

## ИНВЕСТИЦИОННОЕ СОГЛАШЕНИЕ

на строительство объекта «Жилой комплекс с торгово-досуговым центром и подземной автостоянкой» по адресу: Московская область, г. Подольск, ул. Рабочая, 4

Настоящий Инвестиционное соглашение (далее – Соглашение) заключено в г.Подольске Московской области "01" сентября 2014 года между:

муниципальным образованием «городской округ Подольск Московской области», представленным Администрацией г. Подольска, ИНН 5036012295, свидетельство о регистрации № 40-ГР от 03 мая 2000 г., зарегистрированным Управлением юстиции Администрации Московской области, свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц серия 50 № 005350063, ОГРН 1025004707870, адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: Россия, Московская обл., г. Подольск, ул. Кирова, д.4, в лице Главы города Подольска Пестова Николая Игоревича, действующего на основании Устава муниципального образования «городской округ Подольск Московской области», именуемом в дальнейшем «Администрация», с одной стороны,

обществом с ограниченной ответственностью «БизнесИнвест» (ИНН 5036087861, КПП 503601001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: 142100, Московская область, г. Подольск, ул. Февральская, д. 35/8) в лице директора Хрячкова Геннадия Николаевича, действующего на основании Устава, именуемом в дальнейшем «Инвестор-Застройщик», с другой стороны,

при совместном упоминании именуемыми «Стороны».

### 1. Термины и их толкование

Для целей настоящего Контракта применяются следующие термины и толкования:

1.1. **Инвестиционный проект** - совокупность организационно-технических мероприятий по созданию Инвестиционного объекта с использованием вложений привлекаемого капитала (инвестиций) из различных источников в форме проведения предпроектных, проектных, подготовительных строительных, пусконаладочных работ, работ, связанных с вводом объекта в эксплуатацию, и оформления имущественных прав.

1.2. **Инвестиционный объект (Объект)** – содержащийся в Описании Инвестиционного проекта перечень зданий жилого, смешанного назначения, транспортные и (или) инженерные сети и сооружения, на создание и реконструкцию которых Инвестор-Застройщик направляет собственные и (или) привлеченные средства в рамках реализации инвестиционного проекта.

1.3. **Инвестор-Застройщик** - юридическое или физическое лицо, наделенное в соответствии с действующим законодательством правами на застройку земельного участка, 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. **Распорядительный документ** - правовой акт органа или должностного лица местного самоуправления муниципального образования Московской области, который является основанием для проектирования и строительства Инвестиционного объекта и иной деятельности, предусмотренных условиями Контракта.

1.5. **Строительная площадка** - свободный земельный участок либо земельный участок с расположенными на нем строениями, предоставляемый Инвестору-Застройщику в аренду на период строительства объекта.

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

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

1.8. **Общая жилая площадь объекта** - общая жилая площадь квартир.

1.9. **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.

1.10. **Учетная регистрация** - регистрация инвестиционных соглашений (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 настоящего Соглашения.

## 2. Предмет Соглашения

2.1. Предметом настоящего Инвестиционного соглашения является реализация Инвестиционного проекта по строительству Жилого комплекса с торгово-досуговым центром и подземной автостоянкой на территории муниципального образования «городской округ Подольск Московской области» (далее – Объект) на земельных участках площадью 7 716 кв. м кадастровым номером 50:55:0030321:120 местоположением: Московская обл., г. Подольск, ул. Рабочая, д. 4 и площадью 1 046 кв. м кадастровым номером 50:55:0030321:7 местоположением: Московская область, г. Подольск, ул. Рабочая, д. 2/40, находящихся в аренде у Инвестора-застройщика (Договоры аренды земельных участков № 1 от 27.05.2014г. и № 2 от 30.07.2014 г. соответственно).

2.2. В рамках реализации инвестиционного проекта Инвестор-Застройщик обязуется за счет собственных и/или привлеченных средств произвести новое строительство Объекта по адресу: Московская область, г. Подольск, ул. Рабочая, 4 ориентировочной общей проектной площадью 23 832,8 кв. м, в том числе ориентировочной общей площадью встроенно-пристроенных нежилых помещений 5 656,7 кв. м, подземной автостоянкой на 115 машиномест.

Ориентировочный срок ввода Объекта в эксплуатацию: 2016 год.

## 3. Имущественные права Сторон

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

### 3.1.1. «Администрации»:

а) 100 % (Сто процентов) инженерных коммуникаций электроснабжения, теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения, ливневой канализации, объектов благоустройства, построенных во исполнение технических условий служб города (за исключением относящихся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме) - безвозмездно;

б) отчисления Инвестора-Застройщика на финансирование затрат по строительству объектов социальной инфраструктуры города в сумме 101 000 000 руб. (Сто один миллион рублей), в том числе на проектно-изыскательские работы по реконструкции ДК им. Лепсе в сумме не менее 30 000 000 руб. (Тридцати миллионов рублей);

в) 500 (Пятьсот) кв. м общей площади квартир не в составе Объекта для расселения аварийного жилого фонда города.

### 3.1.2. «Инвестору-застройщику»:

а) 100 % (Сто процентов) общей площади квартир;

б) 100 % (Сто процентов) общей площади встроенно-пристроенных нежилых помещений;

в) 100 % (Сто процентов) машиномест в подземной автостоянке.

3.2. Предварительное распределение квартир и встроенно-пристроенных нежилых помещений производится согласно протоколу предварительного распределения (являющемуся приложением к настоящему Соглашению), который составляется Сторонами в месячный срок с момента утверждения проектной документации.

Конкретное имущество, подлежащее передаче в собственность Администрации, Инвестору-застройщику и привлеченным третьим лицам по итогам реализации Контракта, определяется на основании Акта о результатах реализации инвестиционного проекта.

3.3. При завершении строительства Объекта раздел недвижимого имущества уточняется по экспликациям и техническим паспортам ГУП МО «МОБТИ» по г. Подольску. Принятое решение оформляется Актом о результатах реализации инвестиционного проекта согласно условиям Соглашения.

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

3.5. Оформление прав Сторон на созданное в результате реализации проекта имущество, предусмотренных п. 3.1 Соглашения, производится в установленном законом порядке после сдачи Объекта в эксплуатацию и выполнения Сторонами принятых обязательств с учетом всех дополнительных соглашений к Соглашению и приложений к нему на основании акта о результатах реализации инвестиционного проекта.

3.6. Создаваемые в процессе инвестирования и строительства Объекта инженерные коммуникации электроснабжения, теплоснабжения, водоснабжения и канализации, телефонизации, радио, телевидения и объекты благоустройства, за исключением относящихся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, входят в состав имущественной доли Администрации и в срок не позднее 3-х месяцев после их ввода в эксплуатацию подлежат передаче Инвестором-Застройщиком в муниципальную собственность в установленном порядке, если иное не установлено соглашением Сторон.

Перечень и точное описание указанных объектов определяется дополнительным соглашением к Соглашению.

#### **4. Сроки и содержание этапов работ**

##### **4.1. Первый этап.**

Содержание работ этапа.

4.1.1. Разработка, согласование и утверждение в установленном порядке проектной документации.

4.1.2. Освобождение Инвестором-застройщиком нежилых строений, подлежащих сносу, оформление в установленном законодательством порядке разрешения на снос строений.

4.1.4. Получение разрешения на строительство Объекта.

Начало этапа - дата подписания настоящего Соглашения.

Окончание этапа - дата оформления разрешения на строительство.

Продолжительность этапа - не более 6 (Шести) месяцев с даты подписания Соглашения.

##### **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 разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Продолжительность этапа - не более 24 (Двадцати четырех) месяцев с даты подписания Контракта.

##### **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 выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Окончание этапа и выполнение Соглашения в целом - оформление имущественных прав Сторон по Соглашению.

Продолжительность этапа - не более 3 (Трех) месяцев.

## **5. Обязанности Сторон**

### **5.1. Администрация обязуется:**

5.1.1. Принимать меры, направленные на обеспечение на момент ввода Объекта в эксплуатацию наличия необходимых мощностей энергоносителей в городских сетях, к которым должно быть произведено подключение Объекта согласно выданным техническим условиям.

5.1.2. Оказывать Инвестору-Застройщику необходимое содействие в реализации проекта по вопросам, входящим в компетенцию Администрации, в том числе обеспечивать подготовку и своевременное принятие распорядительных документов.

5.1.3. Принять по акту приема-передачи у Инвестора-Застройщика недвижимое имущество, указанное в подпункте 3.1.1 Контракта.

### **5.2. Инвестор-Застройщик 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 ввод Объекта в эксплуатацию в сроки, определенные Контрактом, и с качеством в соответствии с действующими строительными нормами.

5.2.2. Обеспечить в соответствии с установленным порядком учетную регистрацию Соглашения и заключенных в рамках него договоров долевого участия в строительстве.

5.2.3. Обеспечить в полном объеме выполнение технических условий (ТУ) служб города, необходимых для строительства Объекта и его ввода в эксплуатацию.

5.2.4. Выделить Администрации в 2015 году 500 (Пятьсот) кв. м общей площади квартир для расселения аварийного жилого фонда города.

5.2.5. Обеспечить в 2015 – 2016 годах финансирование работ по строительству объектов социальной инфраструктуры города в сумме 101 000 000 руб. (Сто один миллион рублей), в том числе в 2015 году финансирование проектно-изыскательских работ по реконструкции ДК им. Лепсе в сумме не менее 30 000 000 руб. (Тридцати миллионов рублей).

5.2.6. После заключения Соглашения 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.

5.2.7. Обеспечить в установленном законом порядке оформление и регистрацию права собственности участников реализации Инвестиционного проекта на причитающиеся им доли (части) имущества Объекта в соответствии с условиями Соглашения, дополнительных соглашений к нему и договоров долевого участия в строительстве, заключенных в соответствии с требованиями действующего законодательства.

5.2.8. В месячный срок с момента получения разрешения на строительство Объекта обеспечить страхование Объекта в порядке, предусмотренном статьей 742 Гражданского кодекса РФ.

5.2.9. С учетом планируемой подземной парковки предусмотреть парковочное пространство на прилегающей к Объекту территории с совокупным количеством машиномест не менее 250 штук.

### **5.3. Стороны обязуются:**

5.3.1. В течение 3 (трех) месяцев с момента получения данных инвентаризации по завершеному строительству Объекта, Стороны обязуются подготовить и подписать акт о реализации инвестиционного контракта по данному Объекту, при условии выполнения всех условий по данному Контракту.

## **6. Гарантии**

6.1. Инвестор-Застройщик на стадии подготовки Соглашения представляет Администрации следующие документы:

6.1.1. Учредительные документы (устав, учредительный договор, свидетельство о регистрации, свидетельство о постановке на налоговый учет, выписка из ЕГРЮЛ), заверенные нотариально.

6.1.2. Документы, подтверждающие полномочия лица, подписывающего Контракт, на заключение Контракта от лица Инвестора-Застройщика.

6.1.3. Выписку из бухгалтерского баланса о размере уставного капитала, размере активов и кредиторской задолженности на момент заключения Контракта.

6.1.4. Справку банка, где Инвестору-Застройщику открыт расчетный счет.

## **7. Уступка прав и обязательств по Соглашению**

7.1. Инвестор-Застройщик вправе уступить свои права и обязанности по Соглашению третьему лицу полностью или частично, при условии принятия указанным третьим лицом условий настоящего Соглашения.

7.2. Уступка Инвестором-Застройщиком своих прав по Соглашению, сопровождающаяся переводом его обязательств третьему лицу, производится с согласия Администрации путем оформления дополнительного соглашения между Сторонами и новым Инвестором-Застройщиком, которое является неотъемлемой частью Соглашения.

7.3. При оформлении Дополнительного соглашения, указанного в п. 7.2, новый Инвестор-Застройщик обязан представить документы, перечисленные в статье 6 настоящего Соглашения.

7.4. Инвестор-Застройщик вправе уступать свои права на причитающуюся долю (часть) создаваемого имущества Инвестиционного объекта третьим лицам, в том числе права (права требования) на отдельные квартиры гражданам, приобретающим жилье для личного потребления, на основе двухсторонних договоров, заключаемых с соблюдением требований федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

При этом Инвестор-Застройщик несет перед другими Сторонами Соглашения ответственность за выполнение обязательств по финансированию инвестиционного проекта в полном объеме в соответствии с п. 2.2 и 5.2.1 Соглашения.

7.5. Администрация вправе уступить свои права на причитающуюся ей долю (часть) создаваемого имущества Инвестиционного объекта при сохранении ответственности перед другими Сторонами Контракта за выполнение в полном объеме принятых обязательств.

7.6. Администрация не несет ответственности по договорам Инвестора-Застройщика с третьими лицами. Инвестор-Застройщик не несет ответственности по договорам, заключаемым Администрацией с третьими лицами.

## **8. Срок действия Соглашения**

Соглашение считается заключенным с момента его подписания и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств.

## **9. Изменение и прекращение Соглашения**

9.1. Соглашение может быть изменено по соглашению Сторон. Все изменения оформляются дополнительными соглашениями, которые регистрируются на титульном листе и являются неотъемлемой частью настоящего Соглашения.

9.2. Обязательства Сторон по Соглашению прекращаются:

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

9.3. В случае недостижения соглашения Стороны вправе требовать расторжения настоящего Соглашения в арбитражном суде при невыполнении обязательств одной из сторон в соответствии с условиями Контракта.

## **10. Ответственность Сторон**

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

## **11. Форс-мажор**

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

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, любая из Сторон вправе отказаться от продолжения Соглашения 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.

## **12. Разрешение споров**

Стороны будут прилагать все усилия к тому, чтобы решать возникающие разногласия и споры, связанные с исполнением настоящего Соглашения, 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.

## **13. Заключительные положения**

13.1. Каждая сторона имеет право предоставлять копии инвестиционного соглашения, устную и письменную информацию о его условиях:

- государственным и муниципальным регистрирующим органам;
- любым третьим лицам, участвующим либо имеющим намерение участвовать в реализации инвестиционного проекта;
- судебным, контрольным и надзорным органам и их должностным лицам;
- организациям и лицам, осуществляющим защиту прав потребителей,

Условия конфиденциальности, не нарушающие прав вышеуказанных лиц, могут быть установлены по требованию любой из сторон путем заключения дополнительного соглашения к инвестиционному Соглашению.

13.2. После подписания настоящего Соглашения Стороны вправе назначить своих уполномоченных представителей, определив их компетенцию и уведомив об этом друг друга письменно. Представители Администрации вправе беспрепятственно осуществлять контроль за реализацией настоящего Соглашения, в том числе с выездом на строительную площадку.

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. Соглашение составлено в шести экземплярах, по одному для каждой из Сторон, один для Комитета имущественных и земельных отношений Администрации г. Подольска, один для Комитета по строительству и архитектуре Администрации г. Подольска, два для органа государственной регистрационной службы. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

#### 14. Адреса и банковские реквизиты Сторон

**Администрация:**

**Администрация г. Подольска**

142100, Московская обл., г. Подольск, ул. Кирова, д.4

ИНН 5036012295; КПП 503601001;

УФК по Московской области (Администрация г. Подольска л/с 03036053010));

Банк: Отделение 1 Московского ГТУ Банка России г. Москва 705;

БИК 044583001; р/счет № 40204810800000002257;

Тел./факс 8(4967) 55-57-38, 54-02-69

**Инвестор-Застройщик:**

**Общество с ограниченной ответственностью «БизнесИнвест»**

142100, Московская обл., г. Подольск, ул. Февральская, д. 35/8;

ИНН 5036087861, КПП 503601001

Р\с 40702810738180006264

в ОАО «Сбербанк России» г. Москва

К\с 30101810400000000225

БИК 044525225;

Тел./факс 8(4967) 69-65-08.

#### 15. Подписи Сторон:

**Администрация:**

**Глава города Подольска**



**Н.И.Пестов**

**Инвестор-Застройщик:**

**Директор ООО «БизнесИнвест»**



**Т.Н. Хрячков**

Пронумеровано и прошнуровано 7 (Семь) листов.

Глава города Подольска

Н.И. Пестов

м.п.

Директор ООО «БизнесИнвест»

Г.Н. Хрищов

м.п.

