

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

13 декабря 2007 года

г. Москва

Тушинский районный суд г. Москвы,
в составе федерального судьи Колмыковой И.Б.,
при секретаре Горд С.А.,
рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело № по иску
к ОАО «Первая Ипотечная Компания» о признании права
собственности на квартиру

установил:

9210
обратилась в суд с иском к ОАО «Первая Ипотечная Компания» о признании права собственности на двухкомнатную квартиру общей площадью 62,0 кв.м, фактической площадью (с учётом лоджий и балконов) 66,3 кв.м., расположенную по адресу г. Москва ул. Туристская д. 33 корп. 2 кв. , и возложении обязательства зарегистрировать право собственности. В ходе рассмотрения дела истица отказалась от требований о возложении на ответчика обязательства зарегистрировать право собственности.

Исковые требования о признании права собственности 9210 мотивировала следующим. 15 сентября 2003 г. между истицей 9210 и ответчиком ОАО «Первая Ипотечная Компания» был заключен Договор № о соответствии с п.п.1.1, 1.2, которого истица обязалась принять участие в программе ответчика по инвестированию строительства жилых домов в городе Москве. Результатом участия истицы являлось приобретение имущественных прав (право собственности п. 3.1.1. договора соинвестирования) на квартиру, расположенной в доме-новостройке по строительному адресу г. Москва ул. героев Панфиловцев вл. 20 корп. 6 (п. 1 дополнительного соглашения № от 15.09.2003 г. в Договору инвестирования). Согласно условий договора соинвестирования, дополнительного соглашения № 1 от 15.09.2003 г. и дополнительного соглашения № 2 от 25.08.2003 г. к договору соинвестирования обязательством истицы являлось внесение инвестиционных взносов в размере, определяемом исходя из общей площади квартиры и стоимости одного квадратного метра квартиры. 25.08.2005 г. между сторонами было подписано дополнительное соглашение № 3 о договоре соинвестирования в п. 2 которого было указана, что 9210 в полном объеме осуществила взнос денежных средств в размере руб., что соответствует полному размеру инвестиционного взноса по договору соинвестирования. В п.1.1. указанного дополнительного соглашения содержатся сведения о том, что жилому дому новостройке по строительному адресу г. Москва ул. героев Панфиловцев вл. 20 корп. 6, присвоен городской адрес г. Москва ул. Туристская д. 33 корп. 2 и в соответствии с п. 1,2 дополнительного соглашения 9210 подлежит передачи в собственность квартира № 132. Истица полагает, что свои обязательства она выполнила в полном объеме, однако, ответчик до настоящего момента, несмотря на то что дом-новостройка сдан в эксплуатацию ещё в 2005 г. свои обязательства, предусмотренные договором соинвестирования по передаче квартиры № расположенную по адресу г. Москва ул. Туристская д. 33 корп. 2 не исполнил. В декабре 2006 г. истица направила ответчику письмо с целью урегулирования спорных вопросов, однако. Ответчик указал, что задержка с передачей права собственности связана с тем фактом, что до настоящего времени Правительством г. Москвы не выпущен Акт реализации инвестиционного контракта в части строительства жилого дома. Истица полагает, что приведённые доводы ответчика не являются причиной для отказа в признании права собственности на указанную квартиру по следующим основаниям. Как следует из содержания п. 4 дополнительного соглашения № 1 к договору соинвестирования, заключенного в соответствии с договором инвестирования №

225

Прошнуровано и пронумеровано

117

—И от 2003 г., заключенный между ответчиком ОАО «ПИК» и ЗАО «Строительное управление № 155» Указанный договор инвестирования был в свою очередь заключен в рамках реализации Инвестиционного контракта № от 28.01.2003 г. № На завершение строительства объекта незавершенного строительства, находящегося в государственной собственности», заключенного между ЗАО «СУ-155» и Российским химико-технологическим университетом (РХТУ) им. Д.И. Менделеева. В соответствии с п. 5 инвестиционного контракта от 28.01.2003 г., определяющей сроки и содержание этапов реализации проекта, окончание третьего (последнего) этапа приходится на 28.10.2006 г. Как указано в п. 5.4. инвестиционного контракта изменение сроков реализации контракта только по письменному соглашению сторон. Однако никаких соглашений об изменении сроков реализации Инвестиционного контракта сторонами не подписывалось. Следовательно, по мнению истца, строительный процесс должен был завершен, а акт о реализации инвестиционного контракта и оформление права собственности истицы на спорную квартиру должно было произойти не позднее 28.10.2006 г.. Истица также полагает, что доводы ответчика о том, что он, не являясь собственником не правомочен подписать акт приема-передачи квартиры, и что указанный акт должна подписать эксплуатирующая организация, на балансе которой находится жилой дом, не имеет под собой правового основания, так как в соответствии со ст. 224 ГК РФ, применительно к недвижимому имуществу предусмотрен только способ передачи – вручение вещи потребителю. Указание на то, что передачи вещи осуществляется непосредственно собственником, в названной статье отсутствует. Истица ссылается на то, что фактическая передача недвижимого имущества, согласно п. 1 ст. 556 ГК РФ должна быть зафиксирована в юридически значимых документах – передаточный акт, акт приема-передачи. Поскольку акт приема – передачи одновременно служит и доказательствам надлежащего исполнения сторонами договора соинвестирования взятых на себя обязательств истицы, по внесению инвестиционного взноса, а ответчика в свою очередь по передаче истице квартиры, именно стороны договора соинвестирования должны подписать акт.

Представитель истицы, действующий по доверенности *9210* *арбитра* в судебном заседании исковые требования поддержал в полном объеме, просил их удовлетворить.

Представитель ответчика ОАО «Группа Компаний ПИК» действующий на основании доверенности, в судебном заседании с исковыми требованиями о признании права собственности был согласен.

Представитель 3-го лица Управления ФРС по г. Москве в судебное заседание не явился, извещен надлежащим образом о времени и месте судебного разбирательства, возражений не представил.

Представитель 3-го лица ЗАО «Строительное Управление-155» в судебное заседание не явился, извещен надлежащим образом о времени и месте судебного разбирательства, возражений не представил.

Представитель 3-го лица РХТУ им. Менделеева в судебное заседание не явился, извещен надлежащим образом о времени и месте судебного разбирательства, представил возражения. (л.д. 158).

Суд, выслушав стороны исследовав материалы дела и представленные документы, оценив доказательства по делу в их совокупности, приходит к следующему.

Статьей 218 ГК РФ предусмотрено, что основанием возникновения права собственности на новую вещь является ее изготовление либо создание лицом для себя с соблюдением закона и иных правовых актов.

В силу ст. 219 ГК РФ право собственности на здания, сооружения и иное вновь создаваемое недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает с момента такой регистрации.

2003/2

Как следует из письменных материалов дела, 28.01.2003 г. между Российским химико-технологическим университетом (РХТУ) им. Д.И. Менделеева и ЗАО «СУ-155» являющимися третьими лицами по настоящему делу, был заключен инвестиционный контракт № 1/01-2003 (л.д. 120-127, 159-166) на завершение строительства объекта незавершенного строительством, находящегося в государственной собственности. Согласно п. 4.1 контракта (л.д. 122) на момент заключения Контракта Объект (находящийся в федеральной собственности незавершенный строительством учебно-лабораторный корпус факультета кибернетики с вычислительно-информационным центром, находящийся по адресу г. Москва ул. героев Панфиловцев вл. 20) является собственности РФ и заходится в РХТУ на праве оперативного управления. После подписания и утверждения акта государственной приемочной комиссии по приемке нового объекта (общественно-жилой комплекс, созданный в результате реализации проекта) и акта о выполнении сторонами своих обязательств по Контракту производится раздел долевой собственности в натуре, в результате чего доля, подлежащая оформлению в собственности ЗАО «СУ-155» будет размещена в Новом объекте. Согласно дополнительному соглашению, от 04.01.2006 г. являющегося неотъемлемой частью инвестиционного контракта от 28.01.2003 г. срок ввода в эксплуатацию объекта - не позднее 31.12.2006 г. (л.д. 169).

На основании Инвестиционного контракта от 28.01.2003 г. (см п. 2.2. б) л.д. 91) 01.07.2003 г. между Закрытым акционерным обществом «Строительное Управление № 155» и Открытым акционерным обществом «Первая ипотечная компания» был заключен договор инвестирования № 117/2003-И (л.д. 91-95), предметом которого являлось долевое участие ОАО «ПИК» (Субинвестора) в реализации инвестиционного проекта по строительству жилых домов по адресу г. Москва ул. Героев Панфиловцев вл. 20 (территория РХТУ). Согласно п. 1.2 договора осуществляя долевое участие в строительстве, ОАО «ПИК» приобретает в будущем право собственности на конкретные квартиры, которые будут созданы в результате реализации Инвестиционного контракта от 28.01.2003 г. Исходя из положений п. 2 дополнительного соглашения (л.д. 99-115) к Договору инвестирования от 01.07.2003 г. ОАО «ПИК» приобретает в будущем право собственности на конкретные квартиры, в том числе, квартиру, расположенную по адресу г. Москва ул. Героев Панфиловцев вл. 20 корп. 6 этаж № на площадке ()

В соответствии с п. 4.4 (л.д. 93) договора инвестирования от 01.07.2003 г. договор считается исполненным со стороны ОАО СУ-155 с момента подписания документа закрепляющего распределение жилой площади и акта об исполнении указанного договора.

Как следует из письменных материалов дела 15 сентября 2003 г. между ОАО «Первая Ипотечная Компания» и истецей *Рио* был заключен договор № (л.д.), по которому истица обязуется принять участие в программе ОАО ПИК по инвестированию строительства жилых домов в г. Москве, по окончании инвестиционного и строительного процесса . приобретает право на получение и оформление в собственность выбранной квартиры, расположенного по адресу г. Москва ул. Героев Панфиловцев вл. 20 корп. 6 этаж № на площадке. По условиям п. 4 дополнительного соглашения № 1 (л.д. 13) к договору № от г. права на получение в собственности Квартиры принадлежит ОАО «ПИК» на основании Договора инвестирования от 01.07.2003 г.

Квартире находящейся по адресу г. Москва ул. Героев Панфиловцев вл. 20 корп. 6 этаж № на площадке в доме новостройке после обмеров произведенных БТИ был присвоен почтовый адресу г. Москва ул. Туристская д. 33 корп. 2 кв. (л.д.)

Из акта к договору № *Рио* следует, что по стоянию на 03.10.2005 г. , полностью выполнила свои обязательства по договору от 15.09.2003 г. (л.д.). Однако, по состоянию на 11.01.2007 г. ОАО «Группа Компаний ПИК» (являющаяся правопреемником ОАО «ПИК» (л.д. 32) не передала в собственность спорную квартиру, по причине, того что Правительством г. Москвы не был выпущен Акт реализации инвестиционного контракта в части строительства жилого дома.

Рио

Таким образом, с учетом пояснений ответчика о том, что инвестиционная программа завершена, по ее результатам истец имеет право на спорную квартиру, с учетом правовых положений п.2 ст.218, ст.ст.309, 310, 398 ГК РФ, а значит за ним должно быть установлено право собственности на данный объект, суд считает, что заявленные требования подлежат удовлетворению.

На основании ст. 39 ГПК РФ ответчик вправе признать иск. Суд не принимает признание иска ответчиком, если это действие противоречит закону или нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц.

В силу п. 3 ст. 173 ГПК РФ суд при признании ответчиком иска и принятия его судом принимается решение об удовлетворении заявленных истцом требований.

Суд полагает возможным принять признание иска представителем ответчика и удовлетворить исковые требования *фмо* в заявленном объеме, поскольку признание иска не противоречит закону и не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц, помимо этого исковые требования нашли свое подтверждение в ходе судебного разбирательства.

В силу ст. 131 ГК РФ право собственности на недвижимость подлежит государственной регистрации в едином государственном реестре учреждениями юстиции.

На основании изложенного, руководствуясь ст. ст. 194-198 ГПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Исковые требования

фмо к ОАО «Первая Ипотечная Компания» о признании права собственности на квартиру - удовлетворить.

Признать за *фмо* право собственности на *фд* двухкомнатную квартиру общей площадью 62,0 кв.м, фактической площадью (с учётом *под* поджий и балконов) 66,3 кв.м., расположенную по адресу г. Москва ул. Туристская д. 33 *корп. 2 кв.*

Право собственности на указанный объект недвижимости подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной регистрационной службы г. Москвы.

Решение может быть обжаловано в Московский городской суд в течение 10 дней.

Федеральный судья -



Соглашение

г. Москва

«16» декабря 2002г.

Закрытое акционерное общество «СУ-155», именуемое в дальнейшем «Инвестор 1» в лице генерального директора Англичанинова В.В., действующего на основании Устава, с одной стороны, закрытое акционерное общество «Интеко» именуемое в дальнейшем «Инвестор 2» в лице президента Батуриной Е.Н., действующей на основании Устава, с другой стороны и общество с ограниченной ответственностью «Афина», именуемое в дальнейшем «Инвестор 3» в лице генерального директора Анастасиади М.Е., действующего на основании Устава, с третьей стороны, вместе именуемые «Инвесторы», заключили настоящее соглашение о нижеследующем:

1. Инвестор 2 и Инвестор 3 передают Инвестору 1 свои права на подписание Инвестиционного контракта (далее – Инвестиционный контракт) с Российским химико-технологическим университетом им. Д.А. Менделеева (РХТУ) на дострой федерального объекта незавершенного строительства (учебно-лабораторного корпуса) по адресу: г. Москва, ул. Героев Панфиловцев, вл. 20, со строительством жилых домов.

2. Инвестор 1 обязуется передать часть своих правомочий, полученных в результате заключения Инвестиционного контракта Инвестору 2 и Инвестору 3.

3. Настоящее соглашение составлено в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждого из Инвесторов.

Инвестор 1:

ЗАО «СУ-155»

117261, г. Москва, Ленинский проспект, 81.

Р/с 40702810300000010158 в КБ «Независимый строительный банк»

ИНН 77360003162, к/с 30101810700000000730 БИК 044579158

Генеральный директор ЗАО «СУ-155»

В.В. Англичанинов



Инвестор 2:

ЗАО «Интеко»

103009, г. Москва, Никитский пер., д.5 ИНН 7703010975

Р/сч 40702810400001000058 в АКБ «Русский земельный банк», г. Москвы, к/с 30101810700000000730, БИК 044552730

Президент ЗАО «Интеко»

Е.Н. Батурина



Инвестор 3:

ООО «Афина»

109009, г. Москва, ул. Б.Никитская, дом 26/2, стр.1

ИНН 7703074619, р/с 40702810700200140303

в Центральном ф-ле МАКБ «Возрождение», БИК 044525181, к/сч 301018109000000000181

Генеральный директор ООО «Афина»

М.Е. Анастасиади



18/12/02

11-9-3
КОПИЯ

Договор инвестирования № 117/2003-И

г. Москва

01 июля 2003 года

Закрытое акционерное общество «Строительное управление №155» в лице Генерального директора Мещерякова А.С., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Генеральный инвестор», с одной стороны, Открытое акционерное общество «Первая ипотечная компания», в лице Президента Писарева К.В., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Субинвестор», с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

Статья 1. Предмет Договора

1.1. Предметом настоящего Договора является долевое участие Субинвестора в реализации инвестиционного проекта по строительству жилых домов по адресу: г.Москва, ул. Героев Панфиловцев, вл. 20, Северное Тушино (территория РХТУ им. Менделеева) (далее – Объект) путем инвестирования строительства ориентировочно по проектной документации 20 000,00 кв.м. общей площади жилья. ✓

(Инвестиционный проект - совокупность организационно - технических мероприятий по созданию (реконструкции, реставрации) 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 (ремонтных), пусконаладочных работ, ввода объекта в эксплуатацию).

1.2. Осуществляя долевое участие в строительстве в порядке и объеме, которые предусмотрены настоящим договором, Субинвестор приобретает в будущем право собственности на конкретные квартиры, которые будут созданы в результате реализации Инвестиционного контракта. Генеральный инвестор обязуется передать Субинвестору предмет инвестиций последнего. Перечень квартир будет определен дополнительным соглашением к настоящему договору. ✓

1.3. В случае изменения, либо уточнения проектных данных, Сторонами будет подписано Дополнительное соглашение к настоящему Договору.

Статья 2. Нормативная база и правовое основание для заключения Договора

2.1. При исполнении настоящего Договора Стороны руководствуются:

а) действующим гражданским законодательством РФ;
б) Федеральным законом РФ «Об Инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений» от 25.02.1999 г. №39-ФЗ (в ред. Федерального закона от 02.01.2000 года № 22-ФЗ). ✓?

2.2. Основания для заключения настоящего Договора:

а) Постановление Правительства Москвы от 13.11.2001 г. № 1028-ПП «О мерах по обеспечению строительства учебно-лабораторного корпуса Российского химико-технологического университета им. Д.И. Менделеева»; ✓
б) Инвестиционный контракт от 28.08.2003 г. № 1/01-2003 на завершение строительства объекта незавершенного строительством, находящегося в государственной собственности. ✓?

Статья 3. Условия и порядок инвестирования

3.1. Осуществляя долевое участие в инвестировании строительства жилья Субинвестор приобретает в будущем право собственности на долю в созданном имуществе в виде отдельных квартир, расположенных в Объекте. Идентифицирующие признаки квартир, право собственности на которые подлежат государственной регистрации после завершения инвестиционной деятельности, определены в дополнительном соглашении к настоящему договору.

3.2. Объем долевого участия Субинвестора в инвестировании реализации инвестиционного проекта составляет сумму 489 133 400,00 (Четыреста восемьдесят девять миллионов сто тридцать три тысячи четыреста) рублей 00 копеек, исходя из инвестиционной стоимости 1 кв.м. жилой площади Объекта эквивалентной 24 456,62 (Двадцать четыре тысячи четыреста

пятьдесят шесть) рублей 62 копейки и проектной площади квартир, характеристики которой определены в дополнительном соглашении.

3.3. По настоящему Договору Генеральный инвестор оказывает Субинвестору услуги по управлению инвестиционным процессом. Стоимость услуг Генерального инвестора составляет 1000 (одна тысяча рублей) 00 копеек, включая НДС.

В результате управления инвестиционным процессом у Генерального инвестора может образоваться экономия. Указанная экономия рассчитывается после окончания инвестиционного цикла и определяется как разница между общей суммой инвестирования и суммой фактических затрат, понесенных в целях реализации инвестиционного проекта (в расчете на инвестируемую Субинвестором площадь), сформированной после завершения строительства и подписания акта о реализации инвестиционного контракта.

Образовавшаяся экономия увеличивает вознаграждение (доход) за оказание услуг по управлению инвестиционным процессом Генерального инвестора и включает в себя налог на добавленную стоимость.

Факт оказания услуг подтверждается Актом об оказании услуг, подписываемым сторонами.

3.4. Инвестиционный взнос в целях реализации инвестиционного проекта может быть осуществлен Субинвестором путем перечисления денежных средств на расчетный счет Генерального инвестора, зачета встречных однородных требований Субинвестора к Генеральному инвестору и иным способом, не запрещенным действующим законодательством РФ.

Статья 4. Права и обязанности Сторон

4.1. Субинвестор обязуется :

4.1.1. Принять долевое участие в инвестировании строительства Объекта путем перечисления денежных средств на расчетный счет Генерального инвестора в размере 489 133 400,00 (Четыреста восемьдесят девять миллионов сто тридцать три тысячи четыреста) рублей 00 копеек или осуществить инвестирование иным не противоречащим закону способом.

4.1.2. Объем (размер) долевого участия (инвестиционного вклада) составляет сумму 489 133 400,00 (Четыреста восемьдесят девять миллионов сто тридцать три тысячи четыреста) рублей 00 копеек вносится в следующие сроки:

- 83 614 313,00 (Восемьдесят три миллиона шестьсот четырнадцать тысяч триста тринадцать) рублей 00 копеек – до 11+ июля 2003 г.;
- 22 785 675,00 (Двадцать два миллиона семьсот восемьдесят пять тысяч шестьсот семьдесят пять) рублей 00 копеек – до 25 июля 2003 г.;
- 27 340 000,00 (Двадцать семь миллионов триста сорок тысяч) рублей 00 копеек – до 17 августа 2003 г.;
- 27 340 000,00 (Двадцать семь миллионов триста сорок тысяч) рублей 00 копеек – до 17 сентября 2003 г.;
- 27 340 000,00 (Двадцать семь миллионов триста сорок тысяч) рублей 00 копеек – до 17 октября 2003 г.;
- 27 340 000,00 (Двадцать семь миллионов триста сорок тысяч) рублей 00 копеек – до 17 ноября 2003 г.;
- 27 340 000,00 (Двадцать семь миллионов триста сорок тысяч) рублей 00 копеек – до 17 декабря 2003 г.;
- 27 340 000,00 (Двадцать семь миллионов триста сорок тысяч) рублей 00 копеек – до 16 января 2004 г.;
- 27 340 000,00 (Двадцать семь миллионов триста сорок тысяч) рублей 00 копеек – до 17 февраля 2004 г.;
- 27 340 000,00 (Двадцать семь миллионов триста сорок тысяч) рублей 00 копеек – до 17 марта 2004 г.;
- 27 340 000,00 (Двадцать семь миллионов триста сорок тысяч) рублей 00 копеек – до 16 апреля 2004 г.;
- 27 340 000,00 (Двадцать семь миллионов триста сорок тысяч) рублей 00 копеек – до 17 мая 2004 г.;
- 27 340 000,00 (Двадцать семь миллионов триста сорок тысяч) рублей 00 копеек – до 17 июня 2004 г.;



- 27 340 000,00 (Двадцать семь миллионов триста сорок тысяч) рублей 00 копеек – до 16 июля 2004 г.;
- 27 340 000,00 (Двадцать семь миллионов триста сорок тысяч) рублей 00 копеек – до 17 августа 2004 г.;
- 27 313 412,00 (Двадцать семь миллионов триста тринадцать тысяч четыреста двенадцать) рублей 00 копеек – до 17 сентября 2004 г.

4.1.3. В трехдневный срок, с момента предоставления Генеральному инвестору акта об оказании услуг по настоящему договору, подписывать акт об оказании услуг по настоящему договору.

4.1.4. Осуществляя инвестирование в соответствии с настоящим договором, Субинвестор может использовать финансовые и иные средства третьих лиц (физических и юридических лиц). Взаимоотношения между Субинвестором и третьими лицами по вопросу участия в реализации инвестиционного проекта определяются действующим законодательством и договорами (соглашениями) между ними.

4.1.5. Осуществить учетную регистрацию настоящего Договора в Департаменте жилищной политики и жилищного фонда города Москвы. ✓

4.1.6. Осуществить учетную регистрацию договоров, заключаемых с третьими лицами, в Департаменте жилищной политики и жилищного фонда города Москвы, а также у Генерального инвестора. ✓

4.1.7. Нести все расходы, связанные с учетной регистрацией и включением третьих лиц в документ закрепляющий распределение жилой площади.

4.2. Генеральный инвестор обязуется оказать следующие услуги:

4.2.1. Подтвердить участие Субинвестора в реализации инвестиционного проекта, путем включения Субинвестора с его долей жилой площади, в документ закрепляющий распределение жилой площади и передачи ему пакета документов, необходимых для регистрации права собственности на площадь, указанную в дополнительном соглашении к настоящему договору, в Учреждении юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним (Мосрегистрация). ✓

4.3. Сумма Инвестиционного вноса, оставшаяся у Генерального инвестора и не израсходованная на строительство Объекта, возврату Субинвестору не подлежит и удерживается Генеральным инвестором в свою пользу в качестве вознаграждения, согласно пункта 3.3. настоящего Договора.

4.4. Настоящий договор считается исполненным со стороны Генерального инвестора с момента подписания документа закрепляющего распределение жилой площади и Акта об исполнении настоящего Договора. ✓

4.5. Расходы по регистрации права собственности Субинвестора на долю в созданном в соответствии с настоящим договором имуществе несет Субинвестор. Данные расходы не включены в сумму инвестиционного вноса (п. 3.2.). ✓

Статья 5. Срок действия и порядок расторжения Договора

5.1. Договор вступает в силу с момента подписания Сторонами и действует до момента исполнения Сторонами обязательств по настоящему Договору.

5.2. Настоящий Договор может быть досрочно расторгнут в следующем порядке:

5.2.1. По письменному соглашению Сторон.

5.2.2. По инициативе Генерального инвестора в случае, если Субинвестор не выполняет обязательства по внесению очередного Инвестиционного вноса (долевому участию в инвестировании) более чем на 14 дней.

5.3. В случае, если настоящий Договор досрочно прекратит свое действие, то Субинвестору принадлежит проинвестированная доля площади (в виде квартир/прав требования на квартиры) с правом оформления их в собственность в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

5.4. Досрочное расторжение настоящего Договора не влечет за собой применение каких-либо штрафных санкций.

Статья 6. Особые условия

6.1. Право на квартиры, указанные в дополнительном соглашении к настоящему договору, возникает у Субинвестора в объеме проинвестированной площади жилья. ✓

6.2. Общая площадь квартир, приходящихся на передаваемые Субинвестору права, уточняется в соответствии с экспликацией, выданной Бюро технической инвентаризации. Субинвестор не вправе осуществлять перепланировку и переоборудование инвестируемой жилой площади до момента регистрации права собственности (т.е. до получения свидетельства о праве собственности).

6.3. Если общая жилая площадь, инвестируемая Субинвестором, по результатам обмеров БТИ окажется более той, что указана в дополнительном соглашении к настоящему договору, Субинвестор обязуется дополнительно внести инвестиционный взнос, исходя из инвестиционной стоимости 1 кв.м., указанной в п. 3.2. настоящего договора, в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения данных обмеров БТИ. ✓

6.4. Если общая жилая площадь, инвестируемая Субинвестором, по результатам обмеров БТИ окажется менее той, что указана в дополнительном соглашении к настоящему договору, Генеральный инвестор обязуется осуществить возврат Субинвестору излишне внесенных средств исходя из инвестиционной стоимости 1 кв.м., указанной в п. 3.2. настоящего договора, в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения данных обмеров БТИ.

6.5. Субинвестор имеет право привлечь к осуществлению инвестирования в объеме предусмотренном настоящим договором третьих лиц, путем привлечения денежных и иных средств в финансирование строительства инвестиционного Объекта.

6.6. Генеральный инвестор несет перед Субинвестором ответственность за легитимность всех прав на объект, указанный в в дополнительном соглашении к настоящему договору, в том числе землеотвод, инвестиционный контракт.

6.7. При досрочном расторжении Договора в соответствии с п 5.2 Стороны, с учетом п.5.3 настоящего Договора, подписывают Дополнительное соглашение, в котором уточняют количество проинвестированной Субинвестором жилой площади которые будут переданы Субинвестору (или указанным им третьим лицам) и размер денежных средств, подлежащих возврату на расчетный счет Субинвестора в течение 5 (Пяти) банковских дней с момента подписания Дополнительного соглашения.

6.8. По указанному адресу будет сформирован condominium и товарищество собственников жилья.

6.9. Договоры между Субинвестором и третьими лицами по поводу передачи прав по настоящему Договору подлежат регистрации в «Реестре регистрации сделок» ЗАО «СУ-155», который ведется и хранится в Товариществе на вере (Коммандитном товариществе) «СУ-155 и Компания». ✓

6.10. Отделочные и специальные работы в квартирах, указанных в дополнительном соглашении к настоящему договору, производятся в соответствии с приложением №1 к настоящему договору. ?

Статья 7. Расходы по оформлению

7.1. Все расходы, связанные с оформлением квартир в собственность Субинвестора несет Субинвестор. ✓

7.2. В случае, если до подписания Акта приемки законченного производством строительно-монтажных работ жилого дома приемочной комиссией, указанного в дополнительном соглашении к настоящему договору со стороны Субинвестора не будут внесены инвестиции денежных средств в объеме 85%, Субинвестор обязуется возместить затраты Генерального инвестора, связанные с оформлением квартир в собственность Генерального инвестора.

Статья 8. Эксплуатационные расходы

8.1. С момента оформления права собственности на квартиры, указанные в дополнительном соглашении к настоящему договору, Субинвестор обязуется нести расходы по их эксплуатации на основании действующих расценок. ✓

8.2. Осуществить предварительную (за 4-ре месяца) оплату расходов по техническому обслуживанию дома и коммунальные услуги, исходя из среднегородских расчетных ставок, на расчетный счет жилищной организации, принявшей дом на баланс или во временное управление;

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 1
к Договору инвестирования № 117/2003-И от 01.07.2003 г.

Москва

«24» июня 2004 года

Закрытое акционерное общество «Строительное управление № 155», в лице Генерального директора Мещерякова Александра Сергеевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Генеральный инвестор», с одной стороны и Открытое акционерное общество «Первая Ипотечная Компания», в лице Президента Писарева Кирилла Валерьевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Субинвестор», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящее дополнительное соглашение к Договору инвестирования №117/2003-И от 01 июля 2003 г. (далее по тексту - Договор) о нижеследующем:

1. В связи с внесением изменений в проектную документацию, внести в Дополнительное соглашение от 24 июля 2003 года к Договору инвестирования от 01.07.2003 г. № 117/2003-И следующие изменения:

1.1. Вместо квартиры по номенклатуре:

Строительный адрес	Секция	Этаж	№ пл	Комнат	Площадь	Тип
Героев Панфиловцев ул.,вл. 20, к. 3	2(ПЗМ-1-3/17Э)	2	3	6	139,08	справа

Включить квартиры по номенклатуре:

Строительный адрес	Секция	Этаж	№ пл	Комнат	Площадь	Тип
Героев Панфиловцев ул.,вл. 20, к. 3	2(ПЗМ-1-3/17Э)	2	3	2	54,13	справа
Героев Панфиловцев ул.,вл. 20, к. 3	2(ПЗМ-1-3/17Э)	2	4	3	74,35	справа

2. Определить в тексте Договора размер долевого участия Субинвестора в сумме **3 674 572,07 (Четыреста восемьдесят восемь миллионов шестьсот семьдесят четыре тысячи пятьсот семьдесят два) рубля 07 копеек.**

3. Настоящее Дополнительное соглашение составлено в трех подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон и один для регистрирующего органа и является неотъемлемой частью Договора инвестирования № 117/2003-И от 01 июля 2003.

ПОДПИСИ СТОРОН

От лица Генерального инвестора:

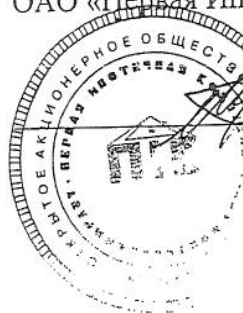
Генеральный директор
ОАО «Строительное управление №155»



Мещеряков А.С./

От лица Субинвестора:

Президент
ОАО «Первая Ипотечная Компания»



Писарев К.В./

**Дополнительное соглашение к
Договору инвестирования от 01.07.2003 г. № 117/2003-И**

Москва

24 июля 2003 года

Закрытое акционерное общество «Строительное управление №155» в лице Генерального директора Мещерякова А.С., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Генеральный инвестор», с одной стороны, Открытое акционерное общество «Первая ипотечная компания», в лице Президента Писарева К.В., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Субинвестор», с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», заключили настоящее соглашение к Договору инвестирования от 01.07.2003 г. № 117/2003-И, далее Договор, о нижеследующем:

Пункт 1.1. Договора изложить в следующей редакции: «Предметом настоящего Договора является долевое участие Субинвестора в реализации инвестиционного проекта по строительству жилых домов по адресу: г.Москва, ул. Героев Панфиловцев, вл. 20, к.1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 Северное Тушино (территория РХТУ им. Менделеева) (далее – Объект) путем инвестирования строительства ориентировочно по проектной документации 19 991,88 кв.м. общей площади жилья.

(Инвестиционный проект - совокупность организационно - технических мероприятий по созданию (реконструкции, реставрации) 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 (ремонтных), пусконаладочных работ, ввода объекта в эксплуатацию).»

Пункт 1.2. Договора изложить в следующей редакции: «Осуществляя долевое участие в строительстве в порядке и объеме, которые предусмотрены настоящим договором, Субинвестор приобретает в будущем право собственности на конкретные квартиры, которые будут созданы в результате реализации Инвестиционного контракта. Генеральный инвестор обязуется передать Субинвестору предмет инвестиций последнего. Перечень квартир определен ниже:

Адрес	Секция	Этаж	№ пп	Комнат	Площадь	Тип
Панфиловцев ул., вл. 20, к. 4	1	2	1	3	74,35	слева
Панфиловцев ул., вл. 20, к. 4	1	2	2	2	54,13	слева
Панфиловцев ул., вл. 20, к. 4	1	2	3	2	54,13	справа
Панфиловцев ул., вл. 20, к. 4	1	3	4	3	83,43	справа
Панфиловцев ул., вл. 20, к. 4	1	6	1	3	76	слева
Панфиловцев ул., вл. 20, к. 4	1	6	2	2	54,13	слева
Панфиловцев ул., вл. 20, к. 4	1	6	3	2	54,13	справа
Панфиловцев ул., вл. 20, к. 4	1	6	4	3	83,43	справа
Панфиловцев ул., вл. 20, к. 4	1	10	1	3	76	слева
Панфиловцев ул., вл. 20, к. 4	1	10	3	2	54,13	справа
Панфиловцев ул., вл. 20, к. 4	1	10	4	3	83,43	справа
Панфиловцев ул., вл. 20, к. 4	1	14	1	3	76	слева
Панфиловцев ул., вл. 20, к. 4	1	14	2	2	54,13	слева
Панфиловцев ул., вл. 20, к. 4	1	14	3	2	54,13	справа
Панфиловцев ул., вл. 20, к. 4	1	14	4	3	83,43	справа
Панфиловцев ул., вл. 20, к. 4	2	6	1	1	36,81	слева
Панфиловцев ул., вл. 20, к. 4	2	6	2	2	58,93	слева
Панфиловцев ул., вл. 20, к. 4	2	6	3	1	34,51	слева
Панфиловцев ул., вл. 20, к. 4	2	6	4	1	34,51	справа
Панфиловцев ул., вл. 20, к. 4	2	6	5	2	64,15	справа
Панфиловцев ул., вл. 20, к. 4	2	6	6	1	36,81	справа
Панфиловцев ул., вл. 20, к. 4	2	14	1	1	36,81	слева
Панфиловцев ул., вл. 20, к. 4	2	14	2	2	58,93	слева
Панфиловцев ул., вл. 20, к. 4	2	14	3	1	34,51	слева
Панфиловцев ул., вл. 20, к. 4	2	14	4	1	34,51	справа
Панфиловцев ул., вл. 20, к. 4	2	14	5	2	64,15	справа
Панфиловцев ул., вл. 20, к. 4	2	14	6	1	36,81	справа

Сергей Лавринов
вс. 20

ИНВЕСТИЦИОННЫЙ КОНТРАКТ № 1/01-2003
на завершение строительства объекта незавершенного строительством,
находящегося в государственной собственности

г. Москва

«28» января 2003г.

Российский химико-технологический университет (РХТУ) им. Д.И. Менделеева именуемый в дальнейшем «**Застройщик**», в лице ректора Саркисова Павла Джигбраеловича, действующего на основании Устава и задания собственника (распоряжение Министерства имущественных отношений Российской Федерации №160-Р от 17 января 2003г. «О вовлечении в хозяйственный оборот объекта незавершенного строительства государственного образовательного учреждения «Российский химико-технологический университет им. Д.И. Менделеева»), и Закрытое акционерное общество «СУ-155», действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Инвестор**», в лице Генерального директора Мешерякова Александра Сергеевича, действующего на основании Устава, вместе именуемые «**Стороны**», заключили настоящий инвестиционный контракт (далее «**Контракт**») о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Термины и их толкование:

Инвестиционный проект (проект) - обоснование экономической целесообразности, объема и сроков осуществления капитальных вложений, в том числе необходимая проектно-сметная документация, разработанная в соответствии с законодательством Российской Федерации и утвержденными в установленном порядке стандартами (нормами и правилами), а также описание практических действий по осуществлению инвестиций.

Объект - находящийся в федеральной собственности незавершенный строительством объект недвижимого имущества указанный в пункте 2.2. настоящего Контракта, на завершение которого Инвестор направляет собственные или заемные средства, а также имущество в рамках реализации проекта.

Инвестиционный контракт - настоящий контракт со всеми приложениями и дополнительными соглашениями к нему, оформленными в установленном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. ✓

Застройщик - юридическое лицо, которое владеет земельным участком для завершения строительства Объекта за счет привлеченных средств.

РХТУ - Российский химико-технологический университет им. Д. И. Менделеева.

Инвестор - юридическое лицо, которое от своего имени или от имени группы юридических лиц или физических лиц (соинвесторов) направляет собственные или заемные средства, а также имущество на реализацию инвестиционного контракта.

Соинвестор - юридическое или физическое лицо, участник реализации инвестиционного проекта по Контракту в части обеспечения инвестиционного проекта в объеме, пропорциональном той части площадей, которые соинвестор хотел бы получить в собственность или оформить на них иные вещные права.

Новый объект - общественно-жилой комплекс, созданный в результате реализации инвестиционного проекта.

Распорядительный документ - нормативный акт уполномоченного органа, который является достаточным основанием для реализации тех или иных мероприятий в рамках инвестиционного проекта.

Строительная площадка - земельный участок с расположенными на нем строениями, предоставляемый Инвестору на период строительства и для ведения монтажных работ.

Общая площадь существующего объекта или общая площадь нового

объекта – сумма площадей (полезных, общего пользования, инженерного назначения) всех этажей (в том числе технического, подвального и чердачного и подземной автостоянки), измеряемая по внутренним поверхностям стен (по внутреннему периметру).

Общая жилая площадь существующего объекта и общая жилая площадь нового объекта – общая площадь жилых квартир (жилищный фонд).

Общая нежилая площадь существующего объекта и общая нежилая площадь нового 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 встроенных гаражей – стоянок, подвальных помещений, чердаков.

Пусковой комплекс – часть инвестиционного проекта, здание, законченное строительством и предъявляемое государственной комиссии в соответствии с проектно-сметной документацией, утвержденной и согласованной Сторонами в установленном порядке.

1.2. Отношения Сторон регулируются, помимо настоящего Контракта, федеральными законами от 22.02.99 №39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений», Федеральным законом от 29.07.98 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нормативными правовыми актами Президента Российской Федерации, Правительства Российской Федерации, ведомственными нормативными актами. Отношения Сторон Контракта с третьими лицами могут регулироваться иными нормативными правовыми актами, применимыми к соответствующим отношениям в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

2. ПРЕДМЕТ КОНТРАКТА

2.1. Предметом Контракта является реализация инвестиционного проекта, в целях исполнения протокола комиссии Министерства имущественных отношений России по координации и контролю работ по учету и вовлечению в хозяйственный оборот объектов незавершенного строительства, находящихся в федеральной собственности № 8 от 14.05.2002 г. п. 2.6. и Распоряжения Министерства имущественных отношений Российской Федерации № 160-Р от 17 января 2003г. по завершению строительства Объекта и строительству Нового Объекта, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Героев Панфиловцев, вл. 20. ✓

2.2. Характеристики Объекта:

Место нахождения: г. Москва, ул. Героев Панфиловцев, вл. 20

Вид Объекта: Незавершенный строительством учебно-лабораторный корпус факультета кибернетики с вычислительно-информационным центром

Год начала строительства: 1990 г.

Общая проектная площадь: 38 987 кв. м.

Рыночная стоимость Объекта на момент заключения Контракта (по данным отчета об оценке № 102/2002 от 26.02.02г. на основании договора № 1-02/2002 от 14.02.02г., заключенного между РХТУ им. Д.И. Менделеева и ООО «Интерверт»): 48960000 (сорок восемь миллионов девятьсот шестьдесят тысяч) рублей (1590000 (один миллион пятьсот девяносто тысяч) долларов США (по курсу ЦБ на 18.02.02г. 30,8206 рублей за один доллар США).

Остаточная балансовая стоимость существующего объекта на момент заключения Контракта (по данным Застройщика) 85702000 (восемьдесят пять миллионов семьсот две тысячи) рублей.

2.3. Объект расположен на земельном участке площадью 3,38 гектара, предоставленном РХТУ в безвозмездное временное пользование на основании Договора безвозмездного временного пользования земельным участком № М-08-601173 от 23.10.2000г.

2.4. В рамках реализации инвестиционного проекта Инвестор обязуется за счет строительства и реализации жилого комплекса ориентировочной общей площадью 78,1 тысяч кв. метров земельном участке площадью 5,1 га, принадлежащего Застройщику на основании Свидетельства о государственной регистрации права Москомрегистрации № 77 НН 102508 от 29.11.2000 г., Договора безвозмездного временного пользования земельным участком № М-08-601173 от 23.10.2000г., Решения исполнительного комитета Красногорского городского совета депутатов трудящихся № 208/4 от 19.07.1967 г., собственных и/или привлеченных средств в установленном настоящим Контрактом порядке, в соответствии с технико-экономическим обоснованием инвестиционного проекта и утвержденной проектно-сметной документации с учетом возможных изменений объема работ, произвести строительные работы на Объекте в целях завершения его строительства и согласно графику, который является неотъемлемой частью настоящего Контракта (Приложение 1), а Застройщик обязуется передать Инвестору его долю в Новом Объекте согласно п. 4.1. и способствовать оформлению прав собственности и иных вещных прав на Новый объект в установленном порядке. ✓

2.5. Инвестор обязуется завершить строительство и сдать готовый Объект в эксплуатацию, согласно действующему законодательству, строительным нормам и правилам.

2.6. Строительство Объекта и Нового Объекта осуществляется одновременно. ✓

3. ЦЕЛЬ И ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИЙ

3.1. Целью инвестиций является завершение строительства Объекта и Нового Объекта с вводом его в эксплуатацию со сроком не более 3 лет с даты подписания Контракта. 21.06

3.2. Предполагаемый объем инвестиций ориентировочно составляет 1450405000 (один миллиард четыреста пятьдесят миллионов четыреста пять тысяч) рублей.

3.3. Сумма инвестиций по настоящему Контракту может быть изменена в зависимости от фактически произведенных Инвестором затрат, о чем составляется дополнительное соглашение к Контракту, подписываемое Сторонами.

4. ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ И ИНЫЕ ВЕЩНЫЕ ПРАВА СТОРОН НА ОБЪЕКТ

4.1. На момент заключения Контракта Объект является собственностью Российской Федерации и находится у Застройщика на праве оперативного управления в соответствии со свидетельством о внесении в Реестр федерального имущества № 07700077 от 16.11.99г. объекта незавершенного строительства по адресу: г. Москва, ул. Героев Панфиловцев, вл. 20.

После подписания и утверждения акта государственной приемочной комиссии по приемке нового объекта в эксплуатацию и акта о выполнении Сторонами своих обязательств по Контракту производится раздел долевой собственности в натуре следующим образом:

а) доля, подлежащая оформлению в собственность Российской Федерации для передачи в оперативное управление РХТУ, составит 21,5 % от общей площади Объекта и Нового Объекта, но не менее 26000 кв.м., размещенных в достроенном Объекте.

б) доля, подлежащая оформлению в собственность Инвестора, будет размещена в Новом Объекте и составит разность между общей площадью суммы Объекта и Нового Объекта и долей Российской Федерации, определяемой в соответствии с подпунктом а) настоящего пункта, но не более 78,5 % общей площади Объекта и Нового Объекта.

В течение 30 дней после оформления прав собственности на имущество, поступающее в собственность Российской Федерации по данному Контракту, закрепляется в оперативное управление РХТУ. ✓

4.2. Если в процессе реализации проекта за счет современных проектных и технологических решений потребуется частичный или полный разбор Объекта, что

контракт

№ 11/01-2003

25.01.2003

обеспечит выход общей площади в размерах больше предполагаемых по Контракту, то Инвестор получает такое право по дополнительному согласованию с Застройщиком.

4.3. Раздел Нового объекта осуществляется на основании экспликации технического паспорта БТИ, которые изготавливаются по заявке Инвестора на основании натурных обмеров БТИ, и согласовываются Сторонами. Принятое решение оформляется актом о результатах реализации инвестиционного проекта, подписываемого Сторонами.

4.4. В случае расторжения настоящего Контракта раздел Объекта в натуре не производится, при этом Объект остается в собственности Российской Федерации в лице Застройщика.

4.5. После завершения строительства Объекта и при оформлении права собственности на имущество, указанное в пункте 4.2. настоящего Контракта, Стороны обязуются оформить права на земельный участок в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации.

5. СРОКИ И СОДЕРЖАНИЕ ЭТАПОВ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТА

5.1. Первый этап.

Содержание работ этапа:

- разработка, согласование и утверждение в установленном порядке проектно-сметной документации и получение всех, необходимых для осуществления работ по завершению строительства Объекта и строительства Нового объекта, согласований и разрешения на производство строительных работ в соответствии с установленным порядком силами и за счет Инвестора.

Начало этапа - день подписания Контракта.

Окончание этапа - утверждение в установленном порядке градостроительного обоснования размещения Нового объекта и Проекта (ИРД) на Объект и Новый объект, которые с момента их утверждения прилагаются к Контракту и становятся неотъемлемой его частью, и разрешения на производство строительных работ.

Продолжительность этапа - не более 16 месяцев.

28.5.04

5.2. Второй этап.

Содержание работ этапа:

- разработка рабочей документации и выполнение полного объема работ по завершению строительства Объекта и Нового Объекта в соответствии с п.п. 6.2.4 - 6.2.10 Контракта.

Начало этапа - получение разрешения на производство строительных работ.

Окончание этапа - день утверждения Сторонами Акта государственной приемочной комиссии по приемке Объекта и Нового объекта в эксплуатацию.

Продолжительность этапа - не более 2,5 года со дня подписания Контракта.

28.7.06

5.3. Третий этап.

Содержание работ этапа:

- оформление прав собственности и иных вещных прав на Объект в соответствии с п. 4.1 Контракта;

✓ - подписание Сторонами Акта о завершении строительства нового объекта;

- завершение расчетов и урегулирование возможных претензий.

Начало этапа - день утверждения Сторонами Акта государственной приемочной комиссии по приемке нового объекта в эксплуатацию.

Окончание этапа - оформление прав собственности и иных вещных прав на Новый объект в установленном порядке и подписание Сторонами акта о результатах реализации инвестиционного проекта.

✓ Продолжительность этапа: не более 3 месяцев со дня окончания второго этапа.

5.4. Изменение сроков в п.п. 5.1. - 5.3. Контракта возможно только по

28.10.06

письменному соглашению Сторон.

5.5. Акты о выполнении этапов оформляются Сторонами в течение десяти дней с момента завершения соответствующего этапа. ?!

6. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН.

6.1. Застройщик обязуется:

6.1.1. Организовать юридически чистое предоставление земельного участка, указанного в п. 2.3. Контракта, для завершения строительства Объекта и размещения Нового объекта.

6.1.2. Передать Инвестору Объект на момент подписания Контракта, для завершения строительства Объекта. При этом указанное имущество отражается на балансе Застройщика на весь период действия Контракта.

6.1.3. Делегировать Инвестору функции Застройщика по строительству Нового Объекта.

6.1.4. Оказывать Инвестору необходимое содействие в подготовке документации по настоящему Контракту в рамках своей компетенции.

6.1.5. По письменной просьбе Инвестора предоставлять ему копии инструкций, распоряжений или иных имеющихся документов, необходимых для реализации настоящего Контракта.

6.1.6. После выполнения Инвестором своих обязательств по Контракту оказать содействие в оформлении права собственности Инвестора на долю последнего в соответствии с п.п. 4.1. и 4.2 - настоящего Контракта. ✓

6.2. Инвестор обязуется:

6.2.1. Обеспечить финансирование завершения строительства Объекта в полном объеме, предусмотренном п. 3.2. настоящего Контракта одновременно со строительством Нового объекта.

6.2.2. Привлекать к выполнению проектных и подрядных работ организации, имеющие соответствующие лицензии.

6.2.3. В установленном законом порядке обеспечить получение необходимых согласований, лицензий, разрешений, иных официальных документов, совершение необходимых действий и процедур в целях реализации своих обязательств по Контракту. ✓

6.2.4. Выполнить своими и/или привлеченными силами работы по договору Генерального подряда по завершению строительства Объекта согласно проектно-сметной документации.

6.2.5. В ходе завершения строительства Объекта обеспечить выполнение необходимых мероприятий по технике безопасности, охране окружающей среды, включая земельный покров.

6.2.6. После окончания работ обеспечить вывоз строительной техники, оборудования, инструментов, приборов и строительных материалов с территории строительной площадки Объекта и прилегающей к нему земельных участков, а также произвести демонтаж и вывоз возведенных Инвестором или по его заказу временных сооружений, используемых при проведении строительных работ на Объекте.

6.2.7. Не нарушать законные права собственников и владельцев граничащих с Объектом земельных участков и расположенных на них зданий и сооружений.

6.2.8. Выполнять в соответствии с требованиями соответствующих эксплуатационных служб условия эксплуатации внешних и внутренних сетей и не препятствовать их ремонту и обслуживанию.

6.2.9. Обеспечить завершение строительства Объекта в соответствии с действующими строительными нормами, стандартами, техническими условиями и спецификациями, указанными в проектной документации. ✓

6.2.10. Ежеквартально представлять Застройщику отчет об объемах выполненных работ по установленным Сторонами формам. ✓

6.2.11. Компенсировать расходы Застройщика на содержание, эксплуатацию и оформление Объекта и земельного участка, согласно п. 6.1.1. на все время действия Контракта в полном объеме.

7. УСТУПКА ПРАВ ПО ДОГОВОРУ.

7.1. Инвестор вправе с согласия Застройщика уступить свои обязательства по настоящему Контракту третьему лицу полностью или частично при условии исполнения последним всех или части обязательств Инвестора без увеличения сроков строительства Объекта. Уступка Инвестором своих обязательств по настоящему Контракту оформляется дополнительным соглашением. ✓

7.2. Инвестор в пределах своих площадей по Новому Объекту (п. 4.1) без согласования с Застройщиком имеет право передавать права на такие площади, заключать договоры инвестирования Нового Объекта с соинвесторами, рассчитывать на указанные права с третьими лицами и иным образом передавать свои права по настоящему Инвестиционному контракту.

7.3. Уступка прав совершается в соответствии со ст. 389 ГК РФ. При этом участники Контракта имеют преимущественные права на приобретение прав по Контракту и доли уступающего участника в общей долевой собственности. ✓

8. ИЗМЕНЕНИЕ, ПРЕКРАЩЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ КОНТРАКТА. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

8.1. Контракт может быть изменен по соглашению Сторон. Все изменения и дополнения оформляются письменно и являются неотъемлемой частью настоящего Контракта.

8.2. Контракт прекращается:

- по соглашению Сторон;
- по выполнении Сторонами всех обязательств по Контракту, завершении расчетов и подписании акта о результатах реализации инвестиционного проекта (п. 5.3), а также после оформления имущественных прав на доли Сторон в Объекте и Новом Объекте в установленном законом порядке.

8.3. Застройщик вправе требовать расторжения Контракта в одностороннем порядке в случае несоблюдения Инвестором п.п. 5.1., 5.2., 6.2.1. - 6.2.4. и п. 6.2.10 настоящего Контракта, повлекшего просрочку в выполнении обязательств более чем на 6 месяцев и в иных случаях, предусмотренных законом.

8.4. Инвестор вправе требовать в одностороннем порядке расторжения Контракта в случаях:

- если Застройщик не обеспечит выполнения обязательств в соответствии с п.п. 6.1.1 – 6.1.3 настоящего Контракта;
- в других случаях, согласно действующему законодательству Российской Федерации. ✓

8.5. В случае расторжения Контракта в соответствии с п. 8.3 Застройщик компенсирует Инвестору понесенные затраты. В сумму, подлежащую возмещению не включаются неполученные доходы и косвенные убытки, а также штрафы по просроченным ссудам и штрафы по другим неисполненным обязательствам, связанным с реализацией проекта.

8.6. В случае расторжения Контракта в соответствии с п. 8.4 Застройщик компенсирует Инвестору понесенные затраты и ущерб.

8.7. Компенсацию затрат Инвестора в соответствии с п. 8.5. и п. 8.6. настоящего Контракта, Застройщик производит после заключения нового инвестиционного

контракта на реализацию инвестиционного проекта с другим Инвестором, но не позже 6 месяцев с момента расторжения настоящего Контракта.

8.8. Застройщик несет ответственность по всем обязательствам перед третьими лицами, возникшими до подписания настоящего Контракта.

8.9. В остальном за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Контракту Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

9. ФОРС - МАЖОР

9.1. Наступление обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор), как- то: стихийные бедствия, эпидемии, наводнения, иные события, не подлежащие разумному контролю Сторон, освобождает Стороны от ответственности за невыполнение или несвоевременное выполнение обязательств по Контракту.

В случае если Сторона, выполнению обязательств которой препятствуют форс-мажорные обстоятельства, не известит другую Сторону о наступлении таких обстоятельств в 10-дневный срок, такая Сторона теряет право ссылаться на указанные обстоятельства как на форс - мажорные.

9.2. Если обстоятельства непреодолимой силы длятся более 3 месяцев, каждая из Сторон вправе отказаться от исполнения Контракта, без уплаты штрафов и/или неустоек, приняв все возможные меры по проведению взаимных расчетов и уменьшению ущерба, понесенного другой Стороны.

9.3. Обязанность доказывания обстоятельств непреодолимой силы лежит на Стороне, не выполнившей свои обязательства.

10. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

Стороны будут прилагать все усилия к тому, чтобы решить возникающие разногласия и споры, связанные с исполнением настоящего Контракта, путем взаимных переговоров. В случае недостижения согласия между Сторонами в течение одного месяца путем переговоров, каждая из Сторон сохраняет за собой право обращения в арбитражный суд.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

11.1. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях Контракта считается конфиденциальной и не подлежит разглашению.

11.2. Одновременно с подписанием Контракта Стороны назначают своих ответственных исполнителей по Контракту, определив их компетенцию, и уведомляют об этом друг друга.

11.3. Обо всех изменениях в платежных и почтовых реквизитах Стороны обязаны немедленно извещать друг друга. Действия, совершенные по старым адресам и счетам, совершенные до поступления уведомлений об их изменении, засчитываются в исполнение обязательств.

11.4. Контракт составлен в четырех экземплярах. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

11.5. Контракт вступает в силу с момента подписания его всеми Сторонами.

11.6. Застройщик гарантирует Инвестору, что Объект свободен от каких либо претензий третьих лиц.

11.7. К Контракту прилагаются и являются его неотъемлемой частью:

Приложение 1. График строительства

11.8. Любые изменения и дополнения Контракта определяются в дополнительных

соглашениях, являющихся неотъемлемой частью Контракта.

12. АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН.

Застройщик:

РХТУ им. Д.И. Менделеева

125047, г. Москва, Миусская пл., 9

ИНН 7705026272 ОФК по ЦАО г. Москвы

ИНН 7707072637/770701001, р/с 40503810500001009001, л/с 06075000380,

БИК 044583001 Отделение 1 Московского ГТУ Банка России г. Москвы

Ректор

РХТУ им. Д.И. Менделеева



П.Д. Саркисов

Инвестор:

ЗАО «СУ-155»

117261, г. Москва, Ленинский проспект, 81.

Р/с 40702810300000010158 в КБ «Независимый строительный банк»

ИНН 77360003162, к/с 30101810800000000158 БИК 044579158

Генеральный директор ЗАО «СУ-155»



А.С. Мещеряков

График строительства

г. Москва

«28» января 2003г.

Российский химико-технологический институт (РХТУ) им. Д.И. Менделеева именуемый в дальнейшем «Застройщик», в лице ректора Саркисова Павла Джиграеловича, действующего на основании Устава, и Закрытое акционерное общество «СУ-155», действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Инвестор», в лице Генерального директора. Мещерякова Александра Сергеевича, действующего на основании Устава, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий инвестиционный контракт (далее «Контракт») о нижеследующем:

1. Объект будет достроен согласно его первоначальному назначению в согласовании с застройщиком. На площадях проектируемого Нового объекта профилируется под-жилие-и-административные-цели. Административные помещения планируется разместить в первых этажах зданий, на остальных этажах будет размещено жилье. Точная планировка квартир будет определена только после разработки проекта. Высота потолков в жилых помещениях будет составлять 2,8 м. Оснащение инженерным и электрическим оборудованием, системой отопления, вентиляцией и кондиционированием, а также отделка внутренних помещений будут произведены в соответствии с современными требованиями строительных стандартов.

2. Предполагаемый объем инвестиций ориентировочно составляет 1450405000 (один миллиард четыреста пятьдесят миллионов четыреста пять тысяч) рублей.

3. Утверждается следующий график выполнения работ:

№№	Наименование работ	Срок исполнения
1.	Предпроектные работы	4 месяца
1.1.	Инженерные изыскания:-обследование несущих конструкций	2 месяца
1.2..	Исходно-разрешительная документация	4 месяца
1.3.	Получение условий на присоединение	2 месяца
2.	Проектирование всего:	10 месяцев
2.1.	Технико-экономическое обоснование.	5 месяцев
2.2.	Получение технических условий	2 месяца
2.3.	Рабочая документация	5 месяцев
3.	Авторский надзор	На весь срок строительства
4.	Строительство всего:	17 месяцев

4.1.	Разрешение на производства работ	1 месяц
4.2.	Работы подготовительного периода	2 месяца
4.3.	Строительство основного объекта	15 месяцев
4.4.	Монтаж и пуско-наладка технического оборудования	6 месяцев
4.5.	Ввод объекта в эксплуатацию	

Итого: 36 месяц с момента оформления в установленном порядке инвестиционного контракта.

28.01.06г.

Застройщик:

РХТУ им. Д.И. Менделеева

125047, г. Москва, Миусская пл., 9

ИНН 7705026272 ОФК по ЦАО г. Москвы

ИНН 7707072637/770701001, р/с 40503810500001009001, л/с 06075000380,

БИК 044583001 Отделение 1 Московского ГТУ Банка России г. Москвы

Ректор

РХТУ им. Д.И. Менделеева



П.Д. Саркисов

Инвестор:

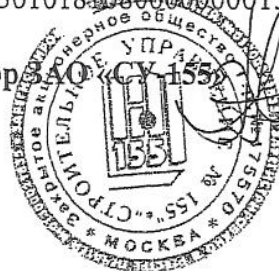
ЗАО «СУ-155»

117261, г. Москва, Ленинский проспект, 81.

Р/с 40702810300000010158 в КБ «Независимый строительный банк»

ИНН 77360003162, к/с 301018108000000000158 БИК 044579158

Генеральный директор ЗАО «СУ-155»



А.С. Мещеряков