



ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

15 июня 2004 года N 407-ПП

О предоставлении опциона на участие в Программе градостроительного и социально-экономического развития Московского международного делового центра "Москва-Сити" с заключением договора аренды земельного участка N 11 в ММДЦ "Москва-Сити"

Для ускорения строительства первой очереди Московского международного делового центра "Москва-Сити", создания благоприятных условий для привлечения российских и иностранных инвестиций в проект и в целях реализации постановления Правительства Москвы от 14 ноября 2000 года N 887 "Об актуализации основных направлений Программы градостроительного и социально-экономического развития Московского международного делового центра "Москва-Сити" и строительстве его I очереди", а также опережающего строительства терминального комплекса "Москва-Сити" для обслуживания пассажиров транспортно-пересадочного узла Правительство Москвы постановляет:

1. Сохранить практику заключения с инвесторами проекта Московского международного делового центра "Москва-Сити" (далее - ММДЦ "Москва-Сити") договоров аренды земельных участков на условиях выкупа права аренды на заключение договоров аренды только после выполнения ими обязательств по договорам опциона.

2. Принять предложение Комитета по внешнеэкономической деятельности города Москвы о заключении с компанией "CiTer Invest B.V." (Нидерланды) (далее - Инвестор) договора купли-продажи опциона стоимостью, эквивалентной долларам США, на участие в Программе градостроительного и социально-экономического развития ММДЦ "Москва-Сити" с заключением договора аренды земельного участка N 11 ММДЦ "Москва-Сити" общей площадью 1,137 га (далее - Земельный участок) на следующих условиях:

WWW.MOSCOWDOCS.COM

2.1. Срок действия договора опциона устанавливается 24 месяца с момента его подписания.

2.2. Выплата стоимости опциона осуществляется Инвестором в три этапа в суммах, эквивалентных:

долларам США - в течение 30 дней после подписания договора опциона,

долларам США - до 1 июля 2004 года,

долларам США - до 1 октября 2004 года.

2.3. До истечения срока действия опциона Инвестор обеспечивает разработку и утверждение проекта и получение разрешения на строительство терминального комплекса "Москва-Сити" (далее - Терминального комплекса) площадью до 200 000 кв.м на Земельном участке.

2.4. При заключении договора опциона предусмотреть следующие обязательства Инвестора:

2.4.1. Финансирование проектирования и строительства эстакады, соединяющей Терминальный комплекс с вестибюлем станции скоростной транспортной системы "Аэропорт "Шереметьево" - ММДЦ "Москва-Сити" - аэропорт "Внуково" (далее - СТС) с завершением строительства "под ключ" не позднее 6 месяцев до даты пуска первой линии СТС с последующим оформлением совместно с городом режима и условий использования.

2.4.2. Финансирование строительства подземного общественного пространства на отметке 124,6 в пределах Земельного участка в полном объеме в соответствии с разработанным ГУП "Моспроект-2" проектом.

2.4.3. Финансирование строительства подземного общественного пространства на втором подземном уровне Терминального комплекса (ниже отметки 124,6) в пределах Земельного участка в полном объеме в соответствии с разработанным ГУП "Моспроект-2" проектом.

2.4.4. Финансирование проектирования и строительства эскалаторных сооружений, соединяющих станции метрополитена перспективных Солнцевской и Калининской линий и второй подземный уровень Терминального комплекса (без закупки и монтажа оборудования) - от нижнего подземного уровня до второго подземного уровня Терминального комплекса.

2.4.5. Финансирование проектирования и строительства эскалаторных сооружений, соединяющих второй подземный уровень Терминального комплекса и подземное общественное пространство на отметке

124,6, включая закупку и монтаж оборудования.

2.4.6. Обеспечение функционирования Терминального комплекса в полном соответствии с целями успешного обслуживания СТС после завершения его сооружения*.

2.5. В случае нарушения Инвестором условий (пп. 2.2, 2.3), включая обязательства по срокам и суммам выплаты стоимости опциона по каждому этапу в отдельности, договор опциона расторгается без материальных претензий сторон друг к другу.

2.6. В случае успешной реализации обязательств (пп. 2.2, 2.3) Инвестор оплачивает стоимость права на заключение договора аренды Земельного участка в сумме, эквивалентной **долларам США**, в течение **4 лет** равными частями в сумме, эквивалентной **долларам США в год**, в соответствии с условиями, определенными ст. 59 Бюджетного кодекса Российской Федерации и ст. 64 Налогового кодекса Российской Федерации, принимая во внимание, что в состав Терминального комплекса входит значительное количество городских объектов транспортного назначения (СТС, метро), сроки строительства которых из-за отсутствия бюджетного финансирования не определены.

2.7. Принять к сведению, что:

2.7.1. Подведение инженерных и иных коммуникаций к Земельному участку обеспечивается за счет средств городского бюджета, выделяемых по статье "Расходы по приобретению валюты для закупок оборудования и расходных материалов, а также для реализации международных проектов".

2.7.2. Наличие необходимых коммуникаций в точке присоединения в соответствии с техническими условиями присоединения и наличие в точках присоединения мощностей в соответствии с согласованным проектом Терминального комплекса обеспечивает город Москва.

2.7.3. Подключение инженерных коммуникаций Терминального комплекса к городским сетям осуществляется без оплаты долевого участия на развитие городских сетей и/или каких бы то ни было дополнительных платежей со стороны Инвестора.

2.7.4. Финансирование проектирования и строительства эскалаторных сооружений, соединяющих станцию метрополитена "Москва-Сити" перспективных Солнцевской и Калининской линий и второй подземный уровень Терминального комплекса (п. 2.4.3), включая закупку и монтаж оборудования - от платформ станции до нижнего подземного уровня Терминального комплекса, финансирование закупки и монтажа обо-

рудования этих эскалаторных сооружений от нижнего подземного уровня до второго подземного уровня Терминального комплекса, а также финансирование отделки, закупки и монтажа оборудования кассового вестибюля станции метрополитена на втором подземном уровне Терминального комплекса будут осуществляться ГУП "Московский метрополитен".

2.8. После осуществления Инвестором первого платежа (п. 2.6) с ним в установленном порядке заключается договор аренды Земельного участка сроком на 4 года с включением обязательств Инвестора, предусмотренных пп. 2.4.1, 2.4.2, 2.4.3, 2.4.4, 2.4.5, 2.4.6 настоящего постановления.

2.9. Инвестор в течение 4 лет после заключения договора аренды земельного участка за счет собственных и/или привлеченных средств (без участия средств городского бюджета) обеспечивает строительство Терминального комплекса по утвержденному проекту.

2.10. Считать существенным (с включением в договор аренды) условием предоставления Земельного участка (п. 2.8) следующие обязательства Инвестора по финансированию в полном объеме в соответствии с утвержденными проектами с последующим оформлением завершенных строительством объектов в собственность города Москвы:

2.10.1. Благоустройства и озеленения технической зоны между участком N 11 и Юго-Западным въездом в Центральное ядро ММДЦ "Москва-Сити" с устройством бульвара вдоль границы участка N 11 с последующим оформлением в собственность города Москвы в полном объеме.

2.10.2. Благоустройства и озеленения технической зоны между участком N 11 и 4-м Красногвардейским проездом с устройством бульвара вдоль границы участка N 11 с последующим оформлением в собственность города Москвы в полном объеме.

2.10.3. Строительства подземного общественного пространства на втором подземном уровне Терминального комплекса (ниже отметки 124,6) с последующим оформлением в собственность города Москвы помещений, предназначенных для кассового вестибюля станции "Москва-Сити" Московского метрополитена и СТС.

2.11. В случае успешной реализации Инвестором обязательств, изложенных в пп. 2.9, 2.10 настоящего постановления, Правительство Москвы в установленном порядке продлевает договор аренды земли на 45 лет, т.е. до 49 лет, без взимания дополнительной платы.

2.12. Арендная плата за Земельный участок (п.2) устанавливается в соответствии с действующим законодательством.

2.13. В случае нарушения или невыполнения Инвестором обязательств (пп.2.9, 2.10) по поручению Правительства Москвы уполномоченные органы исполнительной власти города Москвы:

2.13.1. Расторгают в установленном порядке договор аренды без возврата денежных средств, выплаченных по договору опциона и за право на заключение договора аренды Земельного участка, а также без возврата внесенной арендной платы.

2.13.2. Организуют открытые торги по продаже имущества, созданного Инвестором на арендованном земельном участке, и на вырученные средства компенсирует Инвестору подтвержденные затраты. В случае, если средства, вырученные на открытых торгах, окажутся недостаточными для покрытия затрат Инвестора в полном объеме, то недостающая разница будет считаться убытком Инвестора, не подлежащим возмещению.

3. Инвестору, ОАО "СИТИ" и ГУП "Московский метрополитен" предусмотреть в заданиях на проектирование Терминального комплекса, СТС и линий метрополитена:

3.1. Соединение платформ станции СТС со зданием Терминального комплекса закрытой эстакадой, обеспечивающей беспрепятственный доступ на платформы пассажиров, включая лиц с нарушением опорно-двигательного аппарата.

3.2. Соединение станции "Москва-Сити" перспективных Солнцевской и Калининской линий Московского метрополитена со зданием Терминального комплекса эскалаторными сооружениями с устройством касового вестибюля на втором подземном уровне Терминального комплекса (пп.2.4.3, 2.10.3).

3.3. Взаимную увязку проектных решений станции СТС, станции метрополитена и Терминального комплекса.

3.4. Обеспечение связи подземных пространств Терминального комплекса и подземных пространств Центрального ядра ММДЦ "Москва-Сити" на отметке 124,6 (единое общественное пространство).

3.5. Обеспечение связи подземных пространств Терминального комплекса и подземных автостоянок Центрального ядра ММДЦ "Москва-Сити".

3.6. Применение конструктивных решений фундаментов Терминального комплекса, позволяющих осуществить опережающее возведение строительных конструкций с возможностью последующей прокладки перес-

пективных Солнцевской и Калининской линий Московского метрополитена.

4. В целях согласования сроков ввода в эксплуатацию Терминального комплекса и первой очереди СТС Валютно-финансовому управлению города Москвы предусмотреть в программе финансирования первоочередных работ по созданию и развитию ММДЦ "Москва-Сити" на 2004 год средства на разработку предпроектных предложений, подготовку исходно-разрешительной документации и разработку проектной документации на стадии "проект" для линий СТС.

5. Заместителю Мэра Москвы в Правительстве Москвы Орджоникидзе И.Н. и руководителю Департамента земельных ресурсов города Москвы Дамурчиеву В.Н. подписать от имени Правительства Москвы с Инвестором договор купли-продажи опциона на участие в Программе градостроительного и социально-экономического развития ММДЦ "Москва-Сити" с заключением договора аренды Земельного участка на условиях настоящего постановления.

6. Департаменту земельных ресурсов города Москвы в установленном порядке внести изменения в договор аренды земли от 09.12.95 N М-01-003645, заключенный с ОАО "СИТИ", в части исключения Земельного участка при условии выплаты первого платежа в сумме, эквивалентной **долларам США** (п. 2.6).

7. Принять к сведению, что на нормативный срок строительства Терминального комплекса ставка арендной платы для Инвестора - "Citer Invest B.V." за Земельный участок (п. 2) устанавливается в соответствии с п. 5 приложения к распоряжению Мэра Москвы от 26.12.2001 N 1159-PM "О ставках арендной платы за землю для категории арендаторов, занимающихся приоритетными для города видами деятельности".

8. Предоставить Инвестору и привлеченным им третьим лицам право свободного доступа и право проведения работ и исследований на Земельном участке, необходимых для проектирования и строительства Терминального комплекса, в течение всего срока действия договора опциона (п. 2).

9. Установить, что действие настоящего постановления распространяется на третьих лиц в случае уступки им прав и обязательств по договору опциона и договору аренды земельного участка, если они оформлены в установленном законом порядке с письменного согласия уполномоченных представителей Правительства Москвы.

10. Принять к сведению, что по окончании строительства и сда-

чи объекта законченного строительства в эксплуатацию право собственности Инвестора на построенный объект оформляется в установленном порядке при условии выполнения пп. 2.9, 2.10 настоящего постановления, за исключением помещений, передаваемых в собственность города Москвы (п. 2.10.3).

11. Принять к сведению обязательства Инвестора по окончании строительства и сдачи объектов в эксплуатацию (пп. 2.10.1-2.10.3) в месячный срок представить необходимые документы для регистрации построенных площадей в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество.

12. Департаменту имущества города Москвы после завершения строительства объектов (пп. 2.10.1.-2.10.3.) внести их в Реестр объектов недвижимости, находящихся в собственности города Москвы.

13. Установить, что сумма средств, получаемых от продажи опциона и подлежащих зачислению в 2004 году в состав доходов целевого бюджетного фонда развития территории Центрального административного округа города Москвы, в соответствии с ежегодно выпускаемыми нормативно-распорядительными документами Правительства Москвы о распределении бюджетных показателей, утвержденных законом города Москвы о бюджете на соответствующий год, в полном объеме направляется целевым назначением на развитие ММДЦ "Москва-Сити"

14. Префекту Центрального административного округа направлять средства, указанные в п.13 настоящего постановления, целевым назначением на развитие территории ММДЦ "Москва-Сити" по договорам, заключенным с городским заказчиком.

15. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на заместителя Мэра Москвы в Правительстве Москвы Орджоникидзе И.Н.



Сурина

Ю. М. Лужков
- Росляку Ю.В., Орджоникидзе И.Н., департаментам города Москвы: финансов, имущества, земельных ресурсов; Управлению Правительства Москвы по экономической безопасности города Москвы, Валютно-финансовому управлению города Москвы - 2 (для компании "Citer Invest B.V."), Комитету по внешнеэкономической деятельности города Москвы, префектуре Центрального административного округа, ОАО "Сити" (123100, Москва, 1-й Красногвардейский пр., д.9)
957 76 78

WWW.MOSCOWDOCS.COM