

ДОГОВОР ИНВЕСТИРОВАНИЯ № _____/___/НО-И

г. Москва

«___» _____ 2013г.

Общество с ограниченной ответственностью «ИНТЕГРА Строй» в лице _____, действующего на основании Доверенности № _____ - ___ от _____ 2012 года, (далее – Инвестор), с одной стороны, и

гражданин РФ _____ (далее – Соинвестор), с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», а по отдельности «Сторона», заключили настоящий Договор о нижеследующем.

Статья 1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Стороны установили, что термины, используемые в настоящем Договоре с заглавной буквы, имеют значение, указанное в настоящей статье Договора.

Земельный Участок - 50:07:0000000:___, площадью 2358 (Две тысячи триста пятьдесят восемь) кв.м., предназначенный для дачного строительства, категория земель - земли сельскохозяйственного назначения, расположенный по адресу: Московская область, Волоколамский муниципальный район, сельское поселение Ярополецкое.

Инвестиционная Деятельность — вложение инвестиций, имущества и осуществление практических действий в целях достижения полезного результата и/или получения прибыли.

Инвестиционный Проект — совокупность организационно-технических мероприятий по созданию Коттеджного Поселка с использованием вложений привлекаемого капитала (инвестиций) из различных источников в форме проведения предпроектных, подготовительных, проектных, строительных (ремонтных), пусконаладочных работ и иных работ, связанных с вводом Коттеджного Поселка в эксплуатацию, и оформления имущественных прав на объекты недвижимого имущества.

Инфраструктура Коттеджного Поселка – объекты административно-хозяйственного и инженерно-технического назначения Коттеджного Поселка, перечисленные в п.3.3.1 Договора, и обозначенные в Эскизе Планировки.

Коттеджный Поселок — объект инвестиционной деятельности — коттеджный поселок «Новорижские озера», включающий коттеджи, объекты общего назначения, инженерные коммуникации, объекты благоустройства, реализуемый в соответствии с архитектурной концепцией и Эскизом Планировки поселка и расположенный по адресу: Московская область, Волоколамский муниципальный район, с.п. Ярополецкое.

Эскиз Планировки – эскиз планировки Коттеджного Поселка «Новорижские озера» (приложение № 1 к настоящему Договору).

Акт реализации инвестиционного проекта (Инвестиционный Акт) – Акт, подтверждающий полное и надлежащее выполнение Инвестором своих обязательств по настоящему Договору.

Акт о взаиморасчетах – Акт, подтверждающий полное и надлежащее выполнение Соинвестором своих обязательств по настоящему Договору.

Правила застройки – перечень ограничений и обязательств Соинвестора, связанных со строительством жилого дома и сопутствующих построек на Земельном Участке (Приложение №2 к настоящему Договору).

_____ Инвестор

_____ Соинвестор

Статья 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Предметом настоящего Договора является Инвестиционная Деятельность Сторон в форме капитальных вложений по реализации Инвестиционного Проекта.

2.2. По настоящему Договору Соинвестор обязуется передать Инвестору денежные средства (далее – Инвестиционный Взнос) в указанном в настоящем Договоре объеме (п. 4.1 Договора) для совершения действий по созданию Коттеджного Поселка и повышению инвестиционной стоимости Земельного Участка, а Инвестор обязуется использовать переданные средства в соответствии с настоящим Договором, организовать реализацию Инвестиционного Проекта, обеспечить возможность пользования Соинвестором объектами Инфраструктуры Коттеджного Поселка.

2.3. При заключении и исполнении настоящего Договора Стороны руководствуются Гражданским кодексом РФ и Федеральным законом № 39-ФЗ от 25.02.1999 "Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений". Стороны подтверждают, что оговорили в настоящем Договоре все существенные условия. В случае признания недействительным каких-либо статей или положений Договора, другие его части сохраняют свою силу и являются обязательными для Сторон.

2.4. Права Соинвестора на участие в реализации Инвестиционного Проекта подтверждаются настоящим Договором, Предварительным Договором купли-продажи земельного участка № _____ / ____/НО от _____ 2013 года, Актом о взаиморасчетах, Инвестиционным Актом, которые подписываются обеими Сторонами или их уполномоченными представителями (полномочия представителя Соинвестора подтверждаются нотариально удостоверенной доверенностью) и подтверждает полное и надлежащее выполнение Сторонами своих обязательств по настоящему Договору.

3. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

3.1. В соответствии с условиями настоящего Договора Соинвестор имеет следующие обязанности.

3.1.1. Осуществлять финансирование в объеме и на условиях настоящего Договора.

3.1.2. Подписать Инвестиционный Акт в порядке и на условиях, согласованных Сторонами в настоящем Договоре.

3.1.3. При осуществление любой деятельности, связанной со строительством жилого дома, хозяйственно-бытовых построек иных сооружений, а также при осуществлении любых производственных и земляных работ на Земельном участке, в обязательном порядке соблюдать требования, установленные Правилами землепользования и застройки Земельного участка.

3.1.4. Осуществить со своей стороны все действия, необходимые для реализации Инвестиционного Проекта в объеме, предусмотренном настоящим Договором.

3.2. В соответствии с условиями настоящего Договора Соинвестор имеет право лично или через уполномоченного представителя (полномочия подтверждаются нотариально удостоверенной доверенностью) осуществлять контроль за ходом производства работ, не препятствуя и не замедляя их нормальное проведение. В противном случае Инвестор не несет ответственность за нарушение срока выполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.3. В соответствии с условиями настоящего Договора Инвестор имеет следующие

_____ Инвестор

_____ Соинвестор

обязанности.

3.3.1. В ходе выполнения настоящего Договора организовать реализацию Инвестиционного Проекта, в том числе в части выполнения работ по созданию Инфраструктуры Коттеджного Поселка, в соответствии с Эскизом Планировки в следующем объеме:

- организацию подъезда к Коттеджному Поселку и Земельному Участку в твердом покрытии;
- строительство внутрипоселковых дорог в твердом покрытии;
- обеспечение возможности подключения Коттеджа к электрическим сетям, проложенным по границе Земельного Участка с максимальным единовременным потреблением 7 кВт;
- обеспечение возможности подключения к внутрипоселковому водопроводу, проложенному по границе Земельного Участка;
- строительство детской площадки, мест общего пользования, прогулочной зоны в соответствии с эскизом планировки Коттеджного Поселка,
- организацию системы освещения Коттеджного Поселка;
- создание системы охраны Коттеджного Поселка, ограждения фасадной части Коттеджного Поселка, пункта охраны;
- обеспечение доступа к системе ливневой канализации, проложенной по границе Земельного участка.

3.3.2. Осуществлять контроль за порядком и объемом инвестирования средств, подлежащих внесению Соинвестором в соответствии с условиями настоящего Договора. Обеспечить целевое использование полученных от Соинвестора денежных средств в соответствии со ст. 4 настоящего Договора.

3.3.3. Обеспечить выполнение взятых на себя обязательств по настоящему Договору в сроки, предусмотренные настоящим Договором.

3.3.4. Организовать производство работ лично либо силами подрядных строительных организаций, в порядке и на условиях по своему усмотрению.

3.3.5. Обеспечить доступ Соинвестора на строительную площадку для возможности ознакомления о ходе производства работ, в сопровождении представителя Инвестора. Своевременно извещать Соинвестора о наступлении обстоятельств, не зависящих от воли Инвестора, делающих невозможным надлежащее (качественное и своевременное) выполнение Инвестором своих обязательств по настоящему Договору.

3.3.6. Осуществить со своей стороны подписание Акта о взаиморасчетах и Инвестиционного Акта в соответствии с условиями настоящего Договора.

3.3.7. Незамедлительно информировать Соинвестора о ходе работ по его просьбе.

3.4. В соответствии с условиями настоящего Договора Инвестор имеет право:

3.4.1. требовать от Соинвестора исполнения взятых на себя обязательств по настоящему Договору.

4. ПОРЯДОК ИНВЕСТИРОВАНИЯ.

4.1. Размер Инвестиционного Взноса Соинвестора по настоящему Договору составляет 400 000 (Четыреста тысяч) рублей.

4.2. Инвестиционный взнос включает в себя стоимость работ и услуг, перечисленных в п. 3.3.1 настоящего Договора, и не облагается НДС в соответствии с п.1 ч.2 ст. 146 Налогового кодекса РФ, п.4 ч.3 ст. 39 Налогового кодекса РФ.

4.3. Инвестиционный Взнос должен быть выплачен Соинвестором Инвестору для реализации Инвестиционного Проекта в следующем порядке:

- _____ (_____) рублей 00 копеек Соинвестор оплачивает не позднее _____ 2013 года;

_____ Инвестор

_____ Соинвестор

5. ПОРЯДОК РЕАЛИЗАЦИИ ИНВЕСТИЦИОННОГО ПРОЕКТА.

- 5.1. Ориентировочный срок реализации Инвестиционного Проекта составляет 24 месяца с момента заключения настоящего Договора.
- 5.2. Фактический срок реализации Инвестиционного Проекта определяется датой подписания Инвестиционного Акта.
- 5.3. По завершении реализации Инвестиционного Проекта, Инвестор направляет Соинвестору уведомление о завершении работ. Соинвестор в течение 20 календарных дней обязан осмотреть результаты Инвестиционной Деятельности, и подписать Инвестиционный Акт в месте нахождения Инвестора, либо предоставить мотивированные возражения.
- 5.4. В случае необоснованного нарушения Соинвестором сроков подписания или необоснованного отказа Соинвестора от подписания Инвестиционного Акта обязательства Инвестора по настоящему Договору считаются выполненными надлежащим образом и приняты Соинвестором.
- 5.5. В случае обнаружения недостатков Стороны подписывают Акт о недостатках, в котором Стороны составляют перечень недостатков, сроки и порядок их устранения.
- 5.6. Обязательства Инвестора по настоящему Договору считаются выполненными в полном объеме и надлежащим образом в момент подписания Инвестиционного Акта.
- 5.7. Обязательства Соинвестора по настоящему Договору считаются выполненными полностью и надлежащим образом с момента выплаты Инвестиционного Взноса в полном объеме и подписания Акта о взаиморасчетах.
- 5.8. По результатам реализации Инвестиционного Проекта объекты Инфраструктуры Коттеджного Поселка переходит в собственность третьего лица, с которым у Инвестора заключен соответствующий договор.
- 5.9. По результатам Инвестиционного Проекта Соинвестор получает право доступа к Инфраструктуре Коттеджного Поселка и повышение стоимости Земельного Участка за счет Инфраструктуры Коттеджного Поселка.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

- 6.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством РФ и настоящим Договором.
- 6.2. В случае расторжения настоящего Договора в результате неисполнения обязательств по настоящему Договору со стороны Соинвестора, Инвестор вправе отказать Соинвестору в подключении Земельного Участка к внутренним инженерным коммуникациям Коттеджного Поселка. В этом случае Инвестор возвращает Соинвестору полученные по настоящему Договору денежные средства, с удержанием потраченных расходов и 20% от размера Инвестиционного Взноса.
- 6.3. Инвестор несет ответственность за нарушение сроков выполнения обязательств по настоящему Договору в размере 0,1% от размера Инвестиционного Взноса за каждую неделю просрочки, но не более 5% от суммы невыполненных обязательств в соответствии с условиями настоящего Договора.
- 6.4. Инвестор вправе расторгнуть настоящий Договор в одностороннем внесудебном порядке в случае просрочки оплаты Соинвестором очередного этапа финансирования более чем на 30 (тридцать) календарных дней, а также в случае консервации и/или приостановки работ по причинам, не зависящим от Инвестора, на срок более 2 (двух) месяцев.

_____ Инвестор

_____ Соинвестор

6.5. Во всех остальных случаях не предусмотренных настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

7. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

7.1. Ни одна из сторон не будет нести ответственности за полное или частичное неисполнение любого из своих обязательств по настоящему Договору, если неисполнение будет являться следствием таких обстоятельств, как: наводнение, пожар, землетрясение, любые другие стихийные бедствия, военные действия любого характера, акты органов власти и местного самоуправления, а также события, на которые Стороны не могут оказать влияние и за возникновение которых не несут ответственности.

7.2. Сторона, ссылающаяся на форс-мажорные обстоятельства, должна документально подтвердить их наступление с представлением соответствующих справок компетентных органов.

7.3. Наступление непредвиденных и непреодолимых разумными способами обстоятельств влечет увеличение сроков исполнения обязательств по настоящему Договору на период их действия.

8. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

8.1. Условия настоящего Договора имеют одинаковую обязательную силу для Сторон и могут быть изменены по письменному соглашению Сторон.

8.2. Стороны гарантируют соблюдение конфиденциальности в отношении всей информации об условиях настоящего Договора.

8.3. Настоящий Договор вступает в силу и считается заключенным с момента подписания его Сторонами. Настоящий Договор подлежит исполнению Инвестором с момента приобретения Соинвестором права собственности на Земельный Участок и выполнения Соинвестором первого этапа выплаты Инвестиционного Взноса.

8.4. Настоящий Договор прекращает свое действие с момента исполнения Сторонами своих обязательств по настоящему Договору в полном объеме и надлежащим образом, что подтверждается подписанием Инвестиционного Акта.

8.5. Стороны определяют следующие адреса для надлежащего уведомления.

Адрес Инвестора: Б. Факельный пер., д.3, стр. 2.

Адрес Соинвестора: _____.

Сообщения, запросы и иные документы, связанные с исполнением настоящего Договора, направляются Сторонами заказным письмом с уведомлением о вручении либо вручением уполномоченным представителем одной Стороны соответствующего сообщения, запроса, документа уполномоченному представителю другой Стороны. В случае необходимости решения вопроса, не требующего отлагательства, Стороны направляют друг другу сообщения, запросы и иные документы по факсу и по электронной почте с незамедлительным направлением подлинников документов в порядке, установленном настоящим пунктом Договора.

8.6. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

8.7. Настоящий Договор не может быть изменен в одностороннем порядке.

8.8. В случаях, не предусмотренных настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

8.9. После подписания настоящего Договора все предварительные переговоры по нему,

переписка, предварительные соглашения и протоколы о намерениях по вопросам, так или иначе касающимся настоящего Договора, теряют юридическую силу.

8.10. Стороны обязуются при исполнении настоящего Договора не сводить сотрудничество к соблюдению только содержащихся в настоящем Договоре требований, поддерживать деловые контакты и принимать все необходимые меры для обеспечения эффективности и развития данного Инвестиционного Проекта.

8.11. Все изменения и дополнения к настоящему Договору признаются действительными, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон.

8.12. Прекращение действия договора не освобождает Стороны от обязанности возмещения убытков и иной ответственности, установленной действующим законодательством и настоящим Договором.

8.13. Все приложения к Договору, подписанные обеими Сторонами, являются его неотъемлемой частью.

8.14. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны незамедлительно извещать друг друга.

8.15. Настоящий Договор содержит следующие приложения:

- 1) Эскиз Планировки Коттеджного Поселка с указанием местоположения Земельного Участка.
- 2) Правила землепользования и застройки к/п «Новорижские озера».

9. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Инвестор:

ООО «ИНТЕГРА Строй»

Адрес места нахождения:

Соинвестор

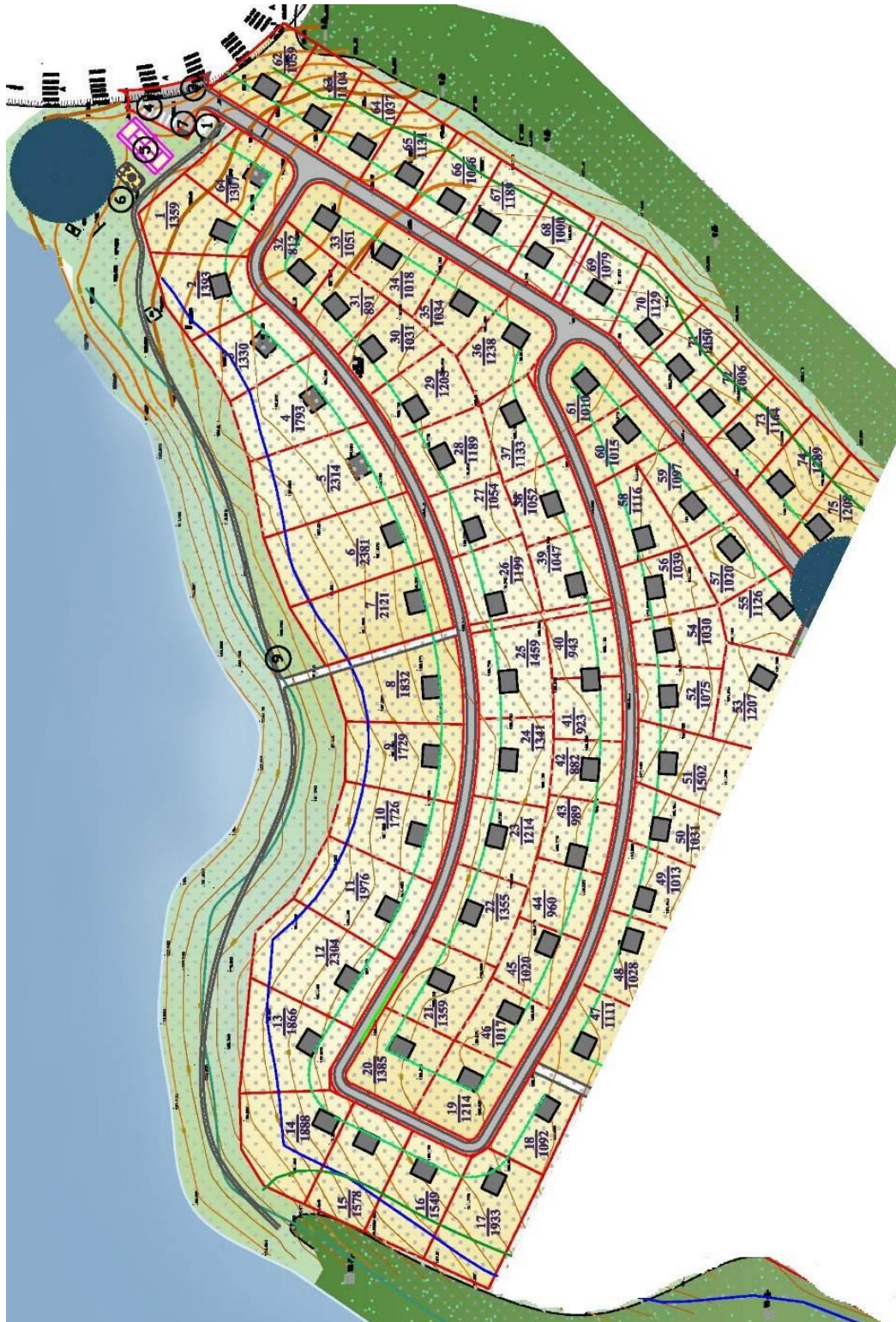
_____ / _____

_____ / _____

_____ **Инвестор**

_____ **Соинвестор**

Приложение № 1 к Договору инвестирования
№ _____ / _____ /НО-И от _____ 2013 года
ЭСКИЗ ПЛАНИРОВКИ КОТТЕДЖНОГО ПОСЕЛКА



_____ Инвестор

_____ Соинвестор

**Приложение № 2 к Договору инвестирования
№ _____ / ____ /НО-И от _____ года**

**ПРАВИЛА ЗАСТРОЙКИ
(базовые условия по проектированию и застройке Участка) в Коттеджном Поселке
«Новорижские Озера»**

1. Требования к Архитектурно-планировочному заданию на проектирование Коттеджа и надворных построек.

1.1. Стиль строений — современный финский стиль. Стиль домов — современный деревянный дом в финском стиле (**допускается** строительство домов из бревна, оцилиндрованного бревна, профилированного бруса, клееного бруса, лафета, дома архитектурного направления «Фахверх»). При строительстве деревянного дома не из клееного бруса требуется дополнительное согласование оформления фасадов с Правообладателем.

1.2. Количество этажей — 3 (Три) (включая цокольный этаж), возможен мансардный этаж.

1.3. Допустимые материалы для отделки цоколей, фасадов и дымоходов — штукатурка, натуральный (искусственный) камень, облицовочная плитка, планкен. Цветовая палитра отделочных материалов – серые, бежевые, коричневые пастельные (приглушенные) оттенки. Отделка фасадов сайдингом, клинкерным фасадным кирпичом, – **не допускается**.

1.4. Кровля — гибкая (мягкая) черепица или матовая металлочерепица. Цветовая палитра черепицы – бежевые, коричневые оттенки, темно-зеленый, темно-синий, серый.

1.5. Высота цоколя над землей — не более 1,0 (Одного) метра в зависимости от рельефа участка.

1.6. Максимальная высота дома — 10 (Десять) метров.

1.7. Площадь застройки дома и дополнительных построек определяется в соответствии с градостроительным планом земельного участка по согласованию с Правообладателем.

1.8. Расположение дома на участке — определяется в соответствии с «**Эскизом планировки поселка Новорижские Озера**» (Приложение № 1 к Договору), и по согласованию с Правообладателем, но не менее 6 (Шести) метров от границы участка, пролегающей вдоль улицы, и не менее 3 (Трех) метров от границ, пролегающих между соседними участками, и вдоль границы Коттеджного Поселка (для крайних участков) (не менее 1 (Одного) метра от границ соседних участков при условии согласования с владельцами соседних участков и Правообладателем), не менее 7 (Семи) метров от границ участка, прилегающих к рекреационным зонам, паркам и декоративным водоемам. Расстояние от застройки на участке до лесных массивов должно быть не менее 15 (Пятнадцати) метров. Строительство хозяйственных построек, а также иных строений и сооружений, на расстоянии менее 15 (Пятнадцати) метров от границы лесного массива, возможно только после получения Пользователем соответствующих согласований с органами пожарного надзора и с лесхозом.

1.9. Расположение строений (домов, хозяйственных построек, бань, гаражей и т.п.) согласовывается с Правообладателем до начала строительства.