

Контракт зарегистрирован
в Минмособлстрое
№ 93/21-05/21 "21" марта 2005 г.
85.11.1-1



ИНВЕСТИЦИОННЫЙ КОНТРАКТ № 01/02
на застройку микрорайона «Юго-Западный» в г. Московский
Ленинского района Московской области

Дополнения к Контракту зарегистрированы:

в Минмособлстрое

№ 93-1/21-05

"04" октября 2005 г.

ДЛЯ
ДОКУМЕНТОВ

N _____

" " _____ 200__ г.

N _____
" " _____ 200__ г.

N _____

" " _____ 200__ г.

Настоящий контракт (далее «Контракт») заключён в г. Видное «21» марта 2005 года между:

Министерством строительного комплекса Московской области (далее «Министерство») в лице Министра строительства Правительства Московской области Серегина Евгения Викторовича, действующего на основании Положения о Министерстве строительного комплекса Московской области и постановления Правительства Московской области от 28 августа 2001 г. № 270/28;

Муниципальным образованием «Ленинский район Московской области» (далее «Муниципальное образование») в лице Главы Ленинского района Московской области Голубева Василия Юрьевича, действующего на основании Устава муниципального образования «Ленинский район Московской области»;

Некоммерческим партнерством «Союз строителей Московской области «Мособлстройкомплекс», именуемым в дальнейшем «Инвестор», в лице Генерального директора Кривошеина Сергея Викторовича, действующего на основании Устава, именуемыми в дальнейшем при совместном упоминании «Стороны».

Статья 1. Термины и их толкование

Для целей Контракта применяются следующие термины и толкования:

1.1. Инвестиционный проект – совокупность организационно-технических мероприятий по созданию объектов жилищного и социально-бытового назначения с использованием вложений привлекаемого капитала (инвестиций) из различных источников в форме проведения предпроектных, проектных, подготовительных строительных, пуско-наладочных работ, работ, связанных с вводом объекта в эксплуатацию и оформления имущественных прав.

1.2. Инвестиционный объект – здания жилого и социально-бытового назначения, транспортные и инженерные сети и сооружения, на создание и реконструкцию которых Инвестор направляет собственные или привлечённые средства в рамках реализации инвестиционного проекта.

1.3. Инвестор – юридическое или физическое лицо, которое от своего имени или группы юридических и физических лиц направляет собственные или привлечённые средства на реализацию инвестиционного проекта, а также объединения юридических лиц, создаваемые на основе договора простого товарищества.

1.4. 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.

1.5. Распорядительный документ – правовой акт органа или должностного лица местного самоуправления муниципального образования Московской области, который является основанием для проектирования и строительства объекта недвижимости.

1.6. Строительная площадка – свободный земельный участок либо земельный участок с расположенными на нём строениями, предоставляемый инвестору в аренду на период строительства объекта или в собственность.

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

1.8. Общая площадь квартир – общая площадь жилых и подсобных помещений квартир, включая площади летних помещений, определяемая согласно СНиП 2.08.01-89 «Жилые здания».

1.9. Общая жилая площадь Объекта – общая жилая площадь квартир.

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

1.11. Пусковой комплекс – часть инвестиционного проекта, здание, законченное строительством и предъявленное к приёмке Приемочной комиссии в соответствии с проектно-сметной документацией, утверждённой и согласованной Сторонами в установленном порядке.

1.12. Учётная регистрация – регистрация инвестиционных контрактов, дополнительных соглашений и изменений к ним в установленном порядке, устанавливаемом Правительством Московской области, а также договоров о привлечении финансовых средств населения в строительство жилья, заключаемых в рамках зарегистрированного контракта.

Статья 2. Предмет Контракта.

2.1. Предметом настоящего Контракта является реализация Сторонами инвестиционного проекта по застройке микрорайона «Юго-Западный» в г. Московский Ленинского района Московской области объектами жилого, смешанного и нежилого назначения (далее по тексту все вместе именуемые «Объект»), на земельном участке 33 га (точная площадь участка будет определена после утверждения проекта планировки), расположенном на юго-западе г. Московский, между лесопарковой зоной и проездами №№ 5260, 5262, 5259. Предполагаемый объём инвестиций в инвестиционный проект оценивается ориентировочно в 2 849,5 млн. рублей, в том числе объём инвестиций в муниципальное жильё оценивается приблизительно в 227,96 млн. рублей.

Эскиз проекта планировки Объекта представлен в Приложении №1. Состав инвестиционного Объекта, расположение отдельных Пусковых комплексов и их размещение в границах земельного участка будет уточнено после утверждения проекта планировки.

2.2. В рамках реализации инвестиционного проекта Инвестор обязуется за счет собственных, заемных и/или привлеченных средств произвести новое строительство Объекта ориентировочной общей площадью квартир 205 000 кв. м, нежилых объектов (в том числе социально-культурного и бытового назначения) с ориентировочной общей

площадью 36500 кв.м. Размер общей площади нежилых объектов и квартир в Объекте будет уточнен после проектирования Объекта.

На момент заключения Контракта земельный участок, указанный в п.2.1., свободен от текущих имущественных обязательств.

2.3. Объект будет вводиться в эксплуатацию очередями строительства (пусковыми комплексами) поэтапно в период с 2005 — 2009 годы. Состав пусковых комплексов, их размещение в границах участка, указанного в п.2.1. Контракта, размер вводимых площадей и сроки ввода в эксплуатацию уточняются дополнительным соглашением Сторон, оформляемому не позднее 30 дней с момента утверждения проектной документации.

2.4. По объекту Инвестор выступает в качестве Заказчика-Застройщика

Статья 3. Имущественные права Сторон.

3.1. Соотношение раздела имущества, созданного в ходе реализации Контракта, устанавливается между Сторонами в пропорции:

а) объекты жилищного строительства:

Муниципальному образованию:

8 % общей площади квартир, что составляет 227,96 млн. руб.

Инвестору:

92 % общей площади квартир.

б) объекты социального назначения (общеобразовательная школа на 1100 мест, детское образовательное учреждение на 250 мест, медико-оздоровительный центр на 600 пос/смену):

Муниципальному образованию:

100% общей вводимой площади (около 22 500 кв.м)

Инвестору: 0%

в) прочие объекты социального, культурно-бытового и торгово-обслуживающего назначения. Состав получаемого Муниципальным образованием и Инвестором имущества будет уточнен после детальной разработки проекта планировки Объекта и закреплён в дополнительном соглашении к Контракту.

3.2. Перечень передаваемого Инвестору и Муниципальному образованию будет указан в приложении № 3 к Контракту, которое должно быть подписано Муниципальным образованием и Инвестором не позднее 1 месяца после утверждения в установленном порядке проекта планировки Объекта.

3.3. Конкретное имущество, подлежащее передаче в собственность Инвестору и Муниципальному образованию по итогам реализации Контракта определяется на основании акта о результатах реализации инвестиционного проекта.

3.4. Распределение конкретных квартир и помещений между Муниципальным образованием и Инвестором будет произведено согласно Протоколу поэтажного распределения квартир в Объекте, который оформляется дополнительным соглашением к Контракту.

3.5. Затраты, понесенные Инвестором на отселение и освобождение от собственников отводимой под застройку территории (п. 3.10.), возмещаются Муниципальным образованием, путем передачи эквивалентной общей жилой площади из доли Муниципального образования.

3.6. Все строения и сооружения на земельном участке передаются собственником (пользователем) Инвестору в течение месяца с момента освобождения по акту приемки - передачи на период строительства и реконструкции.

Handwritten signature

3.7. 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) уточняется по экспликациям и техническим паспортам МособлБТИ, которые изготавливаются по заявке Инвестора 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.

3.8. Если в процессе реализации проекта Инвестор 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.

3.9. 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.

3.10. По соглашению Сторон часть имущественной доли Администрации может быть выкуплена Инвестором в установленном законом порядке. При этом оформляется дополнительное соглашение к Контракту и заключается после выпуска соответствующего распорядительного документа.

3.11. Права аренды на земельный участок, указанный в п.2.1., подлежит оформлению на период проектирования и строительства в порядке, установленном действующим законодательством и нормативными правовыми актами Московской области.

Статья 4. Сроки и содержание этапов работ.

4.1. Первый этап. Содержание работ этапа:

4.1.1. Разработка, согласование и утверждение в установленном порядке градостроительного обоснования размещения Объекта, проекта планировки и проекта по очередям строительства.

4.1.2. Оформление договоров аренды земли и строений под отдельные части Объекта (на отдельные участки застройки) в соответствии с очередями строительства.

4.1.3. Отселение жителей, вывод арендаторов и собственников с земельных участков, подлежащих застройке.

4.1.4. Получение разрешения Главного Управления архитектурно-строительного надзора Московской области на производство строительно-монтажных работ.

Начало этапа - дата подписания Сторонами дополнительного соглашения к Контракту, устанавливающего очередность строительства.

Окончание этапа - дата оформления разрешения на производство строительных работ по соответствующей очереди строительства.

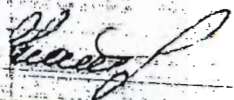
Продолжительность этапа - не более 5 месяцев с момента подписания Сторонами дополнительного соглашения к Контракту, устанавливающего очередность строительства.

Арендатором по договору аренды земельного участка является Инвестор.

4.2. Второй этап. Содержание работ этапа:

Производство строительных и иных работ, необходимых для поэтапного ввода Объекта в эксплуатацию.

Начало этапа - получение разрешения на производство строительных работ по соответствующим очередям строительства.



Окончание этапа - дата утверждения акта Приемочной комиссии о приемке в эксплуатацию жилых и нежилых строений, созданных в процессе реализации соответствующей очереди строительства Объекта.

Срок ввода последней очереди - не позднее 30.09.2009 года.

4.3. Третий этап. Содержание работ этапа:

4.3.1. Завершение расчетов и урегулирование претензий по соответствующей очереди строительства.

4.3.2. Подписание Сторонами Акта о результатах реализации соответствующей очереди инвестиционного проекта;

4.3.3. Оформление имущественных прав Сторон на жилые и нежилые строения созданные в процессе реализации соответствующей очереди инвестиционного проекта.

Начало этапа - дата утверждения акта Приемочной комиссии по приемке жилых и нежилых строений соответствующей очереди застройки Объекта в эксплуатацию.

Окончание этапа и выполнение Контракта в целом - оформление имущественных прав Сторон на жилые и нежилые строения созданные в процессе реализации соответствующей очереди инвестиционного проекта и всего Контракта в целом.

Продолжительность этапа - не более 3 месяцев.

4.4. Четвертый этап. Содержание работ этапа:

4.4.1. Завершение расчетов и урегулирование претензий по инвестиционному проекту в целом.

Начало этапа - ввод в эксплуатацию последней очереди строительства, оформление имущественных прав.

Окончание этапа - подписание акта об отсутствии претензий между Сторонами.

4.5. В случае несоблюдения Сторонами обязательств (статья 5) сроки реализации этапов изменяются, что оформляется дополнительным соглашением.

Статья 5. Обязанности Сторон.

5.1. Муниципальное образование обязуется:

5.1.1. Передать Инвестору в установленном порядке земельные участки в рамках настоящего Контракта и в пределах своих полномочий в соответствии действующим законодательством, если иное не предусмотрено условиями Контракта.

5.1.2. Не осуществлять с момента подписания Контракта приватизации, сдачи в аренду, продажи жилых и нежилых площадей и земельных участков, а также изменения договоров найма жилых площадей и дополнительной регистрации граждан по месту жительства и пребывания на жилую площадь в домах попадающих под снос, кроме случаев, установленных действующим законодательством.

5.1.3. Принимать меры организационного характера, 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.

5.1.4. Оказывать Инвестору необходимое организационное содействие в реализации проекта по вопросам, входящих в компетенцию Муниципального образования в том числе обеспечивать подготовку и своевременное принятие распорядительных документов, необходимых для реализации инвестиционного проекта.

5.1.5. По заявке Инвестора в месячный срок заключать договоры аренды на земельные участки на период строительства в установленном порядке и в пределах своих полномочий.

5.1.6. Организовать оформление в установленном порядке права собственности Инвестора, соинвесторов или третьих лиц по договорам уступки права требования, согласно

условиям Контракта по Объекту, в 2-х месячный срок при условии представления Инвестором необходимых документов.

5.1.7. Оказывать Инвестору необходимое содействие в отселении жителей с пятна застройки.

5.1.8. Обеспечить, в случае необходимости, вывод арендаторов и пользователей из Объекта и освобождение незаконно занимаемых юридическими и физическими лицами зданий, строений, помещений и земельных участков в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5.1.9. Участвовать совместно с Инвестором в работе рабочих и приемочных комиссий по приемке законченного строительством Объекта (пускового комплекса) в эксплуатацию.

5.1.10. В течение 5 дней с даты приемки (ввода) в эксплуатацию объекта утвердить акт Приемочной комиссии о приемке законченного строительством объекта в эксплуатацию.

5.1.11. Обеспечить принятие соответствующими эксплуатирующими организациями в эксплуатацию объектов, сданных приемочной комиссией.

5.1.12. В течение 3-х недель с момента представления Инвестором Акта о результатах Инвестиционного проекта подписать представленный документ.

5.2. Инвестор обязуется:

5.2.1. Обеспечить за счёт собственных и/или привлечённых средств финансирование и реализацию инвестиционного проекта в полном объёме в соответствии со своими обязательствами по контракту и сдачу Объекта Приемочной комиссии о приёмке в эксплуатацию законченных строительством объектов.

5.2.2. За счёт собственных средств разработать проект планировки утвердить его в установленном порядке.

5.2.3. Обеспечить ежеквартальное, не позднее 15 числа месяца, следующего за отчётным кварталом, представление Муниципальному образованию и Министерству отчёта о выполненных работах, предусмотренных п.п. 4.1., 4.2. Контракта.

5.2.4. Обеспечить строительство и ввод Объекта в эксплуатацию в сроки, установленные Контрактом, и с качеством в соответствии с действующими строительными нормами.

5.2.5. 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.

5.2.6. В соответствии с законодательством Российской Федерации произвести отселение жителей и вывод собственников из Объекта и обеспечить за счёт собственных средств оформление жилой площади, предоставляемой жителям, с компенсацией в установленном порядке.

5.2.7. Не использовать освободившиеся помещения на Объекте в коммерческих и других целях, кроме обусловленных Контрактом.

5.2.8. Произвести учётную регистрацию Контракта в соответствии с порядком, установленным Правительством Московской области.

5.2.9. Обеспечить страхование Объекта в порядке, определяемом статьёй 742 Гражданского Кодекса Российской Федерации, а также застраховать риск ответственности за нарушение Контракта (неисполнение обязательств, исполнение обязательств с нарушением сроков и с ненадлежащим качеством работ) в соответствии со статьёй 932 Гражданского Кодекса Российской Федерации.

5.2.10. Принять долевое участие в строительстве и реконструкции инженерных сетей и сооружений на территории Московской области в сумме 47 150 000 (Сорок семь миллионов сто пятьдесят 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 вышеуказанной суммы в соответствии с графиком перечисления средств на долевое участие, согласно Приложению №2 к настоящему Контракту, с правом досрочной оплаты на счёт областного бюджета: ИНН 5000001589, КПП 509901001 Министерство финансов МО (Минмособлстрой), Сбербанк России г. Москва, Текущий счет 40201810940020100001, К/с 30101810400000000225, БИК 044525225, КБК 007 1 17 05020 02 0003 180, ОКАТО 46223501000. Назначение платежа: «Платежи по инвестиционному контракту, зарегистрированному в Минмособлстрое № _____ от _____».

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

5.2.12. Обеспечить оформление и регистрацию имущественных прав в установленном законом порядке.

5.2.13. Осуществлять иные функции заказчика-застройщика по проектированию и строительству Объекта в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, в том числе путем передачи их третьим лицам на договорной основе.

5.2.14. Получить технические условия на жилую застройку и инженерное обеспечение Объекта у соответствующих служб района и обеспечить их выполнение.

5.2.15. Оформить землеотводную документацию (акт выбора земельного участка, кадастровый план, межевой дело и пр.) и заключить договор аренды земельного участка на период проектирования и строительства Объекта.

5.2.16. Осуществлять своевременно и в установленном порядке арендные платежи за пользование земельным участком.

5.2.17. Обязать генподрядчика встать на налоговый учёт в инспекции МНС РФ по г. Видное.

5.2.18. 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.

5.2.19. Использовать при строительстве продукцию строительного назначения, имеющую сертификат соответствия в Системе сертификации ГОСТ Р в строительстве.

5.3. Министерство обязуется:

5.3.1. Обеспечить выполнение «Положения об учётной регистрации инвестиционных контрактов на строительство объектов недвижимости в Московской области и договоров привлечения финансовых средств в строительство (реконструкцию) жилья в рамках инвестиционного контракта». Организовать и обеспечить контроль за реализацией инвестиционного проекта.

5.3.2. Оказывать содействие Инвестору и Муниципальному образованию в решении вопросов, необходимых для реализации Инвестиционного Проекта, в областных организациях, а так же в коммерческих и иных организациях.

5.3.3. Обеспечить соблюдение интересов Инвестора и Муниципального образования в соответствии с Контрактом.

5.3.4. Оказывать консультационное содействие Сторонам 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 России ИСО 9000».

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.

6.1. Инвестор на стадии подготовки Контракта представляет Муниципальному образованию и Министерству следующие документы:

6.1.1. Учредительные документы (устав, учредительный договор, свидетельство о регистрации), заверенные нотариально, а также другие документы в соответствии с п.2.5. Положения о порядке заключения и исполнения договоров, утвержденного Постановлением Главы Ленинского района Московской области № 47 от 14.05.2004.

6.1.2. Справку из банка, в котором Инвестору открыт расчётный счёт.

Статья 7. Уступка прав по Контракту

7.1. Инвестор вправе по согласованию с Муниципальным образованием и Министерством уступить свои права по Контракту третьему лицу полностью или частично, при условии принятия последним условий и обязательств по Контракту.

7.2. Частичная и (или) полная уступка прав оформляется дополнительным соглашением о переуступке прав между Сторонами и новым инвестором, которое является неотъемлемой частью Контракта.

7.3. При оформлении дополнительного соглашения об уступке прав, новый инвестор обязан представить документы, перечисленные в статье 6 Контракта.

7.4. Муниципальное образование и Министерство не несут ответственности по договорам Инвестора с третьими лицами.

Статья 8. Срок действия Контракта.

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

Статья 9. Изменение и прекращение Контракта.

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

9.2. Обязательства Сторон по Контракту прекращаются:

- по письменно оформленному соглашению Сторон;
- по выполнении Сторонами всех обязательств по Контракту, завершении расчётов и оформлении имущественных отношений согласно акту о результатах реализации инвестиционной этого проекта;
- если Инвестор не приступит к реализации контракта в течение шести месяцев со дня его подписания.

9.3. В случае недостижения соглашений, Стороны вправе требовать расторжения Контракта в Арбитражном суде Московской области в случае невыполнения обязательств одной из сторон в соответствии с условиями Контракта.

9.4. В случае расторжения Контракта Муниципальное образование в течение 30 дней имеет приоритетное право принять решение о выкупе по себестоимости у Инвестора результатов произведённых работ на основании документов, подтверждающих затраты Инвестора, 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;
- затраты по работам, не являющимся предметом Контракта;
- затраты по другим работам, которые утратили свою ценность вследствие длительного неосвоения строительной площадки;
- затраты, понесённые Инвестором при участии в инвестиционном конкурсе.

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

9.6. Возмещение Инвестору затрат в соответствии с п.9.4 производится новым инвестором 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 невыполнения Инвестором обязательств по долевному участию в строительстве и реконструкции инженерных сетей и сооружений на территории Московской области по истечении 12 месяцев со дня подписания Контракта, Контракт может быть расторгнут по соглашению Министерства и Муниципального образования с уведомлением об этом Инвестора за 30 дней.

10.3. В случае, если Инвестор по истечении 12 месяцев с момента подписания Контракта не приступит к строительству объекта, Контракт может быть расторгнут по соглашению Министерства и Муниципального образования с уведомлением об этом Инвестора за 30 дней.

Статья 11. Форс-мажор.

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

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

11.3. Если обстоятельства непреодолимой силы длятся более 6 месяцев, Инвестор вправе отказаться от предложения Контракта без уплаты штрафов и/или неустоек, приняв все возможные меры по проведению взаимных расчётов и уменьшению ущерба другой Стороне.

11.4. 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 Контракта, путём переговоров. В случае, если разногласия и споры не могут быть разрешены Сторонами в течение одного месяца

путём переговоров, данные споры разрешаются Сторонами путём обращения в Арбитражный суд Московской области.

Статья 13. Заключительные положения.

13.1. Каждая сторона имеет право предоставлять копии Контракта, а также устную и письменную информацию о его условиях:

- 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

- государственным и муниципальным регистрирующим органам.

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 платёжных и почтовых реквизитах Стороны обязаны немедленно извещать друг друга. Действия, совершённые по старым адресам и счетам до получения уведомлений об их изменении, засчитываются в исполнение обязательств.

13.4. Контракт составлен в трех экземплярах по одному экземпляру для Министерства, Муниципального образования и Инвестора. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

13.5. Неотъемлемой частью Контракта являются (или будут являться по мере их разработки и согласования в установленном порядке согласно срокам и этапам Контракта) следующие документы:

- Постановление органа местного самоуправления о реконструкции или строительстве объекта, определяющее условия реализации инвестиционного контракта.

- Копии учредительных документов Инвестора.

- Дополнения к Контракту, зарегистрированные на титульном листе.

- Акт о результатах реализации инвестиционного проекта.

- Протокол распределения квартир между Инвестором и Муниципальным образованием

- Эскиз планировки и застройки территории (Приложение №1).

- График перечисления средств долевого участия Инвестора в строительстве и реконструкции инженерных сетей и сооружений на территории Московской области (Приложение № 2).

- Перечень имущества, передаваемого Муниципальному образованию и Инвестору (Приложение №3)

Статья 14. Адреса и банковские реквизиты Сторон.

Министерство:

103064, Москва, ул. Земляной Вал, 36

ИНН 5000000 589 КПП 509901001

л/с 01700001683 в Министерстве финансов Московской области

ИНН 5000001451

Банк получателя: Сбербанк России, г.Москва,

текущий счет 40201810940020100001

кор/с 30101810400000000225,

БИК 044525225 Сбербанк России г. Москва

Министр строительства

Правительства Московской области

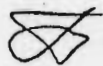


Е.В. Серегин

Муниципальное образование:

142700, Московская область, Ленинский район,
г. Видное, ул. Школьная, д.26-А ИНН 5003015685,
р/с 40205810040050310012 в Видновском ОСБ №7814 МОБ СБ РФ,
к/с 30101810900000000323, БИК 044652323

Глава Ленинского района

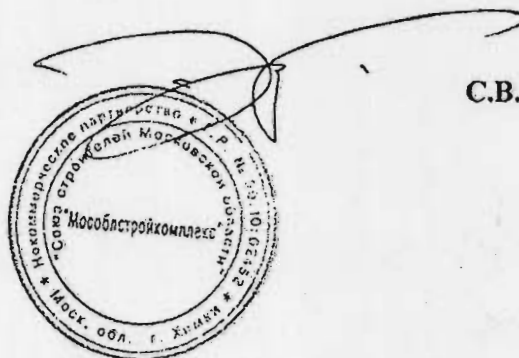


В.Ю. Голубев

Инвестор:

141400, г. Химки, Московская область,
ул. Ленинградская, д.1, к. А,
ИНН 5047042728, КПП 504701001
р/с № 40703810110000000040
в АК ФБ Инноваций и развития г. Москва Долгопрудненский филиал,
к/с 30101810000000000104, БИК 044583104

Генеральный директор
НП «Мособлстройкомплекс»

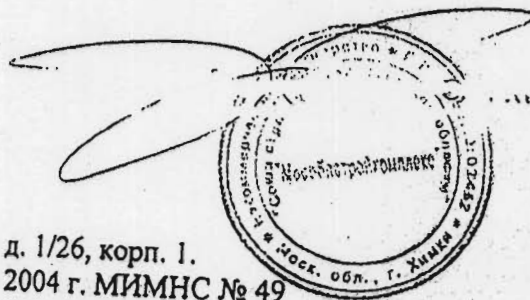


С.В. Кривошеин

Инвестор:

141400, г. Химки, Московская область,
ул. Ленинградская, д.1, к. А,
ИНН 5047042728, КПП 504701001
р/с № 40703810110000000040
в АК ФБ Инноваций и развития г. Москва Долгопрудненский филиал,
к/с 30101810000000000104, БИК 044583104

Генеральный директор
НП «Мособлстройкомплект»



Новый Инвестор:

109378, г. Москва, Есенинский б-р, д. 1/26, корп. 1.
ОГРН 1047797010392 от 22 декабря 2004 г. МИМНС № 49
ИНН 7721521549 КПП 772101001 Инспекция МНС России № 21
по Юго-Восточному АО г. Москвы.
р/с 40702810700000006919 в АКБ "Абсолют Банк" (ЗАО)

Генеральный директор
ООО «ПромИнвес.Эстейт»

А.Е. Крылов