

ИНВЕСТИЦИОННЫЙ КОНТРАКТ № 02/10 - М

г. Москва

«14» апреля 2010 г.

Закрытое акционерное общество «МОССТРОЙРЕКОНСТРУКЦИЯ», ИНН 7709346940, КПП 774501001, ОГРН 1027739061844, место нахождения: 121352, Российская Федерация, г. Москва, ул. Давыдовская, д. 16, в лице Управляющего Романова И.Л., действующего на основании доверенности от «15» декабря 2009 г., удостоверенной нотариусом нотариального округа Санкт-Петербурга Козловым К.В., зарегистрированной в реестре за № 4035-КП, и договора № У-12 от «29» июня 2007 г. о передаче полномочий единоличного исполнительного органа управляющей организации, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны,

и

Некоммерческое партнерство «Мегаполис-Север», ИНН 5017056748, КПП 501701001, ОГРН 1045003062279, место нахождения: 143591, Московская область, Истринский район, д. Лобаново, д. 32Б, в лице Председателя Рапота С.Д., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Инвестор», с другой стороны,

совместно именуемые в дальнейшем «стороны», заключили настоящий контракт (далее – «Контракт») о нижеследующем.

1. Термины и их толкование

1.1. Инвестиционный проект - совокупность организационно-технических мероприятий по созданию инвестиционного объекта с использованием вложений собственного и (или) привлекаемого капитала (инвестиций) от различных источников в объекты жилого, смешанного назначения, инженерных сооружений и прочего, в форме проведения предпроектных, подготовительных, проектных, строительных, пусконаладочных работ, ввода объекта в эксплуатацию и оформления имущественных прав.

1.2. Инвестиционный Объект (далее по тексту - **Объект**) - многофункциональный комплекс, состоящий из многоквартирных жилых и иных домов (объектов), с объектами развитой инфраструктуры (объекты нежилого фонда), на создание которого стороны направляют собственные, заемные и (или) привлеченные средства.

1.3. Земельные участки - используемые сторонами для реализации Инвестиционного проекта земельные участки, общей площадью 443 471 (четыреста сорок три тысячи четыреста семьдесят один) квадратный метр, обладающие следующими характеристиками:

- земельный участок (именуемый в дальнейшем – «земельный участок № 24»), кадастровый номер 50:08:050204:24, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под жилищное строительство, общая площадь 18 667 (восемнадцать тысяч шестьсот шестьдесят семь) квадратных метров, адрес объекта: Московская область, Истринский район, с/пос. Павло-Слободское, в районе д. Черная, принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Первый Земельный» под управлением Закрытого акционерного общества Управляющая компания «Виктори Эссет Менеджмент», что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права серии 50 НВ № 418834 от «13» мая 2008 г., выданным Управлением Федеральной регистрационной службы по Московской области;

- земельный участок (именуемый в дальнейшем – «земельный участок № 25»), кадастровый номер 50:08:050204:25, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под жилищное строительство, общая площадь 100 149 (сто тысяч сто сорок девять) квадратных метров, адрес объекта: Московская область, Истринский район, с/пос. Павло-Слободское, в районе д. Черная, принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Первый Земельный» под управлением Закрытого акционерного общества Управляющая компания «Виктори Эссет Менеджмент», что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права серии 50 НВ № 418833 от «13» мая 2008 г., выданным Управлением Федеральной регистрационной службы по Московской области;

- земельный участок (именуемый в дальнейшем – «земельный участок № 26»), кадастровый номер 50:08:050204:26, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под жилищное строительство, общая площадь 142 169 (сто сорок две тысячи сто шестьдесят девять) квадратных метров, адрес объекта: Московская область, Истринский район, с/пос.

Павло-Слободское, в районе д. Черная, принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Первый Земельный» под управлением Закрытого акционерного общества Управляющая компания «Виктори Эссет Менеджмент», что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права серии 50 НВ № 418830 от «13» мая 2008 г., выданным Управлением Федеральной регистрационной службы по Московской области;

- земельный участок (именуемый в дальнейшем – «земельный участок № 27»), кадастровый номер 50:08:050204:27, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под жилищное строительство, общая площадь 148 040 (сто сорок восемь тысяч сорок) квадратных метров, адрес объекта: Московская область, Истринский район, с/пос. Павло-Слободское, д. Черная, принадлежащий на праве собственности Некоммерческому партнерству «Мегаполис-Север», что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права серии НГ № 138914 от «27» ноября 2008 г., выданным Управлением Федеральной государственной регистрационной службы по Московской области;

- земельный участок (именуемый в дальнейшем – «земельный участок № 35»), кадастровый номер 50:08:050204:35, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под жилищное строительство, общая площадь 2 970 (две тысячи девятьсот семьдесят) квадратных метров, адрес объекта: Московская область, Истринский район, с/пос. Павло-Слободское, участок примерно в 200 метрах на запад от дер. Черная, принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Первый Земельный» под управлением Закрытого акционерного общества Управляющая компания «Виктори Эссет Менеджмент», что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права серии 50 НВ № 418838 от «14» мая 2008 г., выданным Управлением Федеральной регистрационной службы по Московской области;

- земельный участок (именуемый в дальнейшем – «земельный участок № 35/1»), кадастровый номер 50:08:050209:35, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под жилищное строительство, общая площадь 19 956 (девятнадцать тысяч девятьсот пятьдесят шесть) квадратных метров, адрес объекта: Московская область, Истринский район, с/пос. Павло-Слободское, участок примерно в 500 метрах на юг от дер. Черная, принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Первый Земельный» под управлением Закрытого акционерного общества Управляющая компания «Виктори Эссет Менеджмент», что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права серии 50 НВ № 418843 от «14» мая 2008 г., выданным Управлением Федеральной регистрационной службы по Московской области;

- земельный участок (именуемый в дальнейшем – «земельный участок № 36»), кадастровый номер 50:08:050204:36, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под жилищное строительство, общая площадь 1 750 (одна тысяча семьсот пятьдесят) квадратных метров, адрес объекта: Московская область, Истринский район, с/пос. Павло-Слободское, участок примерно в 180 метрах на юго-восток от дер. Черная, принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Первый Земельный» под управлением Закрытого акционерного общества Управляющая компания «Виктори Эссет Менеджмент», что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права серии 50 НВ № 418839, выданным Управлением Федеральной регистрационной службы по Московской области;

- земельный участок (именуемый в дальнейшем – «земельный участок № 37»), кадастровый номер 50:08:050204:37, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под жилищное строительство, общая площадь 6 430 (шесть тысяч четыреста тридцать) квадратных метров, адрес объекта: Московская область, Истринский район, с/пос. Павло-Слободское, участок примерно в 50 метрах на юг от дер. Черная, принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Первый Земельный» под управлением Закрытого акционерного общества Управляющая компания «Виктори Эссет Менеджмент», что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права серии 50 НВ № 418840 от «14» мая 2008 г., выданным Управлением Федеральной регистрационной службы по Московской области;

- земельный участок (именуемый в дальнейшем – «земельный участок № 38»), кадастровый номер 50:08:050204:38, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное

использование: под жилищное строительство, общая площадь 2 000 (две тысячи) квадратных метров, адрес объекта: Московская область, Истринский район, с/пос. Павло-Слободское, участок находится примерно в 350 метрах по направлению на запад от ориентира дер. Черная, расположенного за пределами участка, принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Первый Земельный» под управлением Закрытого акционерного общества Управляющая компания «Виктори Эссет Менеджмент», что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права серии 50 НВ № 418841 от «14» мая 2008 г., выданным Управлением Федеральной государственной регистрационной службы по Московской области);

- земельный участок (именуемый в дальнейшем – «земельный участок № 39»), кадастровый номер 50:08:050204:39, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под жилищное строительство, общая площадь 1 340 (одна тысяча триста сорок) квадратных метров, адрес объекта: Московская область, Истринский район, с/пос. Павло-Слободское, участок примерно в 250 метрах на юго-запад от дер. Черная, принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Первый Земельный» под управлением Закрытого акционерного общества Управляющая компания «Виктори Эссет Менеджмент», что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права серии 50 НВ № 418842 от «14» мая 2008 г., выданным Управлением Федеральной государственной регистрационной службы по Московской области).

1.4. Соинвестор - юридическое или физическое лицо, привлекаемое Застройщиком или Инвестором к участию в реализации Инвестиционного проекта, результатом которого является приобретение Соинвестором имущественных прав на жилую и/или нежилую площадь. Права Соинвестора на участие в Инвестиционном проекте и приобретение по его завершении имущественных прав на жилую и/или нежилую площадь подтверждаются настоящим Контрактом, с дополнительными соглашениями к нему, договором о привлечении финансовых средств в строительство и актом об итогах реализации Инвестиционного проекта.

1.5. Субинвестор - Закрытое акционерное общество Управляющая компания «Виктори Эссет Менеджмент», действующая на основании договора доверительного управления от имени владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Первый Земельный», которым на праве общей долевой собственности принадлежат входящие в его состав земельные участки, указанные в п. 1.3 настоящего Контракта, за №№ 24, 25, 26, 35, 35/1, 36, 37, 38, 39.

1.6. Общая площадь Объекта - сумма площадей (полезных, общего пользования, инженерного назначения) всех жилых объектов и объектов инфраструктуры (объекты нежилого фонда).

1.7. Общая жилая площадь Объекта - общая сумма следующих площадей многоквартирных и иных жилых домов, а именно: площадь квартир, с коэффициентом, равным - 1; площадь балкона, с коэффициентом, равным - 0,3; площадь лоджии, с коэффициентом, равным - 0,5; площадь кладовых помещений, с коэффициентом, равным - 0,5; площадь помещений общего пользования и инженерного назначения (лестничные клетки, лифтовые шахты, технические этажи, техподполья, электрощитовые, мусорокамеры и прочее), с коэффициентом, равным - 0.

1.8. Общая нежилая площадь Объекта - общая площадь помещений нежилых объектов (нежилой фонд). При определении общей нежилой площади помещений нежилых объектов в состав площадей не включаются площади помещений общего пользования и инженерного назначения, неразрывно связанные с системами жизнеобеспечения объекта (лестничные клетки, общие коридоры, лифтовые шахты, технические этажи, техподполья, электрощитовые и прочее).

1.9. Протокол распределения жилой площади - документ, закрепляющий за Застройщиком и Инвестором жилые помещения (квартиры) в строящихся многоквартирных и иных жилых домах на основании данных, указанных в проектной документации.

1.10. Протокол распределения нежилой площади - документ, закрепляющий за Застройщиком и Инвестором помещения нежилых объектов (нежилой фонд) на основании данных, указанных в проектной документации.

1.11. Акт по итогам реализации Инвестиционного проекта - итоговый документ практической реализации Инвестиционного проекта, подтверждающий полное и/или частичное исполнение сторонами обязательств по настоящему Контракту. Подтверждение частичного исполнения обязательств по настоящему Контракту может производиться сторонами в отношении одного и/или нескольких объектов, возведенных в рамках реализации Инвестиционного проекта, и введенных в эксплуатацию на основании Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. Акт по итогам реализации

Инвестиционного проекта должен закреплять окончательное распределение между сторонами площадей объекта, введенного в эксплуатацию.

2. Предмет Контракта

2.1. Предметом настоящего Контракта является совместная реализация Инвестиционного проекта по строительству на земельных участках, указанных в п. 1.3 настоящего Контракта, Объекта, на создание которого стороны направляют собственные, заемные и/или привлеченные средства, а также права на земельные участки, деловые связи, личные усилия (вклады сторон). Настоящим Контрактом стороны определяют условия совместной реализации Инвестиционного проекта, с определением прав и обязанностей сторон по реализации Инвестиционного проекта.

2.2. Ориентировочный объем строительства жилой площади Объекта, в рамках реализации Инвестиционного проекта, составляет 188 000 (сто восемьдесят восемь тысяч) квадратных метров. Очередность проектирования и строительства отдельных объектов, входящих в состав Объекта, указанного в п. 1.2 настоящего Контракта, а также сроки окончания строительства и ввода указанных объектов в эксплуатацию, определяются сторонами после разработки и утверждения в установленном порядке проектной документации, посредством подписания сторонами Графика производства работ (Приложение к настоящему Контракту).

Этапы реализации Инвестиционного проекта, предусмотренного настоящим Контрактом:

а) Этап I: возведение многоквартирных жилых и иных домов (объектов), с общей жилой площадью, равной ориентировочно 38 000 (тридцать восемь тысяч) квадратных метров, с объектами инфраструктуры, на земельных участках №№ 27, 35, 38, общей площадью 153 010 (сто пятьдесят три тысячи десять) квадратных метров.

Ориентировочный срок реализации настоящего этапа Инвестиционного проекта – 1 (один) год 6 (шесть) месяцев, исчисляемый с даты оформления в установленном действующим законодательством Российской Федерации порядке прав (прав аренды) Застройщика на указанные земельные участки.

б) Этап II: возведение многоквартирных жилых и иных домов (объектов), с общей жилой площадью, равной ориентировочно 50 000 (пятьдесят тысяч) квадратных метров, с объектами инфраструктуры, на земельных участках №№ 24, 25, 35/1, 39, общей площадью 140 112 (сто сорок тысяч сто двенадцать) квадратных метров.

Ориентировочный срок реализации настоящего этапа Инвестиционного проекта - 1 (один) год, исчисляемый с даты завершения реализации I этапа Инвестиционного проекта, при условии оформления в установленном действующим законодательством Российской Федерации порядке прав (прав аренды) Застройщика на указанные земельные участки.

в) Этап III: возведение многоквартирных жилых и иных домов (объектов), с общей жилой площадью, равной ориентировочно 100 000 (сто тысяч) квадратных метров, с объектами инфраструктуры, на земельных участках №№ 26, 36, 37, общей площадью 150 349 (сто пятьдесят тысяч триста сорок девять) квадратных метров.

Ориентировочный срок реализации настоящего этапа Инвестиционного проекта – 2 (два) года 6 (шесть) месяцев, исчисляемый с даты завершения реализации II этапа Инвестиционного проекта, при условии оформления в установленном действующим законодательством Российской Федерации порядке прав (прав аренды) Застройщика на указанные земельные участки.

2.3. Деятельность сторон по реализации настоящего Контракта осуществляется в форме производства работ по подготовке, сопровождению и реализации Инвестиционного проекта (проведение предпроектных, подготовительных и проектных работ, получение согласований и разрешений по всей исходно-разрешительной документации); капитальных (инвестиционных) вложений в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Контрактом; непосредственного строительства Объекта, проведения пуско-наладочных работ и ввода Объекта в эксплуатацию; оформление имущественных прав сторон.

2.4. Настоящий Контракт заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации и Федеральным законом от «25» февраля 1999 г. № 39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений». По соглашению сторон и в соответствии со ст. 1 Федерального закона от «30» декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», указанный Федеральный закон не распространяется на отношения сторон в рамках настоящего Контракта. Во всем, что не нашло отражения в тексте настоящего Контракта, стороны руководствуются

действующим на момент возникновения конкретных правоотношений законодательством Российской Федерации.

3. Имущественные права сторон

3.1. Соотношение раздела между сторонами недвижимого имущества по итогам реализации Инвестиционного проекта устанавливается в следующей пропорции (долях):

3.1.1. Жилая площадь:

3.1.1.1. Распределение результатов реализации Инвестиционного проекта по Этапу I:

- 80 (восемьдесят) % от общей жилой площади – Застройщику в собственность;
- 20 (двадцать) % от общей жилой площади – Инвестору/Субинвестору в собственность.

В натуральном выражении доли сторон не могут быть выражены дробным числом помещений.

3.1.1.2. Распределение результатов реализации Инвестиционного проекта по Этапу II:

- 80 (восемьдесят) % от общей жилой площади – Застройщику в собственность;
- 20 (двадцать) % от общей жилой площади – Инвестору/Субинвестору в собственность.

В натуральном выражении доли сторон не могут быть выражены дробным числом помещений.

3.1.1.3. Распределение результатов реализации Инвестиционного проекта по Этапу III:

- 80 (восемьдесят) % от общей жилой площади – Застройщику в собственность;
- 20 (двадцать) % от общей жилой площади – Инвестору/Субинвестору в собственность.

В натуральном выражении доли сторон не могут быть выражены дробным числом помещений.

3.1.2. Нежилая площадь:

3.1.2.1. Распределение результатов реализации Инвестиционного проекта по Этапу I:

- 80 (восемьдесят) % от общей нежилой площади – Застройщику в собственность;
- 20 (двадцать) % от общей нежилой площади – Инвестору/Субинвестору в собственность.

В натуральном выражении доли сторон не могут быть выражены дробным числом помещений.

3.1.2.2. Распределение результатов реализации Инвестиционного проекта по Этапу II:

- 80 (восемьдесят) % от общей нежилой площади – Застройщику в собственность;
- 20 (двадцать) % от общей нежилой площади – Инвестору/Субинвестору в собственность.

В натуральном выражении доли сторон не могут быть выражены дробным числом помещений.

3.1.2.3. Распределение результатов реализации Инвестиционного проекта по Этапу III:

- 80 (восемьдесят) % от общей нежилой площади – Застройщику в собственность;
- 20 (двадцать) % от общей нежилой площади – Инвестору/Субинвестору в собственность.

В натуральном выражении доли сторон не могут быть выражены дробным числом помещений.

3.2. Нежилые помещения общего пользования и инженерного назначения многоквартирных и иных жилых домов, а также объектов нежилого фонда (лестничные клетки, лифтовые шахты, технические этажи, техподполья, электрощитовые, мусорокамеры), неразрывно связанные с системами жизнеобеспечения указанных объектов, являются общей долевой собственностью собственников помещений указанных объектов, в долях, пропорционально их долям в площади объектов.

3.3. Объекты инженерной инфраструктуры, возводимые в рамках реализации Инвестиционного проекта, в том числе: очистные сооружения, тепловой пункт, котельная, телефонная станция, системы инженерного обеспечения комплекса, не относящиеся к внутренним инженерным системам возведенных объектов, передаются в собственность той стороны настоящего Контракта, которая осуществила финансирование работ по их возведению (проектирование, строительство, ввод в эксплуатацию и прочее).

При строительстве указанных объектов за счет средств третьих лиц, на основе заключенных Застройщиком с указанными лицами договоров, возведенные за их счет объекты передаются в их собственность.

3.4. В случае необходимости возведения в рамках реализации Инвестиционного проекта в каждом из его этапов, предусмотренных п. 2.2 настоящего Контракта, объектов социальной инфраструктуры (детский сад, школа и прочее), финансирование работ по их возведению осуществляет Застройщик. По окончании строительства и ввода объектов социальной инфраструктуры в эксплуатацию, последние являются собственностью Застройщика или подлежат передаче последним в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации на баланс государственных учреждений/местных органов власти.

3.5. Распределение по соответствующему этапу Инвестиционного проекта жилых площадей Объекта, в соответствии с пунктом 3.1.1 настоящего Контракта, определяется Протоколом распределения жилой площади, подписываемым между Застройщиком и Инвестором в течение 30

(тридцать) дней с даты начала реализации соответствующего этапа Инвестиционного проекта, при условии разработки и согласования в установленном порядке проектной документации на стадии «Проект» по объектам, возводимым в рамках реализации указанного этапа Инвестиционного проекта.

Распределение помещений между сторонами происходит с соблюдением равенства технико-экономических показателей помещений (количество комнат, этажность, планировка, ориентация по сторонам света и т.д.).

3.6. Распределение по соответствующему этапу Инвестиционного проекта нежилых площадей Объекта, в соответствии с п. 3.1.2 настоящего Контракта, определяется Протоколом распределения нежилой площади, подписываемым между Застройщиком и Инвестором в течение 30 (тридцать) дней с даты начала реализации соответствующего этапа Инвестиционного проекта, при условии разработки и согласования в установленном порядке Проектной документации на стадии «Проект» по объектам, возводимым в рамках реализации указанного этапа Инвестиционного проекта.

Распределение помещений между сторонами происходит с соблюдением равенства технико-экономических показателей помещений (этажность, планировка, месторасположение и т.д.).

3.7. При подписании сторонами Протоколов распределения жилых и нежилых площадей по соответствующему этапу Инвестиционного проекта стороны производят определение протоколом стоимости работ соответствующего этапа реализации Инвестиционного проекта, а также суммы расходов, подлежащих осуществлению каждой из сторон настоящего Контракта в ходе исполнения своих обязательств по реализации этапа Инвестиционного проекта.

3.8. По завершении по соответствующему этапу Инвестиционного проекта строительства объектов раздел жилых и нежилых площадей между сторонами уточняется по экспликациям и техническим паспортам БТИ, изготавливаемым на основании утвержденной проектной документации и натурных обмеров, проведенных сотрудниками БТИ. Принятое решение оформляется Актом по итогам реализации Инвестиционного проекта по соответствующему этапу.

3.9. Если в процессе реализации Инвестиционного проекта выход площадей по Объекту обеспечивается Застройщиком в больших размерах, чем предполагается Контрактом, то дополнительная площадь распределяется в тех же соотношениях, что и основная площадь (п. 3.1 настоящего Контракта), если иное не определено дополнительными соглашениями к настоящему Контракту или Протоколами распределения жилых и нежилых площадей.

3.10. В случае, если при распределении площадей Объекта невозможно будет осуществить раздел части его помещений, по причине их значительной площади и отсутствия в объекте иных помещений, равных по технико-экономическим показателям, указанным помещениям, а также количества помещений, которые по площади могут быть переданы одной из сторон настоящего Контракта, без выделения другой стороне доли в праве общей собственности на них, такие помещения подлежат оформлению в долевую собственность сторон или передаче в собственность одной из сторон настоящего Контракта, с выплатой другой стороне рыночной стоимости его доли в указанных помещениях.

3.11. Распределение сторонами площадей отдельных объектов, входящих в состав Инвестиционного Объекта, может производиться сторонами по мере ввода указанных объектов в эксплуатацию до окончания срока реализации Инвестиционного проекта. Подтверждением ввода объекта в эксплуатацию является полученное Застройщиком Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию. Результат производимого распределения площадей указанных объектов подтверждается подписанным сторонами Актом по итогам реализации Инвестиционного проекта.

3.12. Оформление и регистрация имущественных прав производится каждой из сторон самостоятельно и за свой счет на основании Акта по итогам реализации Инвестиционного проекта.

3.13. Для реализации соответствующих этапов Инвестиционного проекта Инвестор передает Застройщику и обеспечивает передачу Субинвестором Застройщику предусмотренных настоящим Контрактом прав на земельные участки, указанные в п. 2.2 настоящего Контракта. В целях обеспечения возможности дальнейшего привлечения финансирования за счет привлечения средств сторонних дольщиков, а также дальнейшего возможного структурирования внутренних отношений сторон с использованием договоров, предусмотренных Федеральным законом от «30» декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» передача земельных участков Застройщику будет оформлена договорами аренды с последующим выкупом. При этом арендная плата по указанным договорам и выкупная стоимость по соглашению сторон являются составной частью вклада (обязательств) Инвестора в Инвестиционный проект, дающего право на

предусмотренную настоящим Контрактом и заключаемых в соответствии с ним договорами долю в возводимом недвижимом имуществе, как это указано выше.

3.13.1. В целях реализации Инвестиционного проекта Инвестор передает Застройщику в аренду земельный участок № 27, с заключением с Застройщиком договора аренды земельного участка, а также обеспечивает приобретение Застройщиком прав аренды на земельные участки №№ 24, 25, 26, 35, 35/1, 36, 37, 38, 39, с переходом к Застройщику прав собственности на указанные земельные участки по окончании срока аренды и выплаты выкупных платежей.

Общая сумма арендной платы за пользование указанными земельными участками и выкупных платежей, подлежащих внесению в счет оплаты выкупной стоимости земельных участков, согласована сторонами в размере 1 700 000 000 (один миллиард семьсот миллионов) рублей 00 копеек, и оплачивается Застройщиком за счет вклада, подлежащего внесению Инвестором в соответствии с условиями настоящего Контракта. Размер арендной платы и выкупных платежей по каждому земельному участку в отдельности определяется сторонами посредством подписания соответствующего Протокола к настоящему Контракту.

3.13.2. Застройщик не вправе без предварительного письменного согласования с Инвестором совершать действия с земельными участками или правами аренды (в том числе производить их отчуждение в любой форме третьим лицам, обременять или изменять полученные права, предпринимать действия по изменению условий аренды земельных участков, изменению, разделу, выделу, объединению, перераспределению, обременению земельных участков), за исключением действий, связанных с заключением договоров участия в долевом строительстве с третьими лицами на основании Федерального закона от «30» декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

3.13.3. Оформление прав аренды Застройщика на земельные участки обеспечивается Инвестором в сроки, предусмотренные настоящим Контрактом. При этом, Инвестор производит получение и оформление документов, необходимых для передачи земельных участков в аренду. При необходимости Инвестор обеспечивает юридическое и фактическое освобождение земельных участков от прав (обременений) третьих лиц.

3.13.4. Настоящий Контракт заключен Инвестором от своего имени и в своих интересах, а также от имени и в интересах Субинвестора. Инвестор обязуется самостоятельно урегулировать свои отношения с Субинвестором и отвечает за его действия как за свои собственные. Неисполнение Субинвестором каких-либо обязательств перед Инвестором не влечет изменение объема обязательств Инвестора, принятых им на основании настоящего Контракта.

3.14. В случае выполнения (финансирования выполнения работ и/или оказания услуг) стороной Контракта обязательств (работ), исполнение которых в соответствии с Контрактом должно производиться другой стороной, стороны производят перераспределение долей, подлежащих получению по результатам реализации соответствующего этапа Инвестиционного проекта, в связи с изменением объема работ и расходов, подлежащих осуществлению стороной, осуществившей исполнение обязательств, возложенных на другую сторону Контракта, и/или возмещение расходов, понесенных стороной, осуществившей исполнение указанных обязательств, в сумме, согласованной сторонами, без проведения перераспределения долей.

Перераспределение долей производится посредством определения в Протоколах распределения жилых и нежилых площадей, подлежащих подписанию сторонами в соответствии с п.п. 3.5, 3.6 настоящего Контракта, доли, получаемой каждой из сторон по результатам реализации соответствующего этапа Инвестиционного проекта. При этом стороны определяют размер доли, соответствующей объему работ, выполнение которых в соответствии с Контрактом должно производиться одной стороной, но в соответствии с Протоколами распределения жилых и нежилых площадей будет производиться другой стороной Контракта. Указанная доля не подлежит распределению между сторонами, а переходит той стороне Контракта, на которую Протоколами распределения жилых и нежилых площадей будет возложена обязанность по выполнению указанных работ.

При невозможности определения при подписании Протоколов распределения жилых и нежилых площадей стоимости указанных работ, стороны определяют их ориентировочную стоимость. Фактическая стоимость данных работ определяется на основе произведенного стороной Контракта, на которую возложено выполнение указанных работ, выбора подрядной организации и заключенного с указанной организацией договора на выполнение работ. До заключения соответствующего договора,

сторона, обязанная в соответствии с Протоколами распределения жилых и нежилых площадей выполнить указанные работы, уведомляет другую сторону о произведенном выборе подрядной организации и согласованной с ней стоимости работ. При получении указанного уведомления сторона Контракта вправе в течение 10 (десяти) календарных дней с даты его получения произвести поиск подрядных организаций, предлагающих меньшую стоимость работ при аналогичных условиях выполнения и объеме работ. При наличии указанных подрядных организаций, сторона, получившая уведомление, обязана в указанный выше срок, уведомить другую сторону о наличии указанной подрядной организации и возможности заключения с ней соответствующего договора на выполнение работ.

Сторона, обязанная в соответствии с Протоколами распределения жилых и нежилых площадей выполнить работы, при получении уведомления о наличии подрядной организации и возможности заключения с ней договора на лучших условиях, рассматривает его и при его принятии заключает договор с предложенной подрядной организацией. При непринятии условий указанной подрядной организации заключение договора на выполнение работ производится стороной на свое усмотрение, при этом стоимость работ, подлежащая учету при определении расходов по выполнению указанных работ, принимается в размере, предусмотренном указанным уведомлением. При заключении договора на выполнение работ с организацией, указанной в уведомлении, сторона, предложившая заключить указанный договор, на основании договора поручительства принимает на себя обязательства поручителя за исполнение подрядной организацией обязательств, принятых на себя по договору на выполнение работ.

3.15. В случае изменения суммы расходов, подлежащих осуществлению каждой из сторон в рамках исполнения обязательств, принятых на себя по настоящему Контракту, относительно сумм расходов, предусмотренных Контрактом, покрытие указанных расходов производится за счет средств той стороны Контракта, на которую возложено исполнение обязательств, по которым произошло изменение суммы расходов. При этом доли сторон, подлежащие приобретению каждой из сторон по результатам реализации Инвестиционного проекта, изменению не подлежат.

3.16. При заключении сторонами договоров участия в долевом строительстве, предусмотренных п. 4.2.7 настоящего Контракта, обязательство Застройщика по передаче Инвесторам жилых (квартир) и нежилых площадей, в рамках распределения результата реализации Инвестиционного проекта по настоящему Контракту, считается прекращенным в порядке замены указанного обязательства на обязательство по передаче жилых (квартир) и нежилых площадей в рамках исполнения обязательства по заключенным сторонами договорам участия в долевом строительстве.

Заключение указанных выше договоров участия в долевом строительстве производится в отношении жилых (квартир) и нежилых площадей, предусмотренных подписанными сторонами Протоколами распределения жилых и нежилых площадей.

Обязательства Инвестора по внесению денежных средств по договорам участия в долевом строительстве подлежат зачету (погашению) в счет принятия Застройщиком расходов, понесенных Инвестором в рамках исполнения обязательств, принятых на себя по настоящему Контракту, оплаты (возмещения) арендной платы и выкупной стоимости земельных участков за пользование земельными участками, предоставленными Застройщику в аренду в соответствии с условиями настоящего Контракта, а также расходов по исполнению обязательств, которые в соответствии с условиями Контракта возложены на Застройщика, но были исполнены Инвестором. Зачет производится на основании подписанных сторонами соглашений о зачете встречных однородных требований. В случае уклонения и/или отказа Застройщика от подписания указанных соглашений, Инвестор имеет право произвести зачет в одностороннем порядке.

4. Обязанности сторон

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Совместно с Инвестором оформить в установленном законодательством Российской Федерации порядке права аренды на земельные участки, указанные в п. 2.2 настоящего Контракта, обеспечивающие получение Застройщиком прав на осуществление действий по строительству на указанных земельных участках Инвестиционного Объекта, в том числе оформление исходно-разрешительной и проектно-сметной документации, необходимой и являющейся обязательной для строительства Инвестиционного Объекта.

4.1.2. Обеспечить проектирование, строительство и ввод Объекта в эксплуатацию в сроки,

установленные настоящим Контрактом (п.п. 2.2, 2.3 Контракта), и с качеством в соответствии с действующими строительными нормами и правилами. В полном объеме производить финансирование и оплату работ, выполняемых подрядными организациями, привлеченными к выполнению работ, необходимых для реализации Инвестиционного проекта и строительства Объекта, за исключением работ, выполняемых Инвестором в соответствии с условиями настоящего Контракта. Сумма расходов, подлежащих осуществлению Застройщиком на строительство Объекта, составляет ориентировочно 8 000 000 000 (восемь миллиардов) рублей 00 копеек.

Застройщик производит реализацию Инвестиционного проекта посредством осуществления самостоятельных действий и с привлечением третьих лиц, с заключением с ними соответствующих договоров.

Застройщик обязуется полностью обеспечить надлежащее документальное оформление взаимоотношений при реализации Инвестиционного проекта, в том числе связанных как с получением распорядительной, разрешительной и согласовательной документации, так и с получением документации, оформляющей результаты реализации Инвестиционного проекта, возведение и ввод в эксплуатацию Инвестиционного Объекта, а также его раздел между сторонами в соответствии с условиями настоящего Контракта.

4.1.3. Осуществлять в пределах своей доли площадей в Объекте без согласования с Инвестором привлечение третьих лиц (Соинвесторов), посредством подписания соответствующих договоров, предусматривающих приобретение третьими лицами прав на помещение (жилые и/или нежилые) в Объекте по результатам ввода последнего в эксплуатацию.

4.1.4. Подписать с Инвестором Протоколы распределения жилых и нежилых площадей, в сроки, определенные п.п. 3.5, 3.6 настоящего Контракта.

4.1.5. Подписать с Инвестором Акты по итогам реализации Инвестиционного проекта по Контракту в целом или отдельному этапу Инвестиционного проекта. При вводе в эксплуатацию отдельных объектов, входящих в состав Объекта, подписание Акта по итогам реализации Инвестиционного проекта производится сторонами в отношении объекта и/или нескольких объектов, введенных в эксплуатацию, в течение 10 (десяти) дней с даты ввода объекта в эксплуатацию.

4.1.6. Предоставить в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, пакет документов, необходимый для государственной регистрации имущественных прав сторон по настоящему Контракту, в течение 3 (три) месяцев с момента ввода Объекта в эксплуатацию. При вводе в эксплуатацию отдельных объектов, входящих в состав Объекта, Застройщик предоставляет в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, пакет документов в отношении объекта, введенного в эксплуатацию.

4.2. Инвестор обязуется:

4.2.1. В рамках реализации Инвестиционного проекта, предусмотренного настоящим Контрактом, обеспечить приобретение Застройщиком прав аренды на земельные участки, указанные в п. 2.2 настоящего Контракта, с переходом к Застройщику прав собственности на указанные участки по окончании срока их аренды и внесения выкупных платежей в оплату их стоимости, в следующем порядке и сроки:

а) Оформление прав Застройщика на земельные участки №№ 27, 35, 38, с фактической передачей указанных земельных участков Застройщику, производится в течение 60 (шестидесяти) календарных дней с даты вступления в силу настоящего Контракта;

б) Оформление прав Застройщика на земельные участки №№ 24, 25, 35/1, 39, с фактической передачей указанных земельных участков Застройщику, производится в срок за 30 (тридцать) календарных дней до окончания срока реализации I этапа Инвестиционного проекта;

в) Оформление прав Застройщика на земельные участки №№ 26, 36, 37 производится в срок за 30 (тридцать) календарных дней до окончания срока реализации II этапа Инвестиционного проекта.

4.2.2. Внести вклад в реализацию Инвестиционного проекта в размере 1 700 000 000 (один миллиард семьсот миллионов) рублей 00 копеек, посредством предоставления права пользования (а в дальнейшем – права собственности) в отношении земельных участков, как это указано выше, а также произвести выполнение иных обязательств, предусмотренных п.п. 4.2.3 - 4.2.5 настоящего Контракта.

4.2.3. Не препятствовать Застройщику в реализации Инвестиционного проекта и содействовать последнему в получении разрешительных документов и согласований органов государственной власти, необходимых для реализации Инвестиционного проекта, а также на основании отдельного договора, заключенного с Застройщиком, произвести согласование и утверждение разработанного Застройщиком

проекта(ов) планировки территории земельных участков.

4.2.4. Произвести получение и оформление документов, необходимых для передачи земельных участков Застройщику в аренду, с последующей передачей указанных документов Застройщику. В составе документов, подлежащих передаче Застройщику, подлежат передаче надлежащим образом оформленные доверенности на представление интересов Инвестора в уполномоченных государственных органах и организациях.

4.2.5. Получить, на основе выполненного Застройщиком расчета требуемой мощности подключения каждого типа инженерных сетей, технические условия на подключение и устройство инженерных сетей (электричество, газ, канализация, вода), необходимых для возведения Объекта, а также профинансировать в полном объеме выполнение в соответствии с полученными техническими условиями работ по устройству внешних инженерных сетей до границы земельных участков, используемых для реализации соответствующего этапа Инвестиционного проекта, с устройством точек подключения к указанным инженерным сетям на границе данных участков.

4.2.6. Подписать с Застройщиком Протоколы распределения жилых и нежилых площадей, в сроки, определенные п.п. 3.5, 3.6 настоящего Контракта.

4.2.7. Заключить с Застройщиком договоры участия в долевом строительстве на жилые (квартиры) и нежилые площади, указанные в Протоколах распределения жилых и нежилых площадей, подписанных сторонами по каждому этапу Инвестиционного проекта.

4.2.8. Подписать с Застройщиком Акты по итогам реализации Инвестиционного проекта по Контракту в целом или отдельному этапу Инвестиционного проекта. При вводе в эксплуатацию отдельных объектов, входящих в состав Объекта, подписание Акта по итогам реализации Инвестиционного проекта производится сторонами в отношении объекта и/или нескольких объектов, введенных в эксплуатацию, в течение 10 (десяти) дней с даты ввода объекта в эксплуатацию.

4.2.9. В порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации, оформить имущественные права на помещения, приобретаемые в соответствии с Протоколами распределения жилых (квартир) и нежилых площадей, в рамках распределения между сторонами результата реализации Инвестиционного проекта.

5. Уступка прав по Контракту

5.1. Каждая из сторон вправе частично или полностью уступить свои права по настоящему Контракту друг другу, а третьему лицу – только с согласия другой стороны, при условии принятия последним обязанностей, условий и обязательств по настоящему Контракту, без увеличения сроков строительства Объекта.

5.2. Частичная или полная уступка прав третьим лицам оформляется договором уступки прав, заключаемым между прежним и новым участником Контракта.

Частичная или полная уступка прав по Контракту одной из сторон не должна ущемлять права другой стороны, вытекающие из настоящего Контракта, а также ухудшать ее положение, существующее на момент волеизъявления другой стороной намерения осуществить уступку своих прав по Контракту. Договор уступки прав, заключаемый одной из сторон, должен содержать условие, фиксирующее положение Застройщика и Инвестора по инвестиционному Контракту, действующее на момент уступки прав и условие о невозможности уменьшения прав, предоставленных инвестиционным Контрактом, другой стороны.

5.3. Частичная или полная уступка прав друг другу оформляется дополнительным соглашением к Контракту.

Существенные условия уступки прав, а именно: цена уступки, порядок, форма расчетов и сроки перечисления денежных средств, регулируются вышеуказанным дополнительным соглашением.

При этом цена уступки определяется из расчета установленной сторонами стоимости 1 квадратного метра площади (жилой и (или) нежилой), права на получение которой будут приобретены в результате проведенной уступки.

6. Срок действия Контракта

Настоящий Контракт вступает в силу с даты подписания и действует до полного исполнения сторонами обязательств, принятых на себя по настоящему Контракту.

7. Изменение и прекращение действия Контракта

7.1. Все изменения и дополнения Контракта оформляются дополнительными соглашениями,

подлежащими подписанию полномочными представителями сторон, и являющимися неотъемлемой частью настоящего Контракта.

7.2. Контракт может быть расторгнут по основаниям, предусмотренным п. 7.3 Контракта, при этом односторонний отказ и одностороннее расторжение настоящего Контракта не допускается.

7.3. Контракт может быть расторгнут по следующим основаниям:

7.3.1. В случае наступления обстоятельств и событий, которые существенно влияют на целесообразность исполнения Контракта, при этом Контракт расторгается на условиях подписанного сторонами соглашения о расторжении Контракта.

7.3.2. В случае неисполнения Инвестором или существенного нарушения своих обязательств, предусмотренных настоящим Контрактом.

7.3.3. В случае неисполнения Застройщиком или существенного нарушения своих обязательств, предусмотренных настоящим Контрактом.

8. Ответственность сторон

8.1. Стороны несут ответственность по своим обязательствам в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Контрактом.

9. Форс - мажор

9.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств, принятых на себя по настоящему Контракту, если оно явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, не подлежащие разумному контролю сторон, если эти обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение настоящего Контракта.

9.2. Если обстоятельства непреодолимой силы длятся более 3 (трех) месяцев. Сторона 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.

9.3. Обязанность доказывать действие обстоятельств непреодолимой силы лежит на стороне, не исполнившей обязательства, принятые на себя по настоящему Контракту.

10. Разрешение споров

10.1. Все споры, возникающие между сторонами в ходе исполнения настоящего Контракта, подлежат урегулированию путем проведения переговоров.

10.2. В случае невозможности урегулирования спора путем проведения переговоров, спор подлежит передаче на разрешение в Арбитражный суд Московской области, с соблюдением досудебного претензионного порядка урегулирования спора.

11. Заключительные положения

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

11.2. Обо всех изменениях в платежных и почтовых реквизитах стороны обязаны немедленно извещать друг друга. Действия, совершенные по прежним адресам и счетам, совершенные до получения уведомлений об их изменении, засчитываются в исполнение обязательств.

11.3. Контракт составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон.

11.4. Во всем остальном, что не предусмотрено условиями настоящего Контракта, стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

11.5. Стороны установили, что Субинвестор вступает в настоящий Контракт непосредственно, либо через посредничество (представительство) Инвестора после завершения проектирования и согласования распределения площадей в строящихся объектах на основании Протоколов распределения жилых и нежилых площадей. Таким образом, все положения настоящего Контракта, относящиеся к Инвестору, включая обязательства внести вклады и корреспондирующее им право на получение доли в конечном результате Инвестиционного проекта Инвестор и Субинвестор распределяют между собой. Субинвестор вправе присоединиться к настоящему Контракту, подписав его в дальнейшем, либо стороны могут избрать иной, предусмотренный законодательством

инструмент.

Адреса, банковские реквизиты и подписи сторон

Застройщик:

Закрытое акционерное общество «МОССТРОЙРЕКОНСТРУКЦИЯ»

ИНН/КПП 7745346940/774501001

Адрес: 121352, г. Москва, ул. Давыдовская, д. 16

Банковские реквизиты: р/с 40702810510000000114 в ОАО «Международный банк Санкт-Петербурга» (ОАО «МБСП») Московский филиал, г. Москва, к/с 30101810700000000802, БИК 044583802

Управляющий



И.Л. Романов

Инвестор:

Некоммерческое партнерство «Мегаполис-Север»

ИНН/КПП 5017056748/501701001

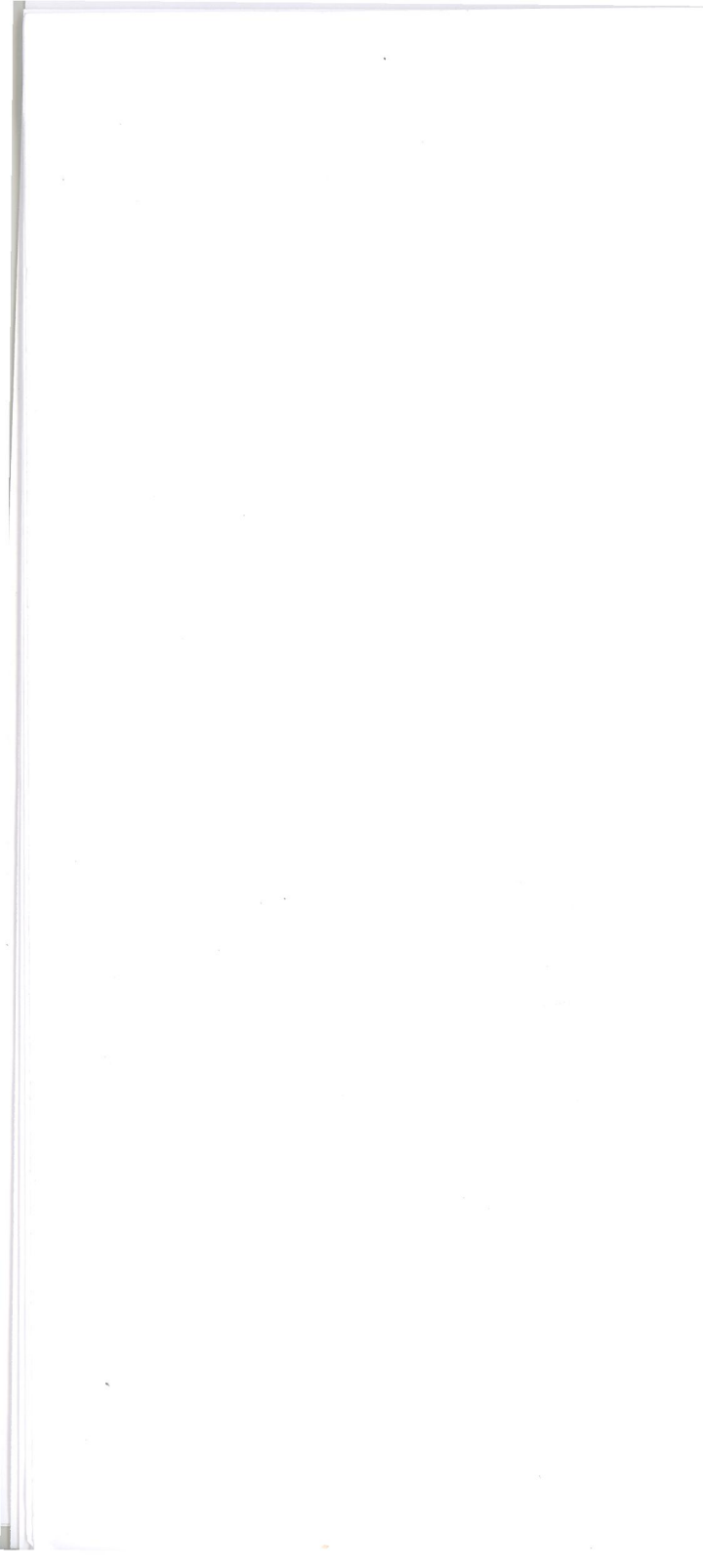
Адрес: 143591, Московская область, Истринский район, д. Лобаново, д. 32Б

Банковские реквизиты: р/с 40703810240020100076 в Сбербанке России ОАО г. Москва, к/с 30101810400000000225, БИК 044525225

Председатель



С.Д. Рапота



Прошито,
пронумеровано,
скреплено печатью

12 (двенадцать)

листо

