ДОГОВОР ИНВЕСТИРОВАНИЯ N \_\_\_\_

строительства торгового центра

г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

"\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ г.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуем\_\_ в дальнейшем "Заказчик-Застройщик", в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуем\_\_ в дальнейшем "Инвестор", в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, 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 (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 N \_\_\_\_, 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 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.

2.3. При заключении и исполнении настоящего договора Стороны руководствуются статьей 218 Гражданского кодекса РФ, Законом РФ "Об инвестиционной деятельности в РСФСР" от 26.06.1991 г. и Федеральным законом "Об инвестиционной деятельности в РФ, осуществляемой в форме капитальных вложений" от 25.02.1999 г.

3. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ МЕЖДУ СТОРОНАМИ

3.1. Предварительный размер инвестиций по настоящему договору 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 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.

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 строительно-монтажных работ;

- управлять строительством, осуществлять контроль за его ходом в строгом соответствии с проектом и условиями настоящего договора, в соответствии со СНиП, 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 "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 строительно-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 заявление 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. 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 трех месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от невыполненной части договора. При этом ни одна из Сторон не вправе требовать возмещения убытков.

9. СРОК ДЕЙСТВИЯ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

И ЕГО ИЗМЕНЕНИЕ (РАСТОРЖЕНИЕ)

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

9.2. Условия настоящего договора могут быть изменены по взаимному 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 РФ.

9.4. В случае консервации незавершенного строительством объекта Стороны продляют 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 результат инвестиционной деятельности не является предметом 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 уведомивший 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 РФ.

11. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И ПЛАТЕЖНЫЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

 Инвестор: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 Заказчик-Застройщик: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 12. ПОДПИСИ СТОРОН

 Инвестор: Заказчик-Застройщик:

 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)

 М.П. М.П.