

ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫЙ ДОГОВОР о распределении имущественных прав

Наро-Фоминский район Ново-Федоровский сельский округ
"03" июня 2005г.

Администрация Ново-Федоровского сельского округа Наро-Фоминского района, Московской области в лице Главы администрации Пихоя Е.Р. действующего на основании Положения об Администрации Ново-Федоровского сельского округа Наро-Фоминского района, с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью "ГРЭИС", в лице генерального директора Фадеева Д.В., действующего на основании Устава, именуемое далее – Инвестор, вместе именуемые Стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

СТАТЬЯ 1. ТЕРМИНЫ И ИХ ТОЛКОВАНИЕ

Для целей настоящего договора применяются следующие термины и толкования:

- 1.1. Администрация - Администрация Наро-Фоминского района Московской области.
- 1.2. Инвестиционный проект – совокупность организационно технических мероприятий по созданию объектов жилищного назначения с использованием вложений привлекаемого капитала (инвестиций) из различных источников в форме проведения предпроектных, проектных, подготовительных, строительных (ремонтных), пусконаладочных работ, работ, связанных с вводом объекта в эксплуатацию, и оформления имущественных прав.
- 1.3. Инвестиционный объект - здания жилого, смешанного назначения, транспортные и (или) инженерные сети и сооружения, на создание и реконструкцию которых Инвестор направляет собственные и (или) привлеченные средства в рамках реализации инвестиционного проекта.
- 1.4. Общая площадь квартир – общая площадь жилых и подсобных помещений квартир, включая площади летних помещений, определяемая согласно СНиПУ 2.08.01-89 "Жилые здания".
- 1.5. 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 встроено-пристроенных гаражей – стоянок, подвальных помещений, чердаков, площади встроено-пристроенных помещений.
- 1.6. Пусковой комплекс – часть инвестиционного проекта, здание, законченное строительством и предъявляемое к приемке государственной комиссии в соответствии с проектно-сметной документацией, утвержденной и согласованной Сторонами в установленном порядке.
- 1.7. Имущественные права - права на недвижимое имущество при его разделе по итогам реализации инвестиционного проекта.

СТАТЬЯ 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Настоящий договор заключен в связи с предполагаемым переходом полномочий (полностью или частично) Администрации к муниципальному образованию сельское поселение Новофедоровское» согласно ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Р.Ф.» № 131 – от 06.10.2003 года по реализации инвестиционного проекта строительства многоквартирных жилых домов в поселке Яковлевское Наро-Фоминского района Московской области.

2.2. Настоящим договором Стороны предварительно согласовали условия распределения имущественных прав по итогам реализации инвестиционного проекта, указанного в пункте 2.1. настоящего договора.

Условия распределения имущественных прав в установленном порядке предусматриваются в Инвестиционном Контракте (дополнительном соглашении).

2.3. Положения настоящего договора вступают в силу в случае наступления предусмотренных в пункте 2.1. юридически-значимых обстоятельств и перехода, имущественных прав Администрации к муниципальному образованию сельское поселение Новофедоровское.

СТАТЬЯ 3. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА СТОРОН

3.1. Соотношение раздела недвижимого имущества по итогам реализации инвестиционного Проекта устанавливается сторонами в пропорции:

3.1.1. В случае перехода имущественных прав Администрации к Муниципальному образованию сельское поселение Новофедоровское в полном объеме:

Муниципальному образованию сельское поселение Новофедоровское:

- 10% общей площади квартир – безвозмездно;
- 10% общей нежилой площади – безвозмездно;

Инвестору:

- 90% общей площади квартир;
- 90% общей нежилой площади.

3.1.2. В случае частичного перехода имущественных прав Администрации к Муниципальному образованию сельское поселение Новофедоровское за Инвестором сохраняется:

- 90% общей площади квартир;
- 90% общей нежилой площади.

Имущественные права Администрации распределяются между Администрацией и Муниципальным образованием сельское поселение Новоедоровское.

3.1.3. Муниципальное образование сельское поселение Новоедоровское вправе передать Инвестору свои имущественные права, полностью или частично, взамен эквивалентному выполнению Инвестором обязательств связанных с развитием объектов социальной и инженерной инфраструктуры в д.Яковлевское», что оформляется сторонами в письменной форме путем подписания отдельного документа.

3.2. Предварительное распределение квартир производится Сторонами путем подписания Протокола распределения квартир исходя из общей проектной площади квартир после разработки, согласования и утверждения в установленном порядке ТЭО;

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

3.4. 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 Мособл БТИ, которые изготавливаются по заявке Инвестора на основании утвержденного проекта (ТЭО) и натуральных обмеров Мособл БТИ и согласовываются Сторонами.

Принятое решение оформляется актом о результатах реализации инвестиционного проекта (пускового комплекса).

3.5. Если в процессе реализации проекта Инвестор обеспечит выход площадей по Объекту в размерах больших, чем предполагается Инвестиционным Контрактом, то дополнительная площадь распределяется в тех же соотношениях, что и основная (п.3.1.); если иное не предусмотрено дополнительным соглашением между муниципальным образованием «Сельское поселение Ново-Федоровское» и Инвестором.

3.6. Оформление имущественных прав Сторон по результатам реализации проекта производится в установленном законом порядке после сдачи Объекта в эксплуатацию и выполнения обязательств по Инвестиционному Контракту на основании акта о результатах реализации инвестиционного проекта (пускового комплекса);

3.7. По соглашению с муниципальным образованием сельское поселение Новоедоровское часть недвижимого имущества может быть выкуплена Инвестором в установленном законом порядке из расчета инвестиционной стоимости 1 кв метра общей площади квартир. При этом муниципальным образованием сельское поселение Новоедоровское и Инвестор оформляют дополнительное соглашение.

3.8. В случае принятия муниципальным образованием сельское поселение Новоедоровское» решения об отчуждении своей доли третьим лицам Инвестор имеет преимущественное право выкупа доли в объекте по цене согласно п.3.7. настоящего договора. В случае непринятия Инвестором решения о выкупе доли муниципальным образованием сельское поселение Новоедоровское в течении 10 дней после получения Инвестором заказного письма с уведомлением об условиях продажи, муниципальным образованием Сельское поселение Новоедоровское имеет право распорядиться своей долей по собственному усмотрению.

3.9. Создаваемые в процессе инвестирования и строительства Объекта инженерные коммуникации электроснабжения, теплоснабжения, водоснабжения и канализации, телефонизации, радио, телевидения и объекты благоустройства, являясь собственностью Инвестора и после их приемке Государственной комиссией в соответствии с исполнительной документацией подлежат в установленном порядке передаче на обслуживание эксплуатирующей организации. Перечень и точное описание сетей и объектов благоустройства определяются дополнительным соглашением Сторон.

СТАТЬЯ 4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

4.1. Стороны несут ответственность по своим обязательствам согласно действующему законодательству РФ;

4.2. Все спорные вопросы Стороны стремятся урегулировать путем переговоров, а при недостижении согласия, спор передается на рассмотрение Арбитражного Суда Московской области.

СТАТЬЯ 5. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ.

5.1. Все изменения и дополнения к настоящему договору имеют юридическую силу, если они составлены в письменной форме и подписаны полномочными представителями Сторон;

5.2. Настоящий договор составлен в 2 подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой стороны.

СТАТЬЯ 6. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН.

Администрация Ново-Федоровского сельского округа

Наро-Фоминского района

Р/с 406038108000000000002

Филиал ООО КБ «Газэнергопромбанк»

г.Наро-Фоминск к/с 30101810800000000792

БИК 044611792 ИНН 5030008430, КПП 503001001

ООО «ТРЕЙС»

125481, г.Москва, ул. Свободы, д.87

ИНН 7733515691, КПП 773301001

р/с 407028103600000090105

ОАО «Торгово-строительный банк»

