

ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ДОГОВОР

г. Москва

« 27 » февраля 2003 года

Общероссийская физкультурно-спортивная общественная организация инвалидов «Российский спортивный союз глухих» (РССГ), свидетельство о регистрации общественного объединения № 1622 от 15.09.2000г., именуемая в дальнейшем «Организация», в лице Президента РССГ Рухледева В.Н., действующего на основании Устава и Постановления Президиума от 07.06.2002г. (Протокол № ___), с одной стороны,

Закрытое акционерное общество "ИПК Строймонтаж", основной государственный регистрационный номер 1027700325740, именуемое в дальнейшем «Инвестор», в лице генерального директора Адикаева Алексея Владимировича, действующего на основании Устава, с другой стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Ленстроймонтаж», основной государственный регистрационный номер 1027700428117, в лице Генерального директора Полонского С.Ю., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Заказчик», с третьей стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», договорились о нижеследующем:

1. ПРАВОВЫЕ ОСНОВАНИЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА

1.1. Настоящий договор заключен на основании следующих нормативно-правовых актов:

- Гражданский кодекс Российской Федерации;
- Федеральный закон РФ «Об инвестиционной деятельности в РФ, осуществляемой в форме капитальных вложений» от 25.02.1999г. № 39-ФЗ;
- Закон РСФСР «Об инвестиционной деятельности в РСФСР» от 26.06.1991г. № 1488-1

1.2. В соответствии с Распоряжением Префекта Южного административного округа г. Москвы № 01-41-2516 от 29 ноября 2002 года «О предоставлении на новый срок земельного участка по ул. Дербеневская, вл. 11 Общероссийской физкультурно-спортивной организации инвалидов «Российский спортивный союз глухих» (РССГ) в краткосрочную аренду на период проектирования и строительства Центра социальной и физической реабилитации инвалидов по слуху», Организации было предоставлено право аренды земельного участка по адресу: г. Москва, ул. Дербеневская вл. 11 (территориально-экономическая зона № 5) общей площадью 1,5612 га сроком на 4 года и 11 месяцев на период проектирования и строительства Центра социальной и физической реабилитации инвалидов по слуху.

1.3. Право аренды указанного в п. 1.2. настоящего договора земельного участка установлено Договором краткосрочной аренды земельного участка № М-05-505076, заключенным между Москомземом и Организацией 15 декабря 2002 года (кадастровый номер 770501001002, условный номер 50201455) сроком действия до 29 октября 2007 года.

1.4. Рабочий проект центра социальной и физической реабилитации спортсменов-инвалидов по слуху согласован Мосгосэкспертизой для утверждения в установленном порядке и выпуска в Инспекцию госархстройнадзора г. Москвы (Заключение № 157-П4/01 МГЭ от 11.01.02г.).

1.5. Заказчик имеет лицензию на осуществление деятельности по строительству зданий и сооружений (в том числе выполнение функций заказчика-застройщика) № ФЛЦ 016596-1 от 24 сентября 2001 года, выданной Государственным комитетом Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу на основании решения экспертной комиссии Госстроя России (Протокол № 108 от 24 сентября 2001 года).

1.6. Инвестор на дату заключения настоящего договора оформляет лицензию на осуществление деятельности по строительству зданий и сооружений в Государственном комитете Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу.

1.7. Настоящий договор в соответствии с п. 1 ст. 157 Гражданского кодекса РФ является сделкой под отлагательным условием. Стороны поставили возникновение своих прав и обязанностей по настоящему договору в зависимость от наступления следующего условия: получение Инвестором лицензии, указанной в п. 1.6. настоящего договора.

2. ТЕРМИНЫ И ИХ ТОЛКОВАНИЕ.

В договоре следующие слова и выражения будут иметь значения, определяемые ниже:

2.1. "**Договор**", "**настоящий договор**" - во всех статьях означает настоящий документ, подписанный Сторонами, а также все изменения и дополнения к нему, подписанные Сторонами в период его действия.

2.2. "**Инвестиционный проект**", "**Проект**" - означает совокупность организационно-технических мероприятий, осуществляемых в целях строительства **Объекта**.

2.3. **Объект** – Центр социальной и физической реабилитации спортсменов – инвалидов по слуху, общей площадью 31 576,9 кв.м., строительство которого будет осуществляться по строительному адресу: г. Москва, ул. Дербеневская, вл. 11 на земельном участке площадью 15 612 кв.м. кв.м.

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

2.5. "**Общая коммерческая площадь Объекта**" - общая площадь помещений, имеющих целевое назначение, позволяющее использовать их как для собственных производственных целей, так и в коммерческих целях /для извлечения прибыли (назначение помещений такое как - офис, магазин, ресторан, столовая, сауна, тренажерный зал, гаражный комплекс и прочее).

2.6. **Помещения общего пользования** - лестничные клетки, площадки, лифты, помещения инженерного назначения и прочее.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. Предметом договора является реализация инвестиционного проекта на строительство **Объекта** (долевое участие в строительстве) с ориентировочным объемом инвестиций в размере, эквивалентном 34 734 590, 00 (Тридцать четыре миллиона семьсот тридцать четыре тысячи пятьсот девяносто) долларов США.

3.2. В рамках реализации инвестиционного проекта Организация обязуется за счет собственных или заемных/привлеченных средств осуществить инвестирование строительства **Объекта** в размере, эквивалентном 10 420 377, 00 (Десять миллионов четыреста двадцать тысяч триста семьдесят семь) долларов США.

3.3. В рамках реализации инвестиционного проекта Заказчик обязуется осуществить финансирование предпроектной и проектной подготовки строительства **Объекта** путем компенсации всех расходов Организации, связанных с подготовкой строительства **Объекта**, в размере 132 111 700 (Сто тридцать два миллиона сто одиннадцать тысяч семьсот) рублей, что на дату заключения настоящего договора составляет эквивалент 4 183 265 (Четыре миллиона сто восемьдесят три тысячи двести шестьдесят пять) долларов США.

В рамках реализации инвестиционного проекта Заказчик также обязуется организовать весь комплекс работ по строительству, вводу в эксплуатацию **Объекта** и передать Инвестору и Организации помещения **Объекта** согласно условий настоящего договора.

Общая оценка вклада Заказчика в инвестиционный проект с учетом всех затрат Заказчика, в том числе платежи в ИГАСН, оплата труда работников и прочие расходы,

связанные с организацией строительства, будет уточнена по окончании строительства Объекта.

3.4. В рамках реализации инвестиционного проекта Инвестор обязуется за счет собственных или заемных/привлеченных средств осуществить инвестирование строительства Объекта путем финансирования и /или выполнения строительно-монтажных и иных работ по договору генерального подряда, который будет заключен между Заказчиком и Инвестором (далее – договор генерального подряда). Ориентировочный общий объем инвестиций Инвестора составляет эквивалент 20 130 948 (Двадцать миллионов сто тридцать тысяч девятьсот сорок восемь) долларов США.

3.5. Ведение общих дел осуществляется Заказчиком и Инвестором.

4. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН.

4.1. Организация обязуется:

4.1.1. Предоставить Заказчику земельный участок для строительства Объекта и весь объем исходно-разрешительной, проектной, технической и иной документации на строительство Объекта, в том числе утверждаемую часть проекта (ТЭО), согласованную в Мосгосэкспертизе, в течение 5-ти (пяти) рабочих дней с даты заключения настоящего договора.

4.1.2. Осуществить инвестирование проекта путем перечисления Заказчику суммы в рублях, эквивалентной 10 420 377, 00 (Десять миллионов четыреста двадцать тысяч триста семьдесят семь) долларов США по курсу ЦБ РФ на день перечисления согласно графика инвестирования, который Стороны согласуют дополнительно (Приложение № 1). По соглашению между Заказчиком и Организацией инвестирование может осуществляться как в денежной форме, так и предоставлением материалов, оборудования, техники и проч.

4.1.3. В течение 5 (пяти) рабочих дней после получения соответствующих уведомлений от Заказчика подписать:

4.1.3.1. Протокол распределения площадей;

4.1.3.2. Итоговый протокол распределения площадей (после уточнения площадей по итогам обмеров органами МосгорБТИ);

4.1.3.3. Акт о реализации инвестиционного проекта.

4.1.4. Предоставить Инвестору и Заказчику полный пакет документов, необходимый для оформления прав собственности сторон на помещения в построенном Объекте в течение 5 рабочих дней с момента получения соответствующего требования.

4.1.5. В течение 15 рабочих дней с даты заключения настоящего договора передать Инвестору и Заказчику заверенные надлежащим образом копии Постановления Совета Общероссийской физкультурно-спортивной общественной организации инвалидов «Российский спортивный союз глухих» (РССГ) об утверждении настоящего договора.

4.2. Инвестор обязуется:

4.2.1. Осуществлять функции инвестора и генерального подрядчика строительства Объекта. Обеспечить инвестирование строительства Объекта в соответствии с п. 3.4. настоящего договора. Инвестирование проекта осуществляется Инвестором путем выполнения строительно-монтажных и иных работ по договору генерального подряда. Заказчик и Инвестор ежемесячно составляют акт зачета встречных требований, в котором фиксируют исполнение Инвестором своих обязательств по инвестиционному договору в размере стоимости выполненных Инвестором как генеральным подрядчиком строительства Объекта и принятых Заказчиком работ по договору генерального подряда.

4.2.2. В течение 5 (пяти) рабочих дней после получения соответствующих уведомлений от Заказчика подписать:

4.2.2.1. Протокол распределения площадей;

4.2.2.2. Итоговый протокол распределения площадей (после уточнения площадей по итогам обмеров органами МосгорБТИ);

4.2.2.3. Акт о реализации инвестиционного проекта.

4.2.3. Предоставить Организации и Заказчику полный пакет документов, необходимый для оформления прав собственности сторон на помещения в построенном Объекте в течение 5 рабочих дней с момента получения соответствующего требования.

4.2.4. Оказать Организации для уставных целей безвозмездную финансовую помощь в размере 1 000 000 (Один миллион) рублей путем перечисления денежных средств на расчетный счет Организации.

4.3. Заказчик обязуется:

4.3.1. Осуществить финансирование предпроектной и проектной подготовки строительства Объекта путем компенсации всех расходов Организации, связанных с подготовкой строительства Объекта, в размере 132 111 700 (Сто тридцать два миллиона сто одиннадцать тысяч семьсот) рублей. Компенсация осуществляется поэтапно в соответствии с графиком платежей (Приложение № 2).

4.3.2. Заключить с Инвестором договор строительного подряда на строительство Объекта, в соответствии с которым Инвестор будет осуществлять функции генерального подрядчика строительства.

4.3.3. Осуществлять технический надзор за строительством Объекта.

4.3.4. По окончании строительства организовать проведение комиссии по приемке Объекта в эксплуатацию.

4.3.5. Предоставить Организации и Инвестору полный пакет документов, необходимый для оформления прав собственности сторон на помещения в построенном Объекте в течение 5 рабочих дней с момента получения соответствующего требования.

4.4. В рамках осуществления инвестирования стороны вправе привлекать финансовые средства третьих лиц (соинвесторов) с последующей передачей таким соинвесторам площадей в построенном Объекте. При этом стороны могут принимать на себя обязательства по передаче конкретных площадей Объекта только из своей доли в соответствии с Протоколом распределения площадей.

5. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА СТОРОН

5.1. По итогам реализации настоящего Договора стороны осуществляют раздел площадей построенного Объекта в следующем соотношении:

- Организации передается 9 473, 07 кв.м. (30%) площадей, что соответствует объему инвестиций, определенному в п. 3.2. настоящего договора;
- Инвестору передается 18 300,86 кв.м. (57,96 %) площадей, что соответствует объему инвестиций, определенному в п. 3.4. настоящего договора;
- Заказчику передается 3 802, 97 кв.м. (12,04 %) площадей, что соответствует объему инвестиций, определенному в абз. 1 п. 3.3. настоящего договора.

5.2. После уточнения затрат Заказчика и определения размера вклада Заказчика в соответствии с абз. 3 п. 3.3. настоящего договора, стороны перераспределяют процентное соотношение, установленное в п. 5.1. настоящего договора таким образом, чтобы себестоимость площадей построенного Объекта, передаваемых Заказчику в собственность, была равна размеру вклада Заказчика с учетом затрат на организацию строительства.

5.3. В течение пяти рабочих дней после получения соответствующего уведомления от Заказчика Стороны подписывают Протокол распределения площадей (Приложение № 3), в котором указываются конкретные помещения, подлежащие передаче каждой из сторон.

5.4. После утверждения акта приемочной комиссии о сдаче Объекта общая долевая собственность сторон на Объект прекращается. Стороны отказываются от преимущественного права приобретения доли или части долей других участников договора.

5.5. В случае, если в период действия настоящего договора Инвестор с согласия Заказчика обеспечит финансирование дополнительного проектирования Объекта и финансирование строительства на основании такого дополнительного проектирования, в результате которого общая площадь Объекта увеличится, все площади, которые будут являться результатом такого увеличения, передаются в собственность Инвестора. При этом процентное соотношение распределения площадей, установленное в п. 5.1. настоящего договора будет соответственно изменено.

5.6. В случае увеличения площадей Объекта, предусмотренном п. 5.4. настоящего договора, стороны обязуются в течение 30 дней после утверждения изменений проектной документации соответствующими государственными органами, заключить дополнительное соглашение к настоящему договору, в котором будет установлено изменение общей площади Объекта, изменение процентного соотношения, установленного п. 5.1. настоящего договора, а также подписать дополнение к Протоколу распределения площадей Объекта.

5.7. После сдачи Объекта в эксплуатацию Протокол распределения площадей уточняется Сторонами по экспликациям и техническим паспортам МосгорБТИ, которые изготавливаются на основании утвержденного проекта планировки территории или проектно-сметной документации и натурных обмеров МосгорБТИ. В этом случае стороны не будут иметь имущественных или финансовых претензий друг к другу и обязуются заключить дополнительное соглашение к настоящему договору, устанавливающее изменение площадей Объекта, а также подписать итоговый Протокол распределения площадей Объекта.

5.8. Конкретные помещения, подлежащие передаче в собственность сторон по итогам реализации договора, определяются в итоговом протоколе распределения площадей и в Акте реализации инвестиционного проекта.

5.9. Право собственности на площади возникает у каждой из Сторон в момент регистрации прав собственности в установленном порядке.

5.10. Стороны обязаны оказывать друг другу необходимое содействие при оформлении прав собственности каждой из сторон на соответствующие площади Объекта.

6. СРОКИ И СОДЕРЖАНИЕ ЭТАПОВ

6.1. 1 ЭТАП. Начало этапа - дата вступления настоящего договора в силу, окончание этапа - получение разрешения на производство строительных работ. Содержание этапа:

6.1.1. Организация предоставляет Заказчику земельный участок для строительства Объекта и весь объем исходно-разрешительной, проектной, технической и иной документации на строительство Объекта, в том числе утверждаемую часть проекта (ТЭО), согласованную в Мосгосэкспертизе.

6.1.2. Заключение договора генерального подряда на строительство Объекта.

6.1.3. Получение разрешения на производство строительных работ.

Срок реализации - 45 календарных дней с даты вступления настоящего договора в силу.

6.2. 2 ЭТАП. Начало этапа - получение разрешения на производство строительных работ. Окончание этапа - дата утверждения акта приемки объекта в эксплуатацию.

Продолжительность строительства определяется проектом организации строительства (ПОС), разработанного в соответствии с нормами продолжительности строительства.

Содержание этапа: производство строительно-монтажных, отделочных, пусконаладочных и иных работ, необходимых для ввода Объекта в эксплуатацию, сдача Объекта в эксплуатацию.

6.3. 3 ЭТАП. Начало этапа - дата утверждения акта приемочной комиссии по приемке Объекта в эксплуатацию. Окончание этапа и договора в целом - исполнение

сторонами своих обязательств по договору в полном объеме и оформление имущественных прав сторон по договору. Продолжительность этапа - не более шести месяцев после утверждения акта приемочной комиссии по приемке Объекта в эксплуатацию

Содержание этапа:

- 6.3.1. Завершение расчетов и урегулирование претензий.
- 6.3.2. Подписание сторонами Акта о результатах реализации инвестиционного проекта.
- 6.3.3. Оформление имущественных прав сторон по договору.

6.4. Изменение сроков продолжительности этапов и их составляющих возможно по согласованию сторон.

7 УСТУПКА ПРАВ ПО ДОГОВОРУ

7.1. Стороны вправе полностью или частично уступить свои права по Договору третьему лицу при условии принятия последним обязанностей, условий и обязательств по настоящему договору. Частичная или полная переуступка прав оформляется дополнительным соглашением к настоящему договору, подписываемым всеми сторонами и организацией-преемником.

7.2. Стороны настоящего договора не несут ответственности по договорам/обязательствам сторон договора с третьими лицами.

8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

8.2. Сторона освобождается от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему договору, если оно явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы (землетрясение, наводнение, военные действия и др.), возникших после заключения настоящего договора, которые Сторона не могла ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами.

8.3. При наступлении указанных чрезвычайных обстоятельств, Сторона, исполнению обязательств которой препятствуют обстоятельства форс-мажора, должна в 10-дневный срок известить о них в письменной форме другую Сторону. Извещение должно содержать данные о характере чрезвычайных обстоятельств, а также оценку их влияния на возможность исполнения Стороной своих обязательств по настоящему договору.

8.4. Если Сторона не известит другую Сторону в срок и в порядке, предусмотренном настоящей статьей, о наступлении указанных чрезвычайных обстоятельств, она теряет право ссылаться на указанные обстоятельства как форс-мажорные.

9. ГАРАНТИИ СТОРОН

9.1. Стороны заявляют и гарантируют друг другу нижеследующее:

- Каждая из Сторон уполномочена на заключение настоящего договора и получила все необходимые одобрения и-разрешения на заключение и исполнение настоящего договора.
- Исполнение настоящего договора ни в какой мере не будет нарушать какие-либо положения законодательства РФ, учредительных документов Сторон или какие-либо условия обязательств Сторон по отношению к третьим лицам.
- Лица, подписавшие настоящий договор, имеют соответствующие полномочия действовать от имени соответствующей Стороны.

9.2. При подписании настоящего договора каждая Сторона обязана предоставить другой Стороне по акту приема-передачи:

- решения уполномоченных органов Сторон о заключении настоящего договора;
- нотариально заверенные копии действующего устава и всех зарегистрированных изменений к нему, свидетельства о государственной регистрации в качестве юридического лица, решений о создании, документов о назначении и о наделении полномочиями лиц, подписавших настоящий договор.

9.3. Организация гарантирует и подтверждает, что право аренды земельного участка, указанного в п. 1.2. настоящего договора, на дату заключения настоящего договора не продано, не заложено, в споре и под запретом не состоит, не передано в качестве вклада в уставный капитал или совместную деятельность, участок не передан другим лицам в безвозмездное или возмездное пользование (субаренду), а также что право аренды не будет заложено, продано, передано в качестве вклада в уставный капитал и совместную деятельность, а земельный участок не будет передан другим лицам в безвозмездное или возмездное пользование (субаренду) в течение всего срока действия настоящего договора.

10. ИНЫЕ УСЛОВИЯ

10.1. В случае неисполнения Организацией обязательства, установленного в п. 4.1.5. настоящего договора, Инвестор и Заказчик вправе отказаться от исполнения настоящего договора в порядке, установленном п. 3 ст. 450 Гражданского кодекса РФ.

10.2. Все расчеты по настоящему договору, если иное не предусмотрено его условиями, осуществляются в рублях РФ по курсу ЦБ РФ на дату списания денежных средств с расчетного счета плательщика. Плательщик считается исполнившим свои обязательства по перечислению денежных средств в момент их зачисления на расчетный счет получателя средств.

10.3. Все письменные уведомления по настоящему договору направляются в форме, позволяющей с достоверностью установить, что документ исходит от одной из Сторон (по почте заказным письмом, телеграфом, по факсу или вручаются под расписку в получении).

10.4. Все приложения и дополнительные соглашения к настоящему договору являются составной и неотъемлемой частью настоящего договора.

10.5. Расходы и убытки каждая из сторон по настоящему договору несет пропорционально внесенному инвестиционному вкладу.

10.6. Споры между Сторонами по настоящему договору в случае их неразрешения путем переговоров рассматриваются в Арбитражном суде г. Москвы.

10.7. Настоящий договор вступает в силу с даты наступления отлагательного условия, указанного в п. 1.7. настоящего договора и действует до полного исполнения сторонами своих обязательств по договору.

10.8. Дополнения и изменения настоящего договора действительны в случае, если они оформлены в письменной форме за подписями и печатями всех Сторон.

10.9. Настоящий договор составлен на восьми листах в трех экземплярах, по одному для каждой из Сторон. Каждый экземпляр прошивается и скрепляется подписями руководителей и печатями Сторон.

11. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ОРГАНИЗАЦИЯ:

Общероссийская физкультурно-спортивная общественная организация инвалидов «Российский спортивный союз глухих» (РССГ)

123022 г. Москва, ул. 1905 года, 10-А

Почтовый адрес: _____

ИНН _____

Р/с _____ в _____

К/с _____ БИК _____

ОКПО _____

Президент



Рухледев В.Н.



ЗАКАЗЧИК:

ООО «Ленстроймонтаж»

ИНН 7703249996 КПП 770301001

123022 г. Москва, ул. 1905 года, д. 14 стр. 1

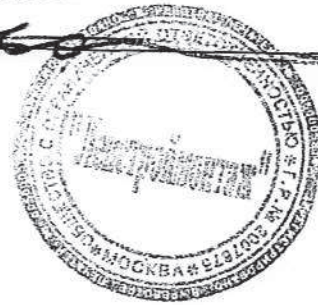
Расчетный счет 40702810501008000830 в АБ «ИБГ НИКойл»(ОАО) г. Москва

Корр. Счет 30101810800000000566 БИК 044525566

Генеральный директор



Полонский С.Ю.



ИНВЕСТОР:

ЗАО ИПК «Строймонтаж»

ИНН 7735110595

103489, г. Москва, г. Зеленоград, к. 601А

Расчетный счет 40702810200000000787 в АКБ «Внешагробанк» г. Москва

Корр. Счет 30101810300000000918

БИК 044585918

Генеральный директор



А.В. Адикаев

