

**ИНВЕСТИЦИОННЫЙ КОНТРАКТ
НА СТРОИТЕЛЬСТВО (РЕКОНСТРУКЦИЮ) ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ
ЖИЛИЩНОГО НАЗНАЧЕНИЯ НА ТЕРРИТОРИИ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

Настоящий Контракт заключен в г.Красногорске Московской области
"20" 10 2003 г. между:

Министерством строительного комплекса Московской области в лице
Министра строительства Министерства строительного комплекса Правительства
Московской области Серегина Евгения Викторовича, действующего на основании
Положения о Министерстве строительного комплекса Московской области,

Администрацией Красногорского района Московской области в лице
Главы Красногорского района Рассказова Бориса Егоровича, действующего на
основании Устава муниципального образования «Красногорский район
Московской области»,

Обществом с Ограниченной ответственностью
«АмиконтСтройСервис», в лице Генерального директора Козыревой Марины
Викторовны, действующей на основании Устава, именуемыми в дальнейшем
соответственно «Министерство», «Администрация» и «Инвестор» или «Стороны».

Статья 1. Термины и их толкование

Для целей настоящего Контракта применяются следующие термины и толкования:

1.1. Инвестиционный проект – совокупность организационно-технических мероприятий по созданию (реконструкции) объектов жилищного назначения, социальной и инженерной инфраструктуры Красногорского района 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.

1.2. Инвестиционный объект - здания жилого, смешанного и социального 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.

1.3. Инвестор – 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.

1.4. 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 получении 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 «Красногорский район», который является основанием для проектирования и строительства объекта недвижимости.

1.6. Строительная площадка – свободный земельный участок либо земельный участок с расположенными на нем строениями, предоставляемый инвестору в аренду на период строительства (реконструкции) 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 площадь объекта – общая 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 предъявляемое к приемке государственной комиссии в соответствии с проектно- сметной документацией, утвержденной и согласованной Сторонами в установленном порядке.

1.12. Учетная регистрация – регистрация инвестиционных контрактов, дополнительных соглашений и изменений к ним в порядке, устанавливаемом Правительством Московской области, а также договоров о привлечении финансовых средств населения в строительство (реконструкцию) жилья, заключенных в рамках зарегистрированного Контракта.

Статья 2. Предмет Контракта.

2.1. Предметом Контракта является реализация инвестиционного проекта строительства многоэтажного жилого дома по индивидуальному проекту с встроенно-пристроенными помещениями социально-бытового назначения, с зоной благоустройства на земельном участке по адресу: Московская область, г.Красногорск, микрорайон № 5, на углу ул.Жуковского и ул.Железнодорожная, стр.корп.76, с ориентировочным объемом инвестиций в

текущих ценах 115 000 000 рублей, далее именуемого Объект, в том числе инвестиции в реконструкцию и ремонт муниципальных объектов 23 000 000 рублей (доля Администрации).

2.2. В рамках реализации инвестиционного проекта Инвестор обязуется за счет собственных (заемных) средств произвести новое строительство Объекта по адресу Московская область, г.Красногорск, микрорайон № 5, на углу ул.Жуковского и ул.Железнодорожная, стр.корп.76, ориентировочный размер общей площади 10 500 кв. метров.

Дата ввода Объекта в эксплуатацию 31 декабря 2005 года.

Статья 3. Имущественные права Сторон.

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

Администрации - 20% общей площади Объекта;

Инвестору - 80% общей площади Объекта.

3.2. Конкретное имущество, подлежащее передаче в собственность Инвестору, 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 помещение Инвестору и каждому Соинвестору) уточняется по экспликациям и техническим паспортам БТИ, которые изготавливаются по заявке Инвестора на основании утвержденного проекта и натурных обмеров БТИ 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 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.).

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. Создаваемые в процессе инвестирования и строительства Объекта инженерные коммуникации электроснабжения, теплоснабжения, водоснабжения и канализации, телефонизации, радио, телевидения и объекты благоустройства после их приемки Государственной комиссией в соответствии с исполнительной документацией подлежат в установленном порядке передаче на обслуживание уполномоченной организации.

Статья 4. Сроки и содержание этапов работ.

4.1. Первый этап. Содержание работ этапа.

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

4.1.2. Оформление акта выбора земельного участка под строительство.

4.1.3. Утверждение границ земельного участка и заключение с Администрацией Красногорского района договора аренды земельного участка.

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

Начало этапа – дата подписания настоящего Контракта.

Окончание этапа – дата оформления разрешения на производство строительных работ.

Продолжительность этапа – не более 6-ти 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 производство строительных работ.

Окончание этапа – дата утверждения акта Госкомиссии о приемке Объекта в эксплуатацию.

Продолжительность этапа – не более 24-х 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 реализации инвестиционного проекта.

4.3.3. Оформление имущественных прав Сторон по контракту.

Начало этапа – дата утверждения акта Государственной комиссии по приемке объектов в эксплуатацию.

Окончание этапа и выполнение Контракта в целом – оформление имущественных прав Сторон по Контракту.

Продолжительность этапа - не более 3 месяцев.

4.4. В случае несоблюдения Администрацией обязательств по п.5.1. сроки реализации этапов изменяются, что оформляется дополнительным соглашением.

Статья 5. Обязанности Сторон.

5.1. Администрация обязуется:

5.1.1. Оказывать Инвестору необходимое содействие в реализации проекта по вопросам, входящим в компетенцию Администрации, в том числе обеспечивать подготовку и своевременное принятие распорядительных документов, необходимых для реализации 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. По заявке Инвестора заключить договор аренды на земельный участок на период строительства в месячный срок в установленном порядке.

5.1.4. Способствовать оформлению в установленном порядке права собственности Инвестора, Соинвесторов или третьих лиц по договорам уступки права требования согласно условиям Контракта по объекту в 2-месячный срок при условии представления Инвестором всех необходимых документов.

5.1.5. При привлечении средств Соинвесторов решить совместно с Инвестором вопрос о дальнейшей форме Управления имуществом комплексом.

5.2. Инвестор обязуется:

5.2.1. Обеспечить за счет собственных и (или) привлеченных (заемных) средств финансирование и реализацию инвестиционного проекта в полном объеме в соответствии со своими обязательствами по Контракту и сдачу Объекта Государственной комиссии по приемке законченных строительством (реконструкцией) зданий в сроки, определенные Контрактом.

5.2.2. Принять долевое участие в строительстве и реконструкции инженерных сетей и сооружений на территории Московской области в сумме 3 097 350 (Три миллиона девятьсот семь тысяч триста пятьдесят) рублей 00 копеек 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 августа 2001 года № 271/28, путем перечисления вышеуказанной суммы на счет областного бюджета: ИНН 5000001451, Министерство финансов Московской области, р/с 40201810240020100001 в Среднерусском банке Сбербанка России г. Москва, к/с 30101810900000000323, БИК 044552323, ОКАТО 1145277553, КБК 4220400, в соответствии с графиком, указанным в Приложении к Контракту, с правом досрочной оплаты.

5.2.3. Обеспечить ежеквартальное не позднее 15 числа месяца, следующего за отчетным кварталом, представление Администрации и Министерству отчета о выполненных работах, предусмотренных п.4.1., 4.2. Контракта.

5.2.4. Обеспечить строительство (реконструкцию) 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. Не использовать освободившиеся помещения на Объекте в коммерческих и других целях, кроме обусловленных Контрактом.

5.2.7. Произвести в соответствии с установленным порядком учетную регистрацию Контракта и договоров о привлечении финансовых средств в жилищное строительство в соответствии с порядком, установленным Правительством Московской области.

5.2.8. Обеспечить страхование Объекта в порядке, определяемом статьей 742 Гражданского кодекса Российской Федерации.

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

5.2.9. Обеспечить оформление и регистрацию имущественных прав в установленном законом порядке. Осуществлять своевременно и в установленном порядке арендные платежи за пользование земельным участком.

5.3. Министерство обязуется:

5.3.1. Обеспечить выполнение Положения об учетной регистрации инвестиционных контрактов на строительство (реконструкцию) объектов недвижимости в Московской области и договоров привлечения финансовых средств в строительство (реконструкцию) жилья в рамках инвестиционного контракта.

5.3.2. Организовать и обеспечить контроль за реализацией инвестиционного проекта.

5.3.3. Оказывать содействие Инвестору и Администрации в решении вопросов в областных организациях, а также коммерческих и иных организациях – вопросы, необходимые для реализации инвестиционного проекта.

5.3.4. Обеспечить соблюдение интересов Инвестора и Администрации в соответствии с настоящим Контрактом.

Статья 6. Гарантии

6.1. Инвестор на стадии подготовки Контракта представляет Администрации и Министерству 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. Договор страхования ответственности за нарушение настоящего Контракта (договора) (неисполнение обязательств, исполнение обязательств с нарушением сроков и (или) качества работ).

Статья 7. Уступка прав по Контракту.

7.1. Инвестор вправе по согласованию с Администрацией уступить свои права по Контракту третьему лицу полностью или частично при условии принятия последним условий и обязательств по настоящему Контракту.

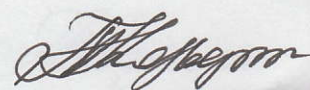
7.2. Частичная и (или) полная уступка прав оформляется Дополнительным соглашением о переуступке прав между Сторонами и новым Инвестором, которое является неотъемлемой частью настоящего Контракта.

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

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

Статья 8. Срок действия Контракта.

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

9.2. Обязательства Сторон по Контракту прекращаются:

- по письменно оформленному соглашению Сторон
- по выполнении Сторонами всех обязательств по Контракту, завершении расчетов и оформлении имущественных отношений согласно акту о результатах реализации инвестиционного проекта.

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

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

В этом случае в сумму выкупа не включается:

- 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 настоящего Контракта;
- затраты по другим работам, которые утратили свою ценность вследствие длительного неосвоения строительной площадки;
- затраты, понесенные Инвестором при участии в инвестиционном конкурсе.

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

9.6. Возмещение Инвестору 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 уступки Инвестором прав и обязанностей новому Инвестору с увеличением срока ввода объекта либо при расторжении Контракта по соглашению Сторон Администрация вправе взыскать с Инвестора пени в размере 0,1% от

суммы невыполненных работ (п.2.1. Контракта) за каждый полный месяц просрочки даты ввода Объекта в эксплуатацию.

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 0,2% за каждый месяц просрочки.

10.4. В случае невыполнения Администрацией обязательств по пункту 5.1. Контракта доля общей площади, причитающаяся ей, может быть уменьшена на 0,2% за каждый полный месяц просрочки.

Статья 11. Форс-мажор.

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

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

11.2. Если обстоятельства непреодолимой силы длятся более шести месяцев, 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 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. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях настоящего Контракта, а также договоров с третьими лицами, участвующими в реализации проекта, является 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 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, засчитываются в исполнение обязательств.

13.4. Контракт составлен в тех экземплярах – по одному для каждой Стороны. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

13.5. Неотъемлемой частью Контракта являются следующие документы:

- 1) постановление Глвый Красногорского района о строительстве Объекта, определяющее условия реализации инвестиционного Контракта;
- 2) копии учредительных документов Инвестора;
- 3) дополнения к Контракту, зарегистрированные на титульном листе;
- 4) акт о результатах реализации инвестиционного проекта;
- 5) распределение квартир между Инвестором и Администрацией;
- 6) график перечисления средств долевого участия;
- 7) надлежащим образом оформленные копии договора страхования ответственности;
- 8) протокол о разграничении ответственности Сторон по инженерному обеспечению инвестиционного проекта.

Статья 14. Реквизиты Сторон.

Министерство строительного комплекса Московской области:



Е.В.Серегин

Администрация:

Московская область, г.Красногорск, ул.Ленина 4 тел. 562-7230 Код 2010203, р/с 40101810740210010718 в Красногорском ОСБ 7808 Среднерусского банка СБ РФ г.Москвы, к/с 30101810900000000323, БИК 044552323, ИНН 5024002119



Б.Е.Рассказов

Инвестор:

г.Москва, ул.Большая Татарская, д.21, стр.8
ИНН 7705439840, р/с 4072810800000001263 в ЗАО КБ «ИС Банк» к/с 301018107000000000349 БИК 044583349



М.В.Козырева

Приложение _____
к Инвестиционному контракту на
строительство (реконструкцию)
объекта недвижимости жилищного
назначения на территории Московской
области от «___» _____ 2003 года

ГРАФИК
перечисления средств на долевое участие Инвестора
в строительстве и реконструкции инженерных сетей и сооружений
на территории Московской области

№ п/п	Срок платежа	Сумма взноса (в рублях РФ)
1.	III квартал 2004 года	400 000,00
2.	IV квартал 2004 года	500 000,00
3.	I квартал 2005 года	550 000,00
4.	II квартал 2005 года	550 000,00
5.	III квартал 2005 года	550 000,00
6.	IV квартал 2005 года	547 350,00

Итого к внесению Инвестором в качестве долевого участия в строительстве и реконструкции инженерных сетей и сооружений на территории Московской области, в соответствии с п. 5.2.2. Контракта, **3 097 350 (Три миллиона девяносто семь тысяч триста пятьдесят) рублей 00 копеек.**

Настоящий График составлен в трех экземплярах, по одному для каждой из Сторон, и является неотъемлемым Приложением к Контракту.

Министерство строительного комплекса
Московской области:



Е.В. Серегин

Администрация:



Б.Е. Рассказов

Инвестор:



М.В. Козырева

Примечание
к Инвентаризационной карте
(веконструкция)
содержит сведения о состоянии
зданий на территории Московской
области от 1993 года

Инвентаризация объектов на территории Московской области
в целях учета и реконструкции инженерных сетей и сооружений
на территории Московской области

№ п/п	Срок службы	Сумма (руб.)
1	III квартал 1994 года	400 000,00
2	IV квартал 1994 года	200 000,00
3	I квартал 1995 года	250 000,00
4	II квартал 1995 года	250 000,00
5	III квартал 1995 года	250 000,00
6	IV квартал 1995 года	247 350,00

Инвентаризация объектов на территории Московской области
в целях учета и реконструкции инженерных сетей и сооружений
на территории Московской области

Инвентаризация объектов на территории Московской области
в целях учета и реконструкции инженерных сетей и сооружений
на территории Московской области

Принято, пронумеровано
10 (Десять) листов
ФИО Колесникова И.И.
Должность И.И.И.
Подпись И.И.И.



ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 1
к Инвестиционному Контракту на строительство (реконструкцию) объекта недвижимости
жилищного назначения на территории Московской Области

г. Москва

«31» октября 2003 года

Министерство строительного комплекса Московской области, в лице Министра строительства Министерства строительного комплекса Правительства Московской области Серегина Евгения Викторовича, действующего на основании Положения о Министерстве строительного комплекса Московской области, именуемое в дальнейшем «Министерство» с одной стороны.

Администрация Красногорского района Московской области, в лице главы Красногорского района Рассказова Бориса Егоровича, действующего на основании Устава муниципального образования «Красногорский район Московской области», именуемое в дальнейшем «Администрация», с другой стороны,

Общество с ограниченной ответственностью «АмиконтСтройСервис», в лице Генерального директора Козыревой Марины Викторовны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Инвестор», с третьей стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «АН Бест-Финанс», именуемое в дальнейшем «Инвестор 2», в лице генерального директора Козлова Владимира Федоровича, действующего на основании Устава, с четвертой стороны,

именуемые совместно «Стороны» заключили настоящее Дополнительное соглашение о нижеследующем:

1. Нормативные правовые акты и иные документы, регулирующие отношения сторон.

1.1. Гражданский кодекс РФ, Закон Российской Федерации «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений» от 25 февраля 1999г. № 39-ФЗ.

1.2. Инвестиционный Контракт на строительство(реконструкцию) объекта недвижимости жилищного назначения на территории Московской области № 5/Н от «20» 10 2003г., далее именуемый «Контракт».

А также иные нормативные акты, регламентирующие взаимоотношения субъектов, участвующих в строительстве на территории Московской области.

2. Понятия (термины) и их толкование.

2.1. Стороны используют в настоящем Дополнительном соглашении, помимо оговоренных ниже в данном параграфе, термины и их толкование, указанные в статье 1 Контракта.

2.2. Протокол предварительного распределения жилой и нежилой площади – соглашение, заключаемое между Инвестором 2, Министерством и Администрацией, в котором предварительно определяются доли общей жилой и нежилой площади в Объекте, получаемые Сторонами в соответствии с п.4.1. настоящего Дополнительного соглашения. Указанный протокол с момента его подписания является неотъемлемой частью настоящего Дополнительного соглашения и Контракта.

2.3. Итоговый протокол распределения общей жилой и нежилой площади – соглашение, заключаемое между Инвестором 2, Министерством и Администрацией, после выполнения Инвестором 2 обязанностей по Графику платежей и получения экспликации БТИ на Объект, в котором определяются доли общей жилой и нежилой площади в Объекте, получаемые Сторонами в соответствии с п.4.1. настоящего Дополнительного соглашения. Указанный протокол с момента его подписания является неотъемлемой частью настоящего Дополнительного соглашения и Контракта.

2.4. Акт о результатах частичной реализации инвестиционного проекта - документ, подтверждающий исполнение Инвестором 2 (привлеченными соинвесторами) обязательств по

инвестированию строительства Объекта и закрепляющий права на Объект, на основании Протокола распределения общей жилой и нежилой площади Объекта за **Сторонами** (привлеченными соинвесторами) с учетом обмеров БТИ, отдельно: доли общей жилой площади, общей нежилой площади во встроенно-пристроенных помещениях.

2.5. **Акт о результатах реализации инвестиционного проекта** – итоговый документ, подтверждающий исполнение Сторонами обязательств по реализации инвестиционного проекта.

2.6. **Общая площадь Объекта** – сумма всех площадей (полезных, общего пользования, инженерного назначения) всех этажей (в том числе технического, подвального и чердачного), измеряемая по внутренним поверхностям стен.

3. Предмет Дополнительного соглашения

3.1. Предметом настоящего Дополнительного соглашения являются взаимоотношения сторон, вытекающие из достигнутой договоренности о передаче **Инвестором Инвестору 2** в полном объеме прав и обязанностей по Контракту.

4. Имущественные права Сторон

4.1. Базовое соотношение раздела имущества в построенном Объекте по реализации Инвестиционного проекта устанавливается между сторонами в соответствии с условиями п.3.1. Контракта в следующей пропорции:

- **Администрации - 20 (Двадцать) процентов общей площади Объекта;**
- **Инвестору 2 – 80 (Восемьдесят) процентов общей площади Объекта.**

4.2. Конкретное имущество, подлежащее передаче в собственность **Инвестору 2** и привлеченным им соинвесторам по итогам реализации Контракта, с учетом настоящего Дополнительного соглашения, определяется на основании Акта о результатах реализации инвестиционного проекта. Закрепление площадей, набор квартир и нежилых помещений оформляются Итоговым протоколом распределения общей жилой и нежилой площади.

Стороны установили, что везде, где в тексте настоящего Дополнительного соглашения или дополнениях к нему и Контракту упоминается Акт о результатах реализации инвестиционного проекта, может подразумеваться Акт о результатах частичной реализации инвестиционного проекта, исходя из того, что Объект может приниматься приемочной комиссией по частям, отдельно жилая площадь, нежилая площадь.

4.3. В отношениях между собой и иными лицами **Стороны** обязуются трактовать под инвестиционной стоимостью Объекта, в целом сумму затрат:

- 4.3.1. на оплату предпроектных, проектных и изыскательских работ и авторского надзора;
- 4.3.2. на оплату консультаций, экспертиз и согласований;
- 4.3.3. на подготовку территории строительства;

4.3.4. на оплату работ генподрядной и подрядных организаций по строительству всего дома, включая стоимость строительных материалов, оборудования, затраты на прокладку и перекладку инженерных сетей и сооружений, благоустройство, озеленение территории застройки (включая компенсацию за вырубку деревьев), временные здания и сооружения, усиленную охрану объектов, проведение пусконаладочных работ, отделку и оборудование квартир доли **Администрации** (при ее наличии), в объеме и составе проекта строительства, паспортизация дома и квартир;

4.3.5. затраты на временную эксплуатацию жилого дома до передачи его на постоянную эксплуатацию эксплуатирующей организации;

4.3.6. прочие работы и затраты, включая затраты на краткосрочную аренду земли в период проектирования и строительства, средства на создание страхового фонда строительных организаций, затраты на оплату услуг Инспекции государственного архитектурно-строительного надзора (ИГАСН), затраты на услуги объединения административно-технической инспекции (ОАТИ), средства на организацию и проведение подрядных торгов, затраты на оплату услуг БТИ, затраты, связанные со сдачей жилого дома приемочной комиссии, в том числе ЦГСЭН.

- 4.3.7. затраты на оформление имущественных прав сторон на Объект.

4.4. Стороны определили, что Инвестор 2 и Администрация могут по дополнительному соглашению определить порядок замены площадей, причитающихся по настоящему Дополнительному соглашению Администрации на иные, в построенных либо строящихся домах, в которых Инвестор 2 имеет такие площади в собственности либо имущественные права на них.

5. Срок действия Дополнительного соглашения

5.1. Настоящее дополнительное соглашение вступает в силу с момента его подписания и действует до полного исполнения каждой из Сторон своих обязательств по Контракту и настоящему Дополнительному соглашению.

6. Прочие условия.

6.1. Инвестор 2 в течение месяца с момента получения проектно-сметной документации по Объекту готовит и передает Администрации Протокол предварительного распределения общей жилой и нежилой площади Объекта.

6.2. Во изменение условий ст.7 Контракта Инвестор 2 имеет право привлечь третьих лиц к частичному (долевому) инвестированию строительства Объекта или частично уступить свои права по Контракту и настоящему Дополнительному соглашению третьим лицам без согласования с Администрацией и Министерством, при условии сохранения за Инвестором 2 своих обязательств перед Сторонами.

Инвестор 2 вправе по согласованию с Администрацией полностью уступить свои права по Контракту и настоящему Дополнительному соглашению третьему лицу при условии принятия последним условий и обязательств по Контракту и настоящему Дополнительному соглашению.

6.3. Пункты 1.9., 6.1.3., 7.1. Контракта исключить.

6.4. Подписанием настоящего Дополнительного соглашения все взаимоотношения Инвестора с Администрацией, Министерством и Инвестором 2 считаются прекратившимися. Инвестор не имеет каких-либо финансовых, имущественных и иных претензий к Администрации, Министерству и Инвестору 2, а также и поименованные выше Стороны не имеют претензий к Инвестору.

После подписания настоящего Дополнительного соглашения всеми Сторонами, Инвестор 2 при осуществлении действия, подписании договоров, соглашений, актов, протоколов и иных документов в рамках Контракта будет являться фактически и по названию (определению) – Инвестором.

6.5. В случае ликвидации или реорганизации какой-либо Стороны, другая Сторона сохраняет за собой все права, предусмотренные настоящим Контрактом и соглашением в отношениях с правопреемниками ликвидируемой (реорганизуемой) Стороны.

6.6. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Дополнительным соглашением, стороны руководствуются вышеназванным Контрактом и действующим на территории РФ законодательством.

Положения вышеназванного Контракта действуют в части условий, не противоречащих настоящему Дополнительному соглашению.

6.7. Настоящее дополнительное соглашение может быть изменено или дополнено в последующем Администрацией, Министерством и Инвестором 2 путем оформления письменного Соглашения, протокола и т.д. к настоящему Контракту, которые будут являться его неотъемлемой частью, и подписываться вышеназванными лицами. При отсутствии согласия какой-либо из вышеназванных лиц об изменении или дополнении Контракта, настоящее Дополнительное соглашение изменено быть не может.

6.8. Настоящее Дополнительное соглашение к Контракту является его неотъемлемой частью.

6.9. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу с момента его регистрации в Министерстве и действует до полного исполнения сторонами своих обязательств по Контракту.

6.10. Настоящее Дополнительное соглашение составлено и подписано в пяти экземплярах,

имеющих одинаковое содержание и равную юридическую силу, по одному для каждой Стороны и один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество.

11. Адреса и реквизиты сторон

Министерство:

Министр строительства Министерства строительного
комплекса Правительства Московской области



Е.В. Серегин

Администрация:

Московская область, г. Красногорск, ул. Ленина 4
ИНН 5024002119

р/с 40101810740210010718 в Красногорском ОСБ 7808 Среднерусского банка СБ РФ г. Москвы,
к/с 30101810900000000323, БИК 044552323,
тел. 562-72-30, код 2010203,



Глава Красногорского района Московской области

Б.Е. Рассказов

Инвестор:

ООО «АрмиконтСтройСервис»

г. Москва, ул. Большая Татарская, д.21, стр.8
ИНН 7705439840

р/с 40702810800000001263 в ЗАО КБ «ИС Банк»,
к/с 30101810700000000349, БИК 044583349



Генеральный директор

М.В. Козырева

Инвестор 2:

ООО «АН Бест-Финанс»

Юр. адрес: 105120, г. Москва, Мельницкий пер., д.1/3, стр.1

Факт. адрес: 123104, г. Москва, Сытинский пер., д.5, стр.2

ИНН 7730113031

р/с 407028104000000090701 в АКИБ «Церих» г. Москва

к/с 30101810000000000182, БИК 044585182

тел. 745-66-66



Генеральный директор

В.Ф. Козлов

