

**ДОГОВОР ИНВЕСТИРОВАНИЯ N _____
в строительства объекта – «XXXX»**

г. Ульяновск

" ____ " _____ 2012 г.

Общество с ограниченной ответственностью «А», именуемое в дальнейшем "**Заказчик-Застройщик**", в лице Директора Иванова Ивана Ивановича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью «Б»**, именуемое в дальнейшем "**Инвестор**", в лице Петрова Петра Петровича, с другой стороны, вместе именуемые "Стороны", заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. Инвестиции - собственные, заемные и/или привлеченные денежные средства, ценные бумаги, иное имущество, вкладываемые Инвестором с целью получения прибыли.

В соответствии с настоящим Договором инвестиции являются средствами целевого финансирования.

1.2. Инвестиционная деятельность - вложение инвестиций и осуществление практических действий в целях получения прибыли и реализации проекта.

1.3. Проект - необходимая проектная документация, разработанная в соответствии с законодательством Российской Федерации и утвержденными в установленном порядке стандартами (Строительными нормами и правилами), а также описание организационно-технических мероприятий по созданию Результата инвестиционной деятельности.

1.4. Результат инвестиционной деятельности - «XXX», создаваемый по адресу: Российская Федерация, Ульяновская область, г. Ульяновск, XXXXX (далее по тексту – Объект).

1.5. Подрядчики - физические и юридические лица, которые выполняют проектные и строительные работы по договорам строительного подряда, заключаемым с Заказчиком-Застройщиком.

1.6. Работы - весь объем практических работ по строительству результата инвестиционной деятельности, подлежащий выполнению Заказчиком-Застройщиком в соответствии с условиями настоящего Договора, проектом и утвержденной проектной документацией.

1.7. Земельный участок – участок (строительная площадка), предоставляемый Инвестором Заказчику – Застройщику для осуществления инвестиционного проекта (строительства Объекта).

1.8. Проектная документация - исходно-разрешительная, техническая документация, технические условия и паспорта на материалы, оборудование, конструкции и комплектующие изделия, смета, а также иная документация, прямо не упомянутая выше, но необходимая для выполнения работ и технической эксплуатации Объекта.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По настоящему Договору Заказчик-Застройщик обязуется выполнить работы и совершить все необходимые действия по реализации Проекта по созданию следующего Объекта: строительство и ввод в эксплуатацию «XXXX», расположенного по адресу: Российская Федерация, Ульяновская область, г. Ульяновск, XXXX, в соответствии с утвержденной проектной документацией, требованиями СНиП и действующих нормативных документов, а также утвержденными сметами, графиком и протоколами согласования договорных цен, графиком финансирования и графиком производства работ, а Инвестор обязуется передать Заказчику-Застройщику денежные средства в сумме, установленной настоящим Договором, для реализации проекта и передать по акту земельный участок для осуществления строительства Объекта.

По завершении строительства и сдачи в эксплуатацию законченного строительством Объекта, Заказчик-Застройщик по двухстороннему совместному Акту передает Инвестору Объект, принятый Государственной приемочной комиссией, что фиксируется соответствующим Актом и Разрешением органа местного самоуправления на ввод объекта в эксплуатацию.

2.2. Инвестиции, полученные от Инвестора, будут направляться на создание Объекта, выполнение всех необходимых работ и иных действий, требуемых для осуществления проекта, и контроля за выполнением работ.

2.3. В настоящем Договоре содержатся элементы различных договоров, предусмотренных Гражданским кодексом РФ (смешанный договор).

К отношениям Сторон по выполнению Заказчиком-Застройщиком работ по настоящему Договору применяются правила Гражданского кодекса РФ о договоре строительного подряда, если настоящим Договором не предусмотрено иное.

К отношениям Сторон по совершению Заказчиком-Застройщиком юридических и иных действий по поручению и выполнению функций Заказчика, Застройщика, Генподрядчика, которые по смыслу и содержанию настоящего договора даны Инвестором Заказчику-Застройщику, применяются правила Гражданского кодекса РФ об агентском договоре и договоре комиссии, если настоящим Договором не предусмотрено иное. При этом Заказчик-Застройщик действует от своего имени, но за счет Инвестора.

3. СТОИМОСТЬ РАБОТ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ МЕЖДУ СТОРОНАМИ

3.1. Ориентировочная, прогнозируемая договорная цена, подлежащих выполнению работ при осуществлении строительства Объекта, составляет 000 000 000 (00000 миллионов) рублей. Окончательная договорная цена уточняется на последнем этапе проектирования путем подписания протокола согласования договорной цены (Приложение №3).

3.2. Инвестиции направляются на реализацию Проекта в сроки, установленные Графиком финансирования, являющимся неотъемлемой частью настоящего Договора, утверждаемый сторонами в дальнейшем, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Заказчика-Застройщика, указанный в разделе 11 настоящего Договора.

3.3. Инвестиции, предоставляемые Инвестором для реализации Проекта, рассматриваются Сторонами как средства целевого финансирования, направляемые

исключительно на реализацию Проекта и сопутствующих затрат согласно утвержденной проектной (проектно-сметной) документации.

3.4. При изменении стоимости строительных материалов во время строительства объекта по сравнению с датой начала работ, изменении темпов инфляции Стороны договариваются об изменении стоимости работ в обязательном порядке, если такое изменение является, по мнению одной из Сторон, необходимым. Изменение стоимости закрепляется дополнительным соглашением Сторон.

3.5. Стоимость дополнительных работ, необходимость в которых возникла в процессе выполнения работ и не учтенных в смете или протоколе (графике) согласования договорной цены, дополнительном соглашении, определяется на основании актов и справок о стоимости на дополнительные работы и смет.

3.6. Инвестор дополнительно компенсирует Заказчику-Застройщику стоимость работ и затрат по оформлению и согласованию технической и разрешительной документации, выполнению технических условий, относящейся к выполняемым на объекте работам. Оплата вышеуказанных затрат производится на основании представленных Заказчиком-Застройщиком ранее согласованных документов (счетов, актов, счетов-фактур) и бухгалтерских справок-расчетов не позднее тридцати календарных дней со дня выполнения вышеуказанных работ и предоставления указанных документов.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Инвестор обязан:

4.1.1. Осуществить финансирование по настоящему Договору в полном объеме и в порядке, установленном настоящим Договором.

4.1.2. Предоставить и передать по акту приема-передачи на период строительства, отведенный в натуре земельный участок с геодезической разбивочной основой, разрешением на строительство, разрешение об отводе мест для складирования строительных материалов и строительного мусора.

4.1.3. Передать по Акту приема-передачи Заказчику-Застройщику, проектную (проектно-сметную) документацию, утвержденную к производству работ, проектную и разрешительную документацию, в сроки согласованные в Графике производства работ и/или протоколе согласования (дополнительном соглашении). Передаваемая документация должна быть составлена в соответствии с требованиями строительных норм и правил, не противоречить действующему законодательству в сфере осуществления строительства и сопутствующих рекомендаций и инструкций.

4.1.4. Осуществить приемку законченного строительством Объекта от Заказчика-Застройщика по настоящему Договору путем подписания акта приема-передачи. Регистрация права собственности Объекта осуществляется Инвестором самостоятельно.

4.1.5. С момента принятия объекта нести бремя его содержания, в том числе риск случайной гибели, а также нести другие обязанности, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

4.1.6. Выполнить надлежащим образом иные свои обязательства, предусмотренные настоящим Договором.

4.2. Инвестор имеет право:

4.2.1. На получение достоверной информации о ходе строительства Объекта, объемах произведенных работ и финансовых затрат по соответствующему письменному запросу. Ответ на запрос и подготовка отчетной документации не менее 10-ти рабочих дней.

4.2.2. С согласия Заказчика-Застройщика передавать свои права и обязанности по настоящему Договору третьему лицу при условии принятия последним обязанностей, условий и обязательств по настоящему Договору. Частичная и/или полная передача прав и обязанностей оформляется соответствующим договором.

4.3. Заказчик-Застройщик обязан:

4.3.1. Используя внесенные Инвестором инвестиции, обеспечить реализацию Проекта.

Для выполнения проекта Заказчик-Застройщик обязан обеспечить выполнение работ согласованных в проектной документации, графике производства работ.

Осуществить комплекс организационных и технических мероприятий, направленных на обеспечение строительства Объекта в соответствии с Проектом, Проектной документацией, графиком финансирования, графиком производства работ, протокола о согласовании договорной цены.

4.3.3. Обеспечить ввод объекта в эксплуатацию и его сдачу Государственной приемочной комиссии.

4.3.4. После сдачи объекта в эксплуатацию передать его Инвестору по акту приема-передачи.

4.3.5. В ходе передачи Объекта обеспечить устранение по требованию административно-технической инспекции и других уполномоченных организаций, в том числе Государственной приемочной комиссии, недостатков и дефектов, указанных в акте о дефектах.

4.3.6. Передать Инвестору необходимые документы (копии), имеющиеся у Заказчика-Застройщика, для государственной регистрации права собственности на Объект.

4.3.7. Осуществить контроль за порядком и объемом направления инвестиций Инвестором в соответствии с условиями настоящего Договора. Использовать средства, получаемые от Инвестора, по назначению в соответствии с проектной документацией, протоколом согласования договорной цены, графиком производства работ.

4.3.9. Обеспечить по требованию Инвестора, предоставление Инвестору отчета о выполнении настоящего Договора. Право требования отчета не может осуществляться чаще одного раза в три месяца.

4.3.10. Выполнить иные обязанности, возложенные на него настоящим Договором и требованиями Законодательства РФ и иных нормативных актов.

4.4. Заказчик-Застройщик вправе:

4.4.1. Требовать от Инвестора надлежащего, полного и своевременного исполнения взятых на себя обязательств по настоящему Договору.

4.4.2. Определять самостоятельно, в соответствии с настоящим Договором, проектом, проектно-сметной документацией, объемы и конкретные направления использования инвестиций.

4.4.3. Привлекать Подрядчиков (Субподрядчиков) для выполнения работ.

4.4.4. Обеспечивать контроль за соответствием объема и качества выполняемых работ.

4.4.5. С согласия Инвестора передавать свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам.

4.4.6. Привлекать Подрядные, Субподрядные организации для выполнения, принятых на себя обязательств в рамках настоящего договора.

5. СРОКИ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТА И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ИНВЕСТОРУ РЕЗУЛЬТАТА ИНВЕСТИЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ (ОБЪЕКТА)

5.1. Начало работ: в течение 30-ти рабочих дней со дня передачи Инвестором Заказчику-Застройщику земельного участка (строительной площадки), выдачи проекта, утвержденной к производству работ проектной документации и поступления первого платежа в соответствии с графиком финансирования на расчетный счет Заказчика-Застройщика.

Окончание работ: не более двадцати двух месяцев с момента начала работ.

В случае невыполнения требований первого абзаца настоящего пункта, а также отсутствия текущего финансирования, невыполнения других обязательств по Договору, сроки окончания работ продлеваются на соответствующий требуемый период, который может по дате быть большим чем период невыполнения (ненадлежащего выполнения) обязательств Инвестором, что оформляется протоколом согласования (дополнительным соглашением) с подписями Сторон, одновременно утверждается обновленный график производства работ. В случае отказа Инвестора от подписания соглашения о продлении срока строительства объекта и/или обновленного графика производства работ, Заказчик – Инвестор имеет право в одностороннем порядке расторгнуть договор, путем письменного уведомления Инвестора.

Сроки выполнения отдельных видов работ по строительству Объекта, сроки завершения определенных этапов по настоящему Договору устанавливаются в Графике производства работ и/или дополнительном соглашении (протоколе).

5.2. По окончании реализации Проекта и при готовности объекта к вводу в эксплуатацию Заказчик-Застройщик осуществляет соответствующие мероприятия, направленных на организацию приемки Государственной приемочной комиссией законченного строительством Объекта и получения Разрешения органа государственной власти на ввод объекта в эксплуатацию.

Передача Инвестору Объекта осуществляется по акту приема-передачи. Акт подписывается обеими Сторонами или их уполномоченными представителями и удостоверяет выполнение Сторонами своих обязательств по настоящему Договору и отсутствие у Сторон взаимных претензий имущественного и неимущественного характера.

5.2.1. Срок окончания работ определяется моментом подписания акта государственной приемочной комиссией.

5.3. Право собственности на объект оформляется Инвестором самостоятельно после передачи ему Объекта.

5.4. Свидетельством качества передаваемого Инвестору Объекта, его соответствия строительным нормам и правилам, Проекту, проектной документации, является подписание приемочной комиссией акта приемки законченного строительством Объекта в эксплуатацию.

5.6. При принятии результата инвестиционной деятельности Инвестор обязан заявить обо всех недостатках, которые могут быть установлены при обычном способе приемки. Гарантийный срок по настоящему Договору составляет 2 (Два) года с момента принятия объекта в эксплуатацию.

6. СКРЫТЫЕ РАБОТЫ

6.1. Скрытые работы должны приниматься и осуществляться Заказчиком-Застройщиком в соответствии требованиями СНиП и иного Законодательства и нормирования в сфере строительства.

6.2. Заказчик-Застройщик осуществляет свое право на привлечение представителя проектной организации в приемке скрытых работ и систем, ответственных конструкций путем совместного подписания протокола об утверждении Регламента участия проектной организации в вышеуказанных работах, при наличии подписанного с проектной организацией Договора на осуществление авторского надзора. А также осуществление технического надзора.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН И ПОРЯДОК РАССМОТРЕНИЯ СПОРОВ

7.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых на себя обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях настоящего Договора, а также договоров с третьими лицами, участвующими в реализации Проекта, считается конфиденциальной и не подлежит разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

7.2. За нарушение срока окончания работ по вине Заказчика-Застройщика Инвестор вправе взыскать с него штраф в размере 0,001 % от цены Договора за каждый день просрочки.

7.3. За нарушение Инвестором условий оплаты произведенных (подлежащих производству) работ, графика финансирования и нарушение иных обязательств по договору, Заказчик – Застройщик имеет право взыскать с Инвестора штраф в размере 0,001 % от цены Договора за каждый день просрочки.

7.4. Стороны в одностороннем порядке определяют необходимость и целесообразность применения указанных санкций и имеют право не начислять и не взыскивать штраф и пени.

7.5. Уплата пени и штрафов за просрочку или иное ненадлежащее исполнение обязательств по Договору, а также возмещение убытков, причиненных ненадлежащим исполнением обязательств, не освобождает Стороны от исполнения этих обязательств.

8. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)

8.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор), т.е. чрезвычайных и непреодолимых при данных условиях обстоятельств, в частности наводнения, землетрясения, других стихийных бедствий или каких-либо иных явлений природного характера, эпидемии, террористических актов, военных действий, а также изменений в действующем законодательстве, принятия нормативных актов местных органов власти, делающих невозможным выполнение Сторонами взятых на себя обязательств.

Надлежащим доказательством наличия указанных выше обстоятельств непреодолимой силы и их продолжительности будут справки, выдаваемые компетентными органами.

8.2. При изменениях законодательных и нормативных актов, ухудшающих положение Сторон по сравнению с их состоянием на дату заключения настоящего Договора и приводящих к дополнительным затратам времени и денежных средств, согласованные сроки выполнения работ увеличиваются соразмерно этому времени. Сроки и стоимость Договора в этом случае уточняются в дополнительном соглашении.

8.3. Срок выполнения обязательств по настоящему Договору увеличивается соразмерно времени, в течение которого действовали такие обстоятельства и их последствия.

9. СРОК ДЕЙСТВИЯ И ИЗМЕНЕНИЕ (РАСТОРЖЕНИЕ) ДОГОВОРА

9.1. Настоящий Договор вступает в силу со дня его подписания Сторонами и прекращает свое действие после выполнения Сторонами всех обязательств по нему и завершения взаиморасчетов Сторон.

9.2. Условия настоящего Договора могут быть изменены по соглашению Сторон. Все изменения, дополнения и соглашения к настоящему Договору являются неотъемлемой частью настоящего Договора, если совершены в письменной форме и подписаны Сторонами.

9.3. Инвестор вправе расторгнуть Договор в одностороннем порядке в случаях систематического нарушения Заказчиком-Застройщиком сроков выполнения работ и несоблюдения требований по качеству работ.

9.4. Заказчик-Застройщик вправе расторгнуть Договор в одностороннем порядке в случаях:

- остановки Инвестором строительства по причинам, независящим от Заказчика-Застройщика, на срок превышающий 1 месяц;
- задержки Инвестором расчетов за выполненные работы и/или неперечисление (перечисление не в полном объеме) денежных средств согласованных в графике финансирования, иных платежей в рамках настоящего Договора на срок, превышающий 1 месяц;

- внесения Инвестором изменений в проектную документацию, увеличивающих стоимость и сроки строительства Объекта и отказ Инвестора, связанный с этими изменениями, в подписании дополнительного соглашения (протокола) об увеличении договорной цены договора и продлении сроков строительства Объекта в течении 1-го месяца с момента возникновения изменений;

- не передачи (не своевременной передачи) Инвестором земельного участка (строительной площадки), проекта, проектной, исполнительной, сметной документации, что делает невозможным начало работ по строительству объекта более чем на один месяц с момента подписания договора.

9.5. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон при условии согласования взаиморасчетов на момент расторжения, а также в иных случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

9.6. В случае консервации не завершеного строительством объекта Стороны продлевают действие настоящего Договора и/или определяют условия его расторжения.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой Стороны и один для органа, осуществляющего регистрацию прав на недвижимое имущество.

10.2. Предусмотренные настоящим Договором уведомления, извещения или другие сообщения, имеющие значение для отношений Сторон, должны вручаться лично либо направляться Сторонами друг другу заказными письмами или телеграммами с уведомлением о вручении по адресам, указанным в настоящем Договоре в качестве юридических и почтовых адресов Сторон.

10.3. Оформление права собственности на объект не входит в предмет настоящего Договора.

10.4. В случае изменения телефона, места регистрации, почтового адреса, а также иных реквизитов Стороны обязаны немедленно направлять друг другу в предусмотренном выше порядке извещения об этих изменениях. Вся информация и корреспонденция, направленная по телефону и адресу, указанным в настоящем Договоре, считается полученной Стороной, изменившей свой адрес и телефон и не уведомившей об этом, которая и несет риски всех неблагоприятных последствий.

10.5. После заключения настоящего Договора все предыдущие соглашения между Сторонами - как письменные, так и устные - признаются утратившими свою силу.

Приложение:

Приложение N 1. График финансирования.

Приложение N 2. График производства работ.

Приложение N 3. Протокол согласования договорной цены

Приложение N 4. Сметы

11. АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Инвестор:

Заказчик-Застройщик:

Подписи сторон:

Инвестор: _____ **М.П.**

Заказчик-Застройщик: _____ **М.П.**