

Инвестиционный контракт на строительство

г. Москва

«__» _____ 201__ года.

Открытое акционерное общество «_____», (сокращённое наименование ОАО – «_____»), в дальнейшем именуемое, «ЗАКАЗЧИК-ЗАСТРОЙЩИК», в лице генерального директора _____, действующего на основании Устава, с одной стороны и _____, _____ года рождения, ИНН – _____, паспорт _____, выданный _____ г., ОВД _____ именуемый в дальнейшем «ИНВЕСТОР», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор инвестирования (далее – «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 Налогового кодекса 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 РФ 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 - торговый 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 _____ (указать реквизиты распорядительного документа) 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 встроенно-пристроенных помещений.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По настоящему договору инвестирования Инвестор передает Заказчику денежные средства в сумме, установленной настоящим договором, для осуществления проекта по созданию результата инвестиционной деятельности на земельном участке.

По завершении инвестиционного проекта, сдачи объекта в эксплуатацию, его государственной регистрации и при условии выполнения Инвестором обязательств по внесению инвестиций Заказчик-Застройщик передает Инвестору результат инвестиционной деятельности по договору _____ (мены, дарения или иной сделки об отчуждении этого имущества).

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.

3. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ МЕЖДУ СТОРОНАМИ

3.1. Предварительный размер инвестиций по настоящему договору инвестирования определен Сторонами в размере _____ рублей.

3.2. Инвестиции направляются Инвестором Заказчику-Застройщику по частям. Конкретный размер и срок перечисления очередной суммы согласуются Сторонами в _____.

3.3. Инвестиции, предоставляемые Инвестором для выполнения проекта, рассматриваются Сторонами как средства целевого финансирования, направляемые исключительно на выполнение проекта.

3.4. За выполнение Заказчиком-Застройщиком своих обязанностей (услуг) по настоящему договору Инвестор дополнительно к инвестициям, указанным в настоящем разделе, ежемесячно до _____ числа месяца перечисляет Заказчику-Застройщику денежные средства в размере _____ рублей, в том числе НДС - ____% - _____ рублей. Оплата за выполнение услуг Заказчиком-Застройщиком входит в сметную стоимость результата инвестиционной деятельности.

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, в том числе оплату услуг Заказчика-Застройщика.

4.1.2. В _____-дневный срок после подписания настоящего договора инвестирования 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 работы государственной комиссии по приемке завершенного строительством результата инвестиционной деятельности.

4.1.5. Осуществить со своей стороны приемку результата инвестиционной деятельности по настоящему договору путем подписания акта приема-передачи.

4.1.6. С момента передачи результата инвестиционной деятельности возложить на себя бремя его содержания, в том числе риск случайной гибели, а также нести другие обязанности, предусмотренные действующим законодательством РФ.

4.1.7. Выполнить надлежащим образом иные свои обязательства, предусмотренные договором инвестирования.

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 осуществление проекта, в том числе:

- обеспечить подготовку строительной площадки;
- организовать производство работ Подрядчиками, обеспечить строительство материалами и оборудованием;
- обеспечить надлежащее выполнение Подрядчиками необходимых строительномонтажных работ;
- управлять строительством, осуществлять контроль за его ходом в строгом соответствии с проектом и условиями настоящего договора, в соответствии со СНиП, иными правилами производства строительномонтажных работ;
- произвести оплату работ Подрядчикам и оплату иных необходимых работ и услуг;
- координировать деятельность проектных, строительномонтажных, специализированных и других организаций.

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

- строительные работы (общестроительные работы ниже "0", общестроительные работы выше "0");
- отделочные работы;
- устройство сетей внутренних коммуникаций: отопление, вентиляцию, узел управления, сантехнические работы ниже "0", сантехнические работы выше "0", электроснабжение;
- устройство сетей наружных коммуникаций: теплосети, сети холодной воды, сети горячей воды;
- 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 результата инвестиционной деятельности в эксплуатацию и его сдачу Государственной приемочной комиссии.

4.3.4. После сдачи результата инвестиционной деятельности 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 РФ, исполнять требования, предъявляемые государственными органами и органами местного самоуправления, не противоречащие нормам законодательства РФ.

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 ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ПРОЕКТА И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ИНВЕСТОРУ РЕЗУЛЬТАТА ИНВЕСТИЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

5.1. Срок осуществления проекта составит предположительно _____ и будет исчисляться со дня передачи Инвестором Заказчику-Застройщику проекта. В случае необходимости этот срок может быть продлен Сторонами.

Срок окончания строительных работ в соответствии с проектом подтверждается справкой (актом), подписанной Заказчиком-Застройщиком и Подрядчиками.

Фактический срок осуществления проекта будет определяться датой подписания Сторонами акта приема-передачи результата инвестиционной деятельности.

5.2. После выполнения проекта и при готовности результата инвестиционной деятельности Заказчик-Застройщик направляет Инвестору соответствующее уведомление. Передача Инвестору результата инвестиционной деятельности осуществляется по акту приема-передачи результата инвестиционной деятельности. Акт подписывается обеими Сторонами или их уполномоченными представителями и удостоверяет выполнение Сторонами своих обязательств по договору и отсутствие у Сторон взаимных претензий имущественного и неимущественного характера.

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

5.4. После передачи Инвестору результата инвестиционной деятельности Заказчик-Застройщик и Инвестор примут все необходимые меры для оформления прав Инвестора на земельный участок.

5.5. Свидетельством качества передаваемого Инвестору результата инвестиционной деятельности, его соответствия строительным-техническим нормам и правилам является подписание Государственной 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 результата инвестиционной деятельности в эксплуатацию по акту Государственной приемочной комиссии.

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 РФ.

6.2. В случае нарушения Инвестором сроков внесения инвестиций по настоящему договору 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 результата инвестиционной деятельности по настоящему договору.

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 РФ.

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, в период гарантийного срока.

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. НЕПРЕОДОЛИМАЯ СИЛА

5.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если неисполнение явилось следствием природных явлений, действий внешних объективных факторов и прочих обстоятельств непреодолимой силы, за которые стороны не отвечают и предотвратить неблагоприятное воздействие которых они не имеют возможности.

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. Договор заключён в 2-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой Стороны.

9.2. Любая договоренность между Сторонами, влекущая за собой новые обязательства, которые не вытекают из Договора, должна быть подтверждена Сторонами в форме дополнительных соглашений к Договору. Все изменения и дополнения к Договору считаются действительными, если они оформлены в письменном виде и подписаны надлежащими уполномоченными представителями Сторон.

9.3. Сторона не вправе передавать свои права и обязательства по Договору третьим лицам без предварительного письменного согласия другой Стороны.

9.4. Ссылки на слово или термин в Договоре в единственном числе включают в себя ссылки на это слово или термин во множественном числе. Ссылки на слово или термин во

множественном числе включают в себя ссылки на это слово или термин в единственном числе. Данное правило применимо, если из текста Договора не вытекает иное.

9.5. Стороны соглашаются, что за исключением сведений, которые в соответствии с законодательством Российской Федерации не могут составлять коммерческую тайну юридического лица, содержание Договора, а также все документы, переданные Сторонами друг другу в связи с Договором, считаются конфиденциальными и относятся к коммерческой тайне Сторон, которая не подлежит разглашению без письменного согласия другой Стороны.

9.6. Для целей удобства в Договоре под Сторонами также понимаются их уполномоченные лица, а также их возможные правопреемники.

9.7. Уведомления и документы, передаваемые по Договору, направляются в письменном виде по следующим адресам:

9.7.1. Для ЗАКАЗЧИКА-ЗАСТРОЙЩИКА: _____.

9.7.2. Для ИНВЕСТОРА: _____.

9.8. Любые сообщения действительны со дня доставки по соответствующему адресу для корреспонденции.

9.9. В случае изменения адресов, указанных в п. 9.7. Договора и иных реквизитов юридического лица одной из Сторон, она обязана в течение 10 (десяти) календарных дней уведомить об этом другую Сторону, в противном случае исполнение Стороной обязательств по прежним реквизитам будет считаться надлежащим исполнением обязательств по Договору.

9.10. Стороны договорились, что споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами и вытекающие из настоящего Договора или в связи с ним, будут разрешаться путем переговоров. В случае невозможности путем переговоров достичь соглашения по спорным вопросам в течение 15 (пятнадцати) календарных дней с момента получения письменной претензии, споры разрешаются в суде г. Москвы по месту регистрации Заказчика (договорная подсудность) в соответствии с действующим законодательством РФ.

6. Юридические адреса и банковские реквизиты Сторон

ЗАКАЗЧИК-ИНВЕТОР:

ОАО «_____»

Адрес: _____, ИНН ..., КПП
..., ОГРН ...,

р/счет № ... в Банке: ... г. Москва, корр. счет № ...,
БИК ...

Генеральный директор

ОАО «...»

_____/_____/_____

ИНВЕТОР:

_____,
проживающий по адресу:

Страховое свидетельство №
_____.

_____/_____/_____

