

ДОГОВОР ИНВЕСТИРОВАНИЯ

г. _____

« ____ » _____ 2020 г.

_____ в лице
_____, действующего на основании
_____, именуемый в дальнейшем
«**Инвестор**», с одной стороны, и _____ в
лице _____, действующего на основании
_____, именуемый в дальнейшем «**Заказчик-
Застройщик**», с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий
договор, в дальнейшем «**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 (абзац 10 подп. 14 п. 1 ст. 251 НК РФ).

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 (нормами и правилами), а также описание организационно-технических мероприятий по созданию инвестиционного объекта с использованием инвестиций в форме проведения работ.

1.4. **Результат инвестиционной деятельности (объект)** – культурный центр, создаваемый по адресу: _____, строительство которого будет осуществляться в соответствии с Проектом.

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.

1.7. **Земельный участок** – участок общей площадью _____ кв. м, кадастровый № _____, находящийся по адресу: _____, предоставленный Заказчику-Застройщику в аренду для создания результата инвестиционной деятельности на основании _____ на период разработки исходно-разрешительной, проектной документации и строительства результата инвестиционной деятельности.

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 результата инвестиционной деятельности.

1.9. Общая площадь результата инвестиционной деятельности – сумма площадей (полезных, общего пользования, инженерного назначения) всех этажей (в том числе технического, подвального и чердачного), измеряемая по внутренним поверхностям стен и встроено-пристроенных помещений.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По настоящему Договору Заказчик-Застройщик обязуется выполнить работы и совершить все необходимые действия по реализации Проекта по созданию Результата инвестиционной деятельности (объекта) на земельном участке, а Инвестор обязуется передать Заказчику-Застройщику денежные средства в сумме, установленной настоящим Договором, для реализации проекта и выплатить Заказчику-Застройщику вознаграждение. По завершении инвестиционного проекта Заказчик-Застройщик передает Инвестору результат инвестиционной деятельности.

2.2. Инвестиции, полученные от Инвестора, будут направляться на создание результата инвестиционной деятельности, выполнение всех необходимых работ и иных действий, требуемых для осуществления проекта, и контроль 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, данному Инвестором в настоящем Договоре, 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. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ МЕЖДУ СТОРОНАМИ

3.1. Размер инвестиций по настоящему Договору составляет _____ рублей.

3.2. Инвестиции направляются на реализацию Проекта в сроки, установленные Графиком финансирования, являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора, 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.

3.4. Размер инвестиций, установленный п.3.1 настоящего Договора, может быть увеличен в следующих случаях: _____.

3.5. Увеличение размера инвестиций производится на основании дополнительного соглашения к настоящему Договору, подписываемого Сторонами.

3.6. За выполнение Заказчиком-Застройщиком работ и выполнение поручений по настоящему Договору Инвестор выплачивает Заказчику-Застройщику вознаграждение в размере _____ рублей.

3.7. Вознаграждение, установленное п.3.6 настоящего Договора, выплачивается в соответствии с Графиком выплаты вознаграждения, являющимся неотъемлемой частью настоящего Договора, путем перечисления суммы вознаграждения на расчетный счет Заказчика-Застройщика, указанный в разделе 11 настоящего Договора.

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, а также выплачивать вознаграждение Заказчику-Застройщику в размере, порядке и на условиях, установленных настоящим Договором.

4.1.2. В _____-дневный срок после подписания настоящего Договора передать Заказчику-Застройщику утвержденный Инвестором Проект в составе:

_____.

4.1.3. При необходимости принять участие в согласовании с уполномоченными государственными органами, утверждении и получении разрешительной и иной документации, необходимой для осуществления работ в соответствии с Договором.

4.1.4. Назначить представителей для участия в работе комиссии по приемке заверченного строительством объекта.

4.1.5. Осуществить приемку объекта от Заказчика-Застройщика по настоящему Договору путем подписания акта приема-передачи.

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

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

4.2. Инвестор имеет право:

4.2.1. Осуществлять контроль за соответствием объема и качества, выполняемых Подрядчиком работ по созданию результата инвестиционной деятельности. При осуществлении контроля за ходом выполнения работ Инвестор или его уполномоченное лицо должен перемещаться по строительной площадке в сопровождении уполномоченного представителя Заказчика-Застройщика, строго соблюдая при этом правила техники безопасности.

4.2.2. Проверять в любое время ход и качество работ, соответствие используемых материалов, не вмешиваясь при этом в оперативно-хозяйственную деятельность других субъектов инвестиционной деятельности.

4.2.3. 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, в том числе:

- обеспечить подготовку строительной площадки;
- организовать производство работ Подрядчиками, обеспечить процесс строительства материалами и оборудованием;
- обеспечить надлежащее выполнение привлеченными Подрядчиками необходимых строительно-монтажных работ;
- управлять строительством, осуществлять контроль за его ходом в строгом соответствии с Проектом и условиями настоящего Договора, в соответствии со СНиП, техническими регламентами, иными правилами производства строительно-монтажных работ;
- произвести оплату работ Подрядчикам и оплату иных необходимых работ и услуг;
- координировать деятельность проектных, строительно-монтажных, специализированных и других организаций.

Для выполнения проекта Заказчик-Застройщик обязан обеспечить выполнение Подрядчиками следующих видов работ:

- строительные работы (общестроительные работы ниже отметки «0», общестроительные работы выше отметки «0»);
- отделочные работы;
- устройство сетей внутренних коммуникаций: отопление, вентиляцию, узел управления, сантехнические работы ниже отметки «0», сантехнические работы выше отметки «0», электроснабжение;
- устройство сетей наружных коммуникаций: теплосети, сети холодного и горячего водоснабжения;
- обустройство подъездных путей к объекту, благоустройство территории.

4.3.2. Обеспечить доступ Инвестора на строительную площадку для контроля за соответствием объема и качества, выполняемых Подрядчиками работ в сопровождении представителя Заказчика-Застройщика. Своевременно извещать Инвестора о наступлении обстоятельств, не зависящих от воли Заказчика-Застройщика, делающих невозможным надлежащее (качественное и своевременное) выполнение Заказчиком-Застройщиком своих обязательств по настоящему Договору.

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

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

4.3.5. В ходе передачи результата инвестиционной деятельности обеспечить устранение по требованию административно-технической инспекции и других уполномоченных организаций 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 результат инвестиционной деятельности.

4.3.7. Осуществлять инвестиционную деятельность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, исполнять требования, предъявляемые государственными органами и органами местного самоуправления, не противоречащие нормам законодательства Российской Федерации.

4.3.8. Осуществить контроль за порядком и объемом направления инвестиций Инвестором в соответствии с условиями настоящего Договора. Использовать средства, получаемые от Инвестора, по целевому назначению.

4.3.9. Обеспечить ежеквартально, не позднее _____ числа месяца, следующего за отчетным кварталом, предоставление Инвестору отчета о выполнении настоящего Договора.

4.3.10. Выполнить иные обязанности, возложенные на него настоящим Договором.

4.4. Заказчик-Застройщик вправе:

4.4.1. Требовать от Инвестора исполнения взятых на себя обязательств по настоящему Договору.

4.4.2. Определять в соответствии с настоящим Договором и проектом объемы и конкретные направления использования инвестиций.

4.4.3. Привлекать Подрядчиков 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.

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

5.1. Срок осуществления Проекта составляет _____ и исчисляется со дня передачи Инвестором Заказчику-Застройщику Проекта (п.4.1.2 настоящего Договора). В случае необходимости этот срок может быть продлен Сторонами на основании дополнительного соглашения к настоящему Договору, подписываемого Сторонами. Сроки выполнения отдельных видов работ по строительству Объекта, сроки завершения определенных этапов по настоящему Договору устанавливаются в Графике производства работ.

5.2. По окончании реализации Проекта и при готовности объекта к передаче Заказчик-Застройщик направляет Инвестору соответствующее уведомление. Передача Инвестору результата инвестиционной деятельности (объекта) осуществляется по акту приема-передачи объекта. 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.

5.3. Право собственности на объект оформляется Инвестором самостоятельно после передачи ему результата инвестиционной деятельности.

5.4. После передачи объекта Инвестору Стороны примут все необходимые меры для оформления прав Инвестора на земельный участок.

5.5. Свидетельством качества передаваемого Инвестору результата инвестиционной деятельности, его соответствия строительным нормам и правилам, Проекту

является подписание приемочной комиссией акта приемки законченного строительством результата инвестиционной деятельности 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 _____ с момента принятия объекта в эксплуатацию по акту (п.5.5 настоящего Договора).

5.7. При обнаружении недостатков в течение установленного п.5.6 настоящего Договора срока Инвестор имеет право обратиться к Заказчику-Застройщику с требованием об их устранении. Устранение недостатков производится в _____ срок после получения письменного заявления Инвестора.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН И ПОРЯДОК РАССМОТРЕНИЯ СПОРОВ

6.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых на себя обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.2. В случае нарушения Инвестором сроков внесения инвестиций по настоящему Договору, установленных Графиком финансирования, Заказчик-Застройщик вправе увеличить срок исполнения своих обязательств соразмерно периоду просрочки выполнения своих обязательств Инвестором.

6.3. Риск последствий повреждения или гибели результата инвестиционной деятельности переходит от Заказчика-Застройщика к Инвестору при подписании акта приема-передачи объекта по настоящему Договору (п.5.2 настоящего Договора).

6.4. Все споры и разногласия Стороны будут стремиться урегулировать в досудебном порядке.

6.5. В случае недостижения Сторонами соглашения спор передается на рассмотрение суда в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.6. В обеспечение исполнения своих обязательств Заказчик-Застройщик предоставляет Инвестору _____.

6.7. Заказчик-Застройщик несет ответственность за несоответствия объекта Проекту, строительным нормам и правилам, в том числе выявленные после приемки объекта, в период гарантийного срока.

6.8. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Заказчиком-Застройщиком обязанностей по настоящему Договору Инвестор вправе предъявить Заказчику-Застройщику требование _____.

7. КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ

7.1. 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.

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.

8.4. В случае если вследствие обстоятельств, указанных в п.8.1 настоящего Договора, просрочка в исполнении обязательств по настоящему Договору составит более _____, любая из Сторон вправе отказаться от невыполненной части Договора. При этом ни одна из Сторон не вправе требовать возмещения убытков.

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

9.4. В случае консервации не завершенного строительством объекта Стороны продлевают действие настоящего Договора 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. Одновременно с подписанием Договора Стороны назначают своих уполномоченных представителей по Договору, определив их компетенцию, и уведомляют об этом друг друга.

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

10.7. Во всем ином, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

11. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Инвестор

Юр. адрес:

Почтовый адрес:

ИНН:

КПП:

Банк:

Рас./счёт:

Корр./счёт:

БИК:

Заказчик-Застройщик

Юр. адрес:

Почтовый адрес:

ИНН:

КПП:

Банк:

Рас./счёт:

Корр./счёт:

БИК:

12. ПОДПИСИ СТОРОН

Инвестор _____

Заказчик-Застройщик _____