

# ДОГОВОР

## инвестирования строительства торгового центра

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 законченного 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 №  
\_\_\_\_\_.

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_

