ДОГОВОР ИНВЕСТИРОВАНИЯ № 02/2014

г. Уфа «23» июля 2014 г.

Общество с ограниченной ответственностью «СтройИнвест-Уфа» в лице Директора **Кашапова А.Ф.**, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Заказчик**», с одной стороны и **Жилищно-строительный кооператив Жилой Комплекс «Воскресенский»**, в лице Председателя Правления **Ханафина Р.Ф.**, действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем «**Инвестор**», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. Инвестиции - денежные средства, ценные бумаги, иное имущество, вкладываемые в объекты предпринимательской и /или/ иной деятельности в целях получения прибыли и /или/ достижения иного полезного эффекта. 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 /или/достижения иного полезного эффекта.

1.3. Инвесторы - субъекты инвестиционной деятельности, осуществляющие вложение собственных, заемных или привлеченных средств в форме инвестиций и обеспечивающие их целевое использование.

1.4. **Результат инвестиционной деятельности – доля в размере 3 388,20 м2 (или 23,46 % площади квартир) в вводимом в эксплуатацию многоквартирном многоэтажном жилом доме «Жилой комплекс «Воскресенский», общей площадью 19153 кв.м (с площадью квартир 14440,01 кв.м), расположенного на пересечении улиц Рудольфа Нуриева и бульвара Давлеткильдеева в Октябрьском районе городского округа город Уфа Республики Башкортостан, кадастровый номер земельного участка: 02:55:020614:228 – (далее Объект).**

Технические характеристики Объекта определяются и уточняются проектно-сметной документацией Заказчика.

1.5. Работы - означает весь объем работ по созданию результата инвестиционной деятельности, подлежащий выполнению Заказчиком в соответствии с условиями настоящего договора, а также все иные работы, необходимые для строительства, ввода в эксплуатацию, передаче Объекта в собственность Инвестору и сетей на баланс эксплуатирующим организациям.

1.6. Проектно-сметная документация - исходно-разрешительная, рабочая документация, технические условия, смета, а также иная документация, прямо не упомянутая выше, но необходимая для выполнения работ и технической эксплуатации результата инвестиционной деятельности.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Стороны объединяют свои усилия для создания результата инвестиционной деятельности. Инвестор поручает и оплачивает предусмотренную настоящим договором долю в размере **23,46 %** площади квартир, а Заказчик принимает на себя работы по техническому надзору по проектно-изыскательским работам, выполнению строительно-монтажных работ, ввода Объекта в эксплуатацию и передачи наружных сетей на баланс эксплуатирующих организации и передачи результата инвестиционной деятельности в собственность Инвестора.

Инвестор осуществляет финансирование Объекта в объеме **3 388,20 кв.м.**

2.2. Инвестиции, полученные от Инвестора, будут направляться на создание результата инвестиционной деятельности, выполнение всех необходимых работ и иных действий, требуемых для создания результата инвестиционной деятельности.

2.3. При заключении и исполнении настоящего договора Стороны руководствуются 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. **Общая сумма инвестиций по настоящему договору ориентировочно составляет 205 235 540 (Двести пять миллионов двести тридцать пять тысяч пятьсот сорок) рублей**. Указанный в настоящем пункте объем финансирования определяется как произведение предполагаемого объема строительства в квадратных метрах жилых помещений на инвестиционную стоимость одного квадратного метра жилых и нежилых помещений соответственно.

3.2. Стороны определяют, что **стоимость одного квадратного метра на момент заключения настоящего договора определена сторонами в размере:**
- Однокомнатная квартира 62 000 (Шестьдесят две тысячи) рублей кв.м.;
- Двухкомнатная квартира 60 000 (Шестьдесят) рублей кв.м.;
- Трехкомнатная квартира 58 000 (Пятьдесят восемь) рублей кв.м.
Стоимость одного квадратного метра изменяется и уточняется в ходе строительства в соответствии с п. 3.5 настоящего договора.

3.3. Инвестиции направляются Инвестором и считаются таковыми при внесении на счет Заказчика, указанный в разделе 11 настоящего договора, либо иными согласованными Сторонами способами. Конечный срок инвестирования – **31 декабря 2016 года**.

3.4. Факт внесения Инвестором инвестиций должен подтверждаться копиями платежных поручений с отметкой банка об исполнении, либо иными подтверждающими документами.

3.5. Инвестиции направляются Инвестором Заказчику-Застройщику по частям. Конкретный размер и срок перечисления очередной суммы согласуются Сторонами дополнительным соглашением к данному договору.

3.6. Стороны устанавливают, что в соответствии с условиями настоящего Договора Заказчик обязуется выполнить работы, а Инвестор обязуется произвести Инвестиции, покрывающие затраты по проектированию, строительству в соответствии с проектом и вводу Объекта в эксплуатацию, в доле определенной настоящим договором.

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 и Графиком инвестирования.

4.1.2. Осуществить со своей стороны приемку результата инвестиционной деятельности по настоящему договору путем подписания акта приема-передачи в течение 30 дней с момента получения уведомления Заказчика.

4.1.3. Выполнить надлежащим образом иные свои обязательства, предусмотренные договором.

4.2. Инвестор имеет право:

4.2.1. Осуществлять контроль за соответствием объема и качества выполняемых Заказчиком работ по созданию результата инвестиционной деятельности, не вмешиваясь при этом в оперативно-хозяйственную деятельность Заказчика.

4.2.2. Передавать свои права и обязанности по настоящему договору третьему лицу при условии принятия последним обязанностей, условий и обязательств по настоящему договору с письменного согласия Заказчика.

4.3. Заказчик обязан:

4.3.1. Используя инвестиции обеспечить выполнение работ по созданию результата инвестиционной деятельности, в том числе указанных в Графике работ.

4.3.2. Обеспечить соответствие качества и технических характеристик Объекта, а также находящихся в нем помещений, инженерных сооружений и коммуникаций и иных элементов, обеспечивающих его эксплуатацию, требованиям строительных норм и правил, иных актов в сфере строительства, а также проектной документации.

4.3.3. Осуществить контроль за порядком и объемом направления инвестиций Инвестором в соответствии с условиями настоящего договора. Использовать средства, получаемые от Инвестора, по целевому назначению – для создания результата инвестиционной деятельности.

4.3.4. Передать Инвестору по акту приема-передачи результат инвестиционной деятельности. 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.

4.4. Заказчик 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 проектной документацией конкретные направления использования инвестиций.

4.4.3. Передавать свои права и обязанности по настоящему договору третьему лицу при условии принятия последним обязанностей, условий и обязательств по настоящему договору с письменного согласия Инвестора.

5. СРОКИ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ РЕЗУЛЬТАТА ИНВЕСТИЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

5.1. Срок создания результата инвестиционной деятельности определен Графиком работ. График работ подлежит корректировке и уточнению по мере подготовки проектно-сметной документации.

5.2. При принятии результата инвестиционной деятельности Инвестор обязан заявить обо всех недостатках, которые могут быть установлены при обычном способе приемки.

Гарантийный срок на Объект по настоящему договору составляет 5 лет с момента принятия результата инвестиционной деятельности.

5.3. Ориентировочный срок ввода Объекта в эксплуатацию: **IV квартал 2016 года**.

Срок ввода в эксплуатацию Объекта изменяется и уточняется в ходе строительства. Окончательный срок создания результата инвестиционной деятельности определяется дополнительным соглашением сторон.

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 (**31 декабря 2016 года**) по настоящему договору Заказчик вправе расторгнуть настоящий договор в одностороннем порядке с возвратом денежных средств на расчетный счет Инвестора в течение 2 (двух) месяцев.

6.3. Все споры и разногласия Стороны будут стремиться урегулировать в досудебном порядке. В случае недостижения Сторонами соглашения спор передается на рассмотрение суда в соответствии, с действующим законодательством РФ.

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/непринятия 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 пяти месяцев, Инвестор вправе отказаться от невыполненной части договора. При этом Заказчик обязан передать Инвестору объект незавершенного строительства.

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, а также в иных случаях, предусмотренных законодательством РФ.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой Стороны.

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, указанными в настоящем договоре в качестве юридических и почтовых адресов Сторон.

10.3. 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, указанному в настоящем договоре, считается полученной Стороной, изменившей свой адрес и телефон и не уведомивший об этом, которая и несет риски всех неблагоприятных последствий.

10.4. Одновременно с подписанием договора Стороны назначают своих уполномоченных представителей по договору, определив их компетенцию, и уведомляют об этом друг друга.

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

10.6. Во всем ином, что не предусмотрено настоящим договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

11. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Заказчик:
ООО «СтройИнвест-Уфа»

Юридический/фактический адрес:
450006, г.Уфа, ул. Цюрупы, д.151
ИНН/КПП: 0278115100 / 027801001
р/сч 40702810802000327801
в Уфимском филиале Центркомбанка ООО
к/с 30101810300000937,
БИК 048071937

Директор

_____ **А.Ф. Кашапов**

М.П.

Инвестор:
ЖСК ЖК «Воскресенский»
Юридический адрес: 450005, г. Уфа,
ул. Революционная, д.111, корп.1
ИНН/КПП 0278212992/027801001
р/сч. 40703810000250000104
В филиале Газпромбанке (ОАО) в г.Уфа
БИК 048073937
к/с 30101810300000000928

Председатель Правления

_____ **Р.Ф. Ханафин**

М.П.

Приложение №1
к Договору инвестирования № 02/2014
от 23 июля 2014 г.

Перечень и стоимость квартир в Жилом комплексе «Воскресенский» на пересечении улиц Рудольфа Нуриева и бульвара Давлеткильдеева в Октябрьском районе городского округа город Уфа Республики Башкортостан» передаваемых ООО «СтройИнвест-Уфа» ЖСК ЖК «Воскресенский» согласно Договора инвестирования № 02/2014 от 23 июля 2014 г

Номер квартиры	Секция	Этаж	Количество комнат	Расчетная площадь, кв.м.	Цена одного кв.м., руб.	Цена квартиры, руб.
36	А	7	1	50,75	62 000	3 146 500
37	А	7	3	79,93	58 000	4 635 940
38	А	7	2	63,40	60 000	3 804 000
39	А	7	1	48,19	62 000	2 987 780
40	А	7	1	48,19	62 000	2 987 780
41	А	7	1	49,69	62 000	3 080 780
42	А	7	1	45,70	62 000	2 833 400
43	А	8	1	50,75	62 000	3 146 500
44	А	8	3	79,93	58 000	4 635 940
45	А	8	2	63,40	60 000	3 804 000
46	А	8	1	48,19	62 000	2 987 780
47	А	8	1	48,19	62 000	2 987 780
48	А	8	1	49,69	62 000	3 080 780
49	А	8	1	45,70	62 000	2 833 400
50	А	9	1	50,75	62 000	3 146 500
51	А	9	3	79,93	62 000	4 955 660
52	А	9	2	63,40	60 000	3 804 000
53	А	9	1	48,19	62 000	2 987 780
54	А	9	1	48,19	60 000	2 891 400
55	А	9	1	49,69	62 000	3 080 780
56	А	9	1	45,70	62 000	2 833 400
57	А	10	1	50,75	62 000	3 146 500
58	А	10	3	79,93	58 000	4 635 940
59	А	10	2	63,40	60 000	3 804 000
60	А	10	1	48,19	62 000	2 987 780
61	А	10	1	48,19	62 000	2 987 780
62	А	10	1	49,69	62 000	3 080 780
63	А	10	1	45,70	62 000	2 833 400
64	А	11	1	50,75	62 000	3 146 500
65	А	11	3	79,93	58 000	4 635 940
66	А	11	2	63,40	60 000	3 804 000
67	А	11	1	48,19	62 000	2 987 780
68	А	11	1	48,19	62 000	2 987 780
69	А	11	1	49,69	62 000	3 080 780
70	А	11	1	45,70	62 000	2 833 400
176	Б	7	1	46,14	62 000	2 860 680
177	Б	7	3	84,90	58 000	4 924 200

178	Б	7	1	48,19	62 000	2 987 780
179	Б	7	2	61,01	60 000	3 660 600
180	Б	7	2	51,55	60 000	3 093 000
181	Б	8	1	46,14	62 000	2 860 680
182	Б	8	3	84,90	58 000	4 924 200
183	Б	8	1	48,19	62 000	2 987 780
184	Б	8	2	61,01	60 000	3 660 600
185	Б	8	2	51,55	60 000	3 093 000
186	Б	9	1	46,14	62 000	2 860 680
187	Б	9	3	84,90	58 000	4 924 200
188	Б	9	1	48,19	62 000	2 987 780
189	Б	9	2	61,01	60 000	3 660 600
190	Б	9	2	51,55	60 000	3 093 000
191	Б	10	1	46,14	62 000	2 860 680
192	Б	10	3	84,90	58 000	4 924 200
193	Б	10	1	48,19	62 000	2 987 780
194	Б	10	2	61,01	60 000	3 660 600
195	Б	10	2	51,55	60 000	3 093 000
196	Б	11	1	46,14	62 000	2 860 680
197	Б	11	3	84,90	58 000	4 924 200
198	Б	11	1	48,19	62 000	2 987 780
199	Б	11	2	61,01	60 000	3 660 600
200	Б	11	2	51,55	60 000	3 093 000
Итого				3 388,20		205 235 540

Заказчик:
ООО «СтройИнвест-Уфа»

Юридический/фактический адрес:
450006, г.Уфа, ул. Цюрупы, д. 151
ИНН/КПП: 0278115100 / 027801001
р/с 40702810802000327801
в Уфимском филиале Центркомбанка ООО
к/с 30101810300000000937,
БИК 048071937

Директор

/ Р.Ф. Кашапов

М.П.

Инвестор:
ЖСК ЖК «Воскресенский»
Юридический адрес: 450005, г. Уфа,
ул. Революционная, д.111, корпус 1
ИНН/КПП 0278212992/027801001
Р\сч. 40703810000250000104
В филиале Газпромбанке (ОАО) в г.Уфа
БИК 048073937
к/с 30101810300000000928

Председатель Правления

/ Р.Ф. Ханафин

М.П.