

ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ДОГОВОР № ИД1-11/06/2015

На строительство многоквартирных жилых домов по улице Зейская, проект «Застройка второй очереди 51 микрорайона по ул. Зейская в г. Владивостоке, I этап. Жилой дом на 180 квартир»; по улице Кипарисовая, проект «Жилой дом по ул. Кипарисовая, 2 в г. Владивостоке. Блок-секции 6 и 7»

г. Владивосток

11 июня 2015 г.

Жилищный накопительный кооператив «Аврора» (ЖНК «Аврора»), именуемый в дальнейшем «Инвестор», в лице Директора Карапчукова Геннадия Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Открытое акционерное общество «Строитель» (ОАО «Строитель»), именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Генерального директора управляющей организации ООО «Скай ДВ» Скубы Олега Николаевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ОПРЕДЕЛЕНИЯ И ИХ ТОЛКОВАНИЕ

1.1. Определения, указанные в настоящем пункте, имеют следующее значение:

1.1.1. Инвестиции - собственные, заемные и/или привлеченные денежные средства, ценные бумаги, иное имущество, вкладываемые Инвестором. В соответствии с Договором инвестиции являются средствами целевого финансирования (абзац 10 подп. 14 п. 1 ст. 251 Налогового кодекса РФ).

1.1.2. Инвестиционная деятельность – вложение инвестиции и осуществление практических действий в целях реализации инвестиционного проекта.

1.1.3. Результаты инвестиционной деятельности – часть жилого дома на 180 квартир, расположенного в районе ул. Зейская (Проект «Застройка второй очереди 51 микрорайона по ул. Зейская в г. Владивостоке, I этап. Жилой дом на 180 квартир»), часть жилого дома на 180 квартир, расположенного в районе ул. Кипарисовая (проект «Жилой дом по ул. Кипарисовая, 2 в г. Владивостоке. Блок-секции 6 и 7»), строительство которых будет осуществляться в соответствии с настоящим Договором (далее по тексту – «Объект» - при одиночном упоминании, «Объекты» - при совместном упоминании).

1.1.4. Работы – весь объем строительных работ по возведению Объектов и иных действий, направленных на достижение результата инвестиционной деятельности, ввод его в эксплуатацию и передачу Инвестору, подлежащий выполнению Застройщиком в соответствии с условиями Договора.

1.1.5. Земельный участок (строительная площадка) – часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами, выделенная для строительства и эксплуатации Объектов в порядке, установленном статьей 31 Земельного кодекса Российской Федерации.

1.1.6. Срок реализации инвестиционного проекта – срок с момента начала реализации инвестиционного проекта до момента передачи Объектов.

1.2. При заключении и исполнении Договора Стороны руководствуются Законом РФ «Об инвестиционной деятельности в РСФСР», Федеральным законом «Об инвестиционной деятельности в РФ, осуществляемой в форме капитальных вложений», действующим законодательством РФ.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Предметом настоящего Договора является инвестиционная деятельность по реализации инвестиционного проекта с участием Инвестора и Застройщика по созданию результата инвестиционной деятельности – части жилого дома на 180 квартир, расположенного в районе ул. Зейская (Проект «Застройка второй очереди 51 микрорайона по ул. Зейская в г. Владивостоке, I этап. Жилой дом на 180 квартир»), части жилого дома на 180 квартир, расположенного в районе ул. Кипарисовая (проект «Жилой дом по ул. Кипарисовая, 2 в г. Владивостоке. Блок-секции 6 и 7»).

При этом нежилые помещения цокольного этажа включаются в предмет настоящего договора.

2.2. По завершении реализации Инвестиционного проекта, ввода Объектов в эксплуатацию и при условии надлежащего выполнения Инвестором обязательств по настоящему Договору Застройщик передает Инвестору Объекты в установленном законом и настоящим договором порядке.

2.3. Инвестиции, полученные от Инвестора, будут направляться на создание Объектов, выполнение всех необходимых работ и иных действий, требуемых для осуществления инвестиционного проекта, а также на контроль за выполнением работ.

2.4. Застройщик обязуется полностью завершить строительство и передать готовые Объекты Инвестору в срок до 01 декабря 2016 года.

2.5. Право Застройщика осуществлять на территории Российской Федерации предусмотренные Договором работы подтверждается Свидетельством СРО о допуске к работам №0114.02-2011-25400990020-С-134 от 18 января 2011 г.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. В соответствии с условиями Договора Инвестор обязуется:

3.1.1. Осуществить финансирование по настоящему договору в полном объеме, установленном настоящим Договором.

3.1.2. Обеспечить своевременное финансирование производимых работ в порядке, установленном условиями настоящего Договора.

3.1.3. В целях контроля за ходом строительства и приемкой выполненных работ Инвестор имеет право осуществлять инвестиционную деятельность через третьих лиц, заключив с этим лицом договор на комплексное оказание услуг по согласованию с Застройщиком.

3.2. В соответствии с условиями Договора Застройщик, используя внесенные Инвестором инвестиции, обязуется:

3.2.1. Выполнить все проектные и строительные работы, включая отвод земельного участка, разработку проектной документации, получение разрешения на строительство в объеме и срок, который предусмотрен Договором и приложениями к нему, и сдать Объекты Инвестору в установленный Договором срок в состоянии, обеспечивающем нормальную его эксплуатацию в соответствии с утвержденным проектом.

3.2.2. Осуществлять организацию управления строительством.

3.2.3. Выполнять строительные работы с соблюдением правил техники безопасности.

3.2.4. Обеспечивать наличие и правильное ведение первичной исполнительной технической документации.

3.2.5. Организовывать осуществление строительного контроля за строительством Объектов.

3.2.6. Принимать участие в работе рабочей комиссии по передаче Инвестору законченных строительством Объектов.

3.2.7. Обеспечивать подготовку документов для проведения комиссии по приемке законченных строительством Объектов.

3.2.8. Производить работы в полном соответствии с проектами, сметами, рабочими чертежами и строительными нормами и правилами.

3.2.9. Поставить необходимые для строительства материалы, оборудование, изделия, конструкции, строительную технику, а также осуществить их разгрузку и складирование.

3.2.10. Выполнить в полном объеме технические условия, выданные на подключение Объектов к инженерным сетям, обеспечивающим их жизнедеятельность.

3.2.11. Обеспечить в ходе строительства выполнение необходимых мероприятий по технике безопасности и охране окружающей среды.

3.2.12. Обеспечить содержание в чистоте и уборку строительной площадки и прилегающей к ней уличной полосы.

3.2.13. Полностью завершить работы по созданию результата инвестиционной деятельности и передать его Инвестору в порядке, предусмотренном настоящим Договором, в состоянии, обеспечивающим его эксплуатацию со всеми входящими в его состав инженерными коммуникациями, в соответствии с утвержденным проектом, приложением об уровне отделки квартир свободной планировки и действующими в Российской Федерации требованиями нормативной документации до 01 декабря 2015 года.

3.2.14. Не менее чем за 5 (пять) календарных дней до предоставления Объекта Инвестору к приёмке, предоставить Инвестору техническую документацию на Объект.

3.2.15. Вывезти в недельный срок со дня подписания акта о приемке завершенного строительством Объекта за пределы строительной площадки принадлежащие Застройщику строительные машины, оборудование, инструменты, строительные материалы, временные сооружения и другое имущество, а также строительный мусор.

3.2.16. Выполнить в полном объеме все свои обязательства, предусмотренные настоящим Договором.

3.2.17. Для регистрации права собственности на Объект инвестиционной деятельности и земельный участок предоставить Инвестору необходимые документы, включая разрешение на строительство, документ, подтверждающий отвод земельного участка под строительство, разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию, технический паспорт на Объект, справку о присвоении адреса завершенному строительством Объекту, кадастровый паспорт на земельный участок.

4. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ МЕЖДУ СТОРОНАМИ

4.1. Ориентировочный размер инвестиций по настоящему договору определен Сторонами в сумме **791 082 850 (Семьсот девяносто один миллион восемьдесят две тысячи восемьсот пятьдесят) рублей 00 копеек**. Указанная сумма включает вознаграждение Застройщика. Окончательный размер инвестиций определяется Инвестором на основании фактического количества реализованных Инвестором третьим лицам квартир, по согласованной с Застройщиком цене.

4.2. Сумма инвестиций должна быть внесена Инвестором в полном объеме до даты подписания акта приёма – передачи результата инвестиционной деятельности.

4.3. Инвестиции направляются Инвестором Застройщику по частям. Конкретный размер и срок перечисления очередной суммы инвестиций согласовывается Сторонами. Согласованный сторонами окончательный размер инвестиций должен быть внесен Инвестором до предъявления объекта инвестирования к вводу в эксплуатацию.

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

4.5. Все изменения первоначального размера инвестиций, сроков строительства и размер фактически внесенного инвестиционного взноса оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме.

4.6. Изменение архитектурно-строительных и объемно-пространственных решений, а также увеличение количества и стоимости применяемых отделочных материалов и инженерных систем и прочих факторов, влияющих на стоимость проектирования и строительства, произошедшие по желанию Инвестора, выполняются Застройщиком и оплачиваются Инвестором по дополнительному соглашению Сторон.

4.7. Увеличение стоимости и сроков строительства или одного из этих параметров, вызванное обстоятельствами непреодолимой силы, может служить основанием для заключения Сторонами дополнительного соглашения об уточнении этих условий Договора.

4.8. В случае не внесения очередной суммы инвестиций Инвестором Застройщику, Застройщик продолжает строительство Объекта за счет собственных средств.

5. СРОКИ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ПРОЕКТА И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ИНВЕТОРУ РЕЗУЛЬТАТА ИНВЕСТИЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

5.1. Застройщик обязан передать Инвестору результат инвестиционной деятельности в срок до 01 декабря 2016 года

Срок окончания работ в соответствии с проектом и приложением об уровне отделки квартир свободной планировки подтверждаются актом, подписанным Застройщиком и Инвестором.

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 Застройщик направляет Инвестору соответствующее уведомление.

Передача Инвестору результата инвестиционной деятельности осуществляется по акту приема-передачи результата инвестиционной деятельности (форма КС – 11). Акт подписывается обеими Сторонами или их уполномоченными представителями после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию согласно требованиям Градостроительного кодекса РФ и удостоверяет выполнение Сторонами своих обязательств по договору и отсутствие у Сторон взаимных претензий имущественного и неимущественного характера.

5.3. После передачи Инвестору результата инвестиционной деятельности Застройщик и инвестор принимают совместно все необходимые меры для оформления прав Инвестора на результат инвестиционной деятельности и на земельный участок.

5.4. Подтверждением соответствия результата инвестиционной деятельности строительным нормам и правилам является положительное заключение, выданное органом государственного строительного надзора о соответствии построенного Объекта требованиям технических регламентов и проектной документации.

5.5. При принятии результата инвестиционной деятельности Инвестор обязан заявить обо всех недостатках, которые могут быть установлены при обычном способе приемки. Гарантийный срок нормальной эксплуатации Объекта и входящих в него конструктивных элементов, инженерных систем, оборудования, материалов и работ устанавливается не менее 24 месяцев с момента принятия результата инвестиционной деятельности согласно п. 5.1.

5.6. При обнаружении недостатков в течение установленного п. 5.5. настоящего договора срока Застройщик обязан устранить выявленные недостатки за свой счет в установленный Инвестором разумный срок.

6. ФОРС-МАЖОР

6.1. Ни одна из сторон не несет ответственности за полное или частичное невыполнение своих обязанностей, если невыполнение является следствием таких обстоятельств, как наводнение, пожар, землетрясение и другие явления природы, война, военные действия, блокада и других обстоятельств, находящихся вне контроля Сторон и возникших после заключения Договора при условии, что возникшее обстоятельство действующее законодательство относит к обстоятельствам непреодолимой силы.

6.2. Сторона, для которой создалась невозможность выполнения своих обязательств, обязана в письменной форме известить другую Сторону о возникновении и о предполагаемом сроке действия вышеуказанных обстоятельств в течение 10 (десяти) дней с момента их наступления. Достаточным доказательством возникновения и прекращения указанных обстоятельств может служить свидетельство Торгово-Промышленной палаты или иного компетентного органа. В случае не направления или несвоевременного направления извещения о возникновении обстоятельств непреодолимой силы виновная Сторона обязана возместить другой Стороне убытки, причиненные неисполнением или ненадлежащим исполнением своих обязательств.

6.3. Срок выполнения обязательств по договору продлевается на время действия обстоятельств непреодолимой силы.

6.4. Если обстоятельства непреодолимой силы будут действовать более 2(двух) месяцев, то Стороны могут принять решение о расторжении Договора.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение возложенных на них Договором обязательств в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7.2. При нарушении Застройщиком договорных обязательств он уплачивает Инвестору:

- за несвоевременное окончание строительства объекта на срок до 30 дней – пеню в размере 0,05 % от стоимости работ по Договору за каждый день просрочки. При задержке сдачи Объекта свыше 30 дней Застройщик уплачивает пеню в размере 0,1% стоимости работ по Договору;

- за задержку устранения дефектов в работах и конструкциях против сроков, предусмотренных актами Сторон, а в случае неявки Застройщика – односторонним актом – неустойку в размере 0,1% от стоимости работ и конструкций;

7.3. В случае невыполнения Застройщиком условия о целевом использовании инвестиций Инвестор вправе в любое время потребовать от Застройщика возврата сумм инвестиций и уплаты причитающихся процентов по ставке рефинансирования ЦБ РФ.

7.4. В случае нарушения Инвестором сроков внесения инвестиций по настоящему договору Застройщик вправе увеличить срок своих обязательств соразмерно периоду просрочки выполнения своих обязательств Инвестором.

7.5. При нарушении Инвестором сроков внесения инвестиций он уплачивает Застройщику:

- при задержке на срок до 30 дней – пени в размере 0,05% от размера не внесенных своевременно инвестиций за каждый день просрочки.

- при задержке свыше 30 дней Инвестор уплачивает пени в размере 0,1% от размера внесенных своевременно инвестиций за каждый день просрочки.

7.6. Уплата штрафов, пени и неустоек, а также возмещение убытков производится только при наличии соответствующего письменного требования об уплате от пострадавшей Стороны, и не освобождает Стороны от исполнения своих обязательств в натуре.

7.7. Риск последствий повреждения или гибели результата инвестиционной деятельности переходит от Застройщика к Инвестору при подписании акта приема-передачи результата инвестиционной деятельности по настоящему договору.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ И УСЛОВИЯ РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

8.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств.

8.2. Стороны вправе досрочно расторгнуть настоящий Договор по соглашению Сторон, либо по требованию любой из Сторон в судебном порядке в случаях, предусмотренных в п. 8.3. настоящего договора.

8.3. Сторона вправе потребовать досрочного расторжения настоящего Договора, направив другой Стороне письменное уведомление не позднее, чем за 30 (тридцать) дней до даты расторжения, в следующих случаях:

8.3.1. Инвестор вправе потребовать досрочного расторжения Договора в случае, если:

- Застройщик лишен свидетельства на право выполнения предусмотренных Договором работ;

- Застройщик систематически нарушает условия Договора (подтверждается не менее чем 2 (двумя) соответствующими актами).

8.3.2. Застройщик вправе потребовать досрочного расторжения Договора в случае, если:

- Инвестор регулярно нарушает условия оплат по Договору (не менее двух фактов задержки платежей).

9. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

9.1. Спорные вопросы, возникающие в ходе выполнения Договора, разрешаются Сторонами путем переговоров.

9.2. Претензионный порядок урегулирования споров по Договору является обязательным. Срок рассмотрения претензии 7 (семь) календарных дней с момента получения.

9.3. В случае если разногласия и споры не могут быть разрешены Сторонами в течение одного месяца путем переговоров, данные споры разрешаются Сторонами путем обращения в Арбитражный суд Приморского края.

10. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

10.1. Любые дополнения и изменения к настоящему договору должны быть совершены в письменной форме и подписаны Сторонами.

10.2. Застройщик не имеет права продавать или передавать строящийся или построенный объект (отдельную часть) третьим лицам.

10.3. Застройщик не имеет права продавать или передавать проектную документацию по Объекту третьим лицам без предварительного письменного согласия Инвестора.

10.4. Ущерб, нанесенный третьему лицу в результате строительства Объекта по вине Застройщика, компенсируется Застройщиком.

10.5. Любая договоренность между Сторонами, влекущая за собой новые обстоятельства, не предусмотренные Договором, считается действительной, если она подтверждена Сторонами в письменной форме в виде дополнительного соглашения.

10.6. При выполнении Договора Стороны руководствуются нормами законодательства Российской Федерации.

10.7. Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

10.8. В состав Договора входят следующие приложения, которые являются неотъемлемой частью настоящего Договора:

Приложение № 1 –

11. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ИНВЕСТОР:

ЖНК «Аврора»

Юридический адрес:

Россия, 690017, г. Владивосток, Героев

Тихоокеанцев, 5а

Банковские реквизиты:

ИНН/КПП 2537116236/253701001

р/сч 40703810650000000419

Дальневосточный банк ОАО «Сбербанк России»

к/сч 30101810600000000608 в ГРКЦ ГУ

Банка России по Хабаровскому краю

БИК 040813608

ОГРН 1152537004113

Директор ЖНК «Аврора»

Карапчуков Г.А. _____

ЗАСТРОЙЩИК:

ОАО «Строитель»

Юридический адрес:

Россия, 690017, г. Владивосток, Героев

Тихоокеанцев, 5а

Банковские реквизиты:

ИНН 2537006900, КПП 253701001

р/сч 40702810800200000074

в ОАО «Тихоокеанский Внешторгбанк»

г. Владивосток

к/сч 30101810600000000728

БИК 046401728

Генеральный директор

Управляющей компании

ООО «Скай ДВ»

Скуба О.Н. _____