6.1.1. Учредительные документы (устав, учредительный договор), свидетельство о регистрации, заверенные нотариально.

6.1.2. Справку банка, где Инвестору открыт расчетный счет.

6.1.3. Рекомендации банка или иные банковские документы, подтверждающие финансовую состоятельность Инвестора по реализации инвестиционного проекта (п.2.1).

6.1.4. Справка из налоговой инспекции об отсутствии у Инвестора задолженности по налоговым и другим обязательным платежам в бюджеты всех уровней.

6.1.5. Бухгалтерский отчет инвестора за последние 2 года (копии), с отметками налоговой инспекции и аудитора, с приложением копий аудиторских заключений.

Статья 7. Уступка прав по Контракту

7.1. Инвестор вправе по согласованию с Администрацией уступить свои права по Контракту третьему лицу частично, при условии принятия последним условий и обязательств по настоящему Контракту без увеличения сроков строительства объекта.

7.2. Частичная переуступка прав оформляется дополнительным соглашением о переуступке прав между нынешним и будущим Инвесторами и Администрацией, которое является неотъемлемой частью настоящего Контракта.

7.3. При оформлении Дополнительного соглашения о переуступке прав новый Инвестор обязан представить документы, перечисленные в статье 6 настоящего Контракта.

Статья 8. Срок действия Контракта

Контракт считается заключённым с даты его подписания Сторонами, скрепления подписей Сторон печатями и присвоения ему регистрационного номера Администрацией и действует в течение всего периода выполнения обязательств.

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. Контракт прекращается:

- по соглашению Сторон;
- по требованию одной из Сторон, на основании п. 9.3., п. 9.4., п. 11.2. либо решения суда;
- по выполнении Сторонами всех обязательств по Контракту, завершению расчетов и оформлению имущественных отношений, согласно Акту о результатах реализации инвестиционного проекта.

9.3. Администрация вправе отказаться от исполнения обязательств и расторгнуть Контракт в одностороннем порядке в случае невыполнения Инвестором сроков реализации по п.п. 4.1. и/или 4.2. и/или обязательств по п.5.2. Контракта, предупредив Инвестора письменно за один месяц до расторжения, с взысканием штрафных санкций, предусмотренных статьей 10 Контракта.

В этом случае Администрация вправе передать права по реализации Контракта третьему лицу (новому Инвестору) в установленном порядке.

9.4. Инвестор вправе требовать расторжения Контракта в суде в случае, если Администрация не обеспечит выполнения обязательств в соответствии с п.5.1 настоящего Контракта.

9.5. Возмещение Инвестору документально подтвержденных прямых затрат производится новым Инвестором в 6 - месячный срок после заключения с ним Контракта, либо иным способом в установленном порядке.

В сумму, подлежащую возмещению, не включаются:

- неполученные доходы и косвенные убытки;
- штрафы по просроченным ссудам и другим неисполненным обязательствам, связанным с реализацией проекта;
- взносы по страхованию риска;
- затраты по просроченной исходно - разрешительной документации;
- затраты по документации, не соответствующей функциональному назначению объекта, подлежащего строительству или реконструкции новым Инвестором;

- затраты по работам, не являющимся предметом настоящего Контракта;

- затраты по другим работам, которые утратили свою ценность вследствие длительного неосвоения строительной площадки;

9.6. В случае разногласий Сторон по определению размера компенсации затрат, понесенных Инвестором на реализацию проекта, при расторжении Контракта (п.п. 9.3. - 9.5.) данный спор подлежит рассмотрению в суде.

Статья 10. Ответственность Сторон

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

10.2. В случае несоблюдения Инвестором сроков выполнения первого этапа работ (п. 4.1.), при расторжении Контракта или переуступке прав, Администрация вправе взыскать с него неустойку в размере одной минимальной зарплаты с каждого кв. м общей существующей площади объекта за каждый полный календарный месяц просрочки.

10.3. В случае несоблюдения Инвестором сроков выполнения второго этапа реализации инвестиционного проекта (п.4.2.) Администрация вправе уменьшить долю общей площади, причитающейся Инвестору, на 2% за каждый месяц просрочки.

10.4. Администрация не несёт ответственности по договорам, заключаемым Инвестором с третьими лицами.

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

Статья 11. Обстоятельства непреодолимой силы

11.1. Наступление обстоятельств непреодолимой силы: стихийные бедствия, эпидемия, наводнение, иные события, не подлежащие разумному контролю Сторон, освобождает Стороны от ответственности за невыполнение или несвоевременное выполнение обязательств по Контракту.

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

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

Стороны будут прилагать все усилия к тому, чтобы решать возникающие разногласия и споры, связанные с исполнением настоящего Контракта, путем взаимных переговоров.

В случае если разногласия и споры не могут быть разрешены Сторонами в течение одного месяца путем двусторонних переговоров, то любые такие споры, возникающие при реализации настоящего Контракта, будут вынесены на рассмотрение Арбитражного суда.

Статья 13. Заключительные положения

13.1. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях настоящего Контракта, а также договоров с третьими лицами, участвующими в реализации проекта, считается конфиденциальной и не подлежит разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

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

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. Контракт составлен в трех экземплярах по одному для каждой Стороны и Москонтрактрегистрации. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

13.5. Неотъемлемой частью Контракта являются следующие документы:

1. Постановление Правительства Москвы от 15.07.03 г. № 559-ПП.
2. Дополнительные соглашения к инвестиционному контракту, зарегистрированные на титульном листе.
3. Нотариально заверенные копии учредительных документов Инвестора (соинвестора).
4. Документы, подтверждающие платежеспособность Инвестора (соинвестора).
5. Акт о результатах реализации инвестиционного проекта.

Статья 14. Адреса и банковские реквизиты Сторон

Администрация: Правительство Москвы
103032, г. Москва, Тверская ул., д.13

Инвестор: ГСК «Лаврский»
129090, г. Москва, Олимпийский проспект, д. 10
ИНН 7702043833
р/с 40703810938090101 в Мещанском ОСБ № 7811
Сбербанк России г. Москва
к/с 30101810400000000225
БИК 044525255

Администрация


Инвестор

**Префект Центрального
административного округа
г. Москвы**

Председатель ГСК «Лаврский»



С.Л. Байдаков
« _____ » _____ 2004г.



А.Н. Стороженков
« 09 » сентября 2004г.

