

ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ДОГОВОР № 20/04
на участие в строительстве многоквартирного жилого дома

г. Севастополь

«20» апреля 2015 года

Общество с ограниченной ответственностью «Виктория К.» (далее – **ЗАСТРОЙЩИК**), в лице директора **Кабанова Евгения Константиновича**, действующего на основании Устава, с одной стороны,

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Интерстрой», ОГРН 1149204027554, ИНН 9201009320, адрес: г. Севастополь, ул. Хрусталёва, 84, созданное и существующее согласно законодательству Российской Федерации, лицензия управляющей компании на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от «11» декабря 2014 года № 21-000-1-00984, предоставленная Банком России, действующее от собственного имени в качестве доверительного управляющего Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «ИнтерВал» (далее ЗПИФ недвижимости «ИнтерВал»), Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «ИнтерВал» зарегистрированы Центральным Банком РФ, регистрационный № 2961 от 20.03.2015г., (далее – **ИНВЕСТОР**), в лице генерального директора **Шаховцовой Ольги Владимировны**, действующей на основании Устава с другой стороны, вместе именуемые – Стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В НАСТОЯЩЕМ ДОГОВОРЕ

- 1.1. Договор - настоящий договор со всеми изменениями, дополнениями.
- 1.2. Объект – многоквартирный жилой дом по пл. Ластовая, 7 в г. Севастополе, на земельном участке.
- 1.3. Земельный участок – земельный участок общей площадью 0,2570 га, расположенный по адресу: г. Севастополь, пл. Ластовая, 7, кадастровый номер 8536900000:01:002:0128, находящийся в пользовании Застройщика сроком до 06.02.2032 года на основании договора аренды земельного участка от 24.01.2007, заключенного с Севастопольским городским Советом, зарегистрированного в СГФ ГП «ЦГЗК при ГК УЗР» за № 040766100016 от 06.02.2007.
- 1.5. Разрешение на строительство – документ, который согласно с действующим на территории Республики Крым законодательством предоставляет право на начало выполнения строительных работ на Объекте.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Застройщик обязуется собственными силами и силами привлеченных подрядчиков осуществить строительство Объекта на земельном участке Застройщика за счет собственных и полученных от Инвестора средств, осуществить ввод Объекта в эксплуатацию, регистрацию на него права собственности и передать Инвестору часть помещений в Объекте в порядке, размере и сроки, определенные Договором.

Инвестор обязуется принять участие в финансировании строительства Объекта за счет собственных и/или привлеченных средств в порядке, размере и сроки, определенные Договором, а также принять часть помещений в Объекте в порядке, размере и сроки, определенные Договором.

2.1.1. Объем предоставляемого Инвестором финансирования будет окончательно определен по результатам строительства.

2.2. Плановый срок окончания строительства Объекта – 4 квартал 2016 года.
Плановый срок ввода Объекта в эксплуатацию – 1 квартал 2017 года.

2.2.1. Предусмотренный п. 2.2 Договора плановый срок может быть пересмотрен по согласованию Сторон путем подписания дополнительного соглашения к Договору.

Указанный срок обязательно пересматривается при наступлении следующих обстоятельств:

- обстоятельства непредвиденной силы (форс – мажорные обстоятельства);
- обстоятельства, которые влияют на сроки выполнения работ, возникшие не по вине Сторон, а также связанные с необходимостью выполнения дополнительных работ, возникшей в ходе строительства, в том числе проектных, получения (переоформления) разрешительных и правоустанавливающих документов;

- забастовки работников, блокады ими строительной площадки и прочих действий третьих лиц, которые препятствуют нормальному выполнению работ;

- не функционирование и бездеятельность органов государственной власти, осуществляющих регистрацию и выдачу разрешительных документов на выполнение строительных работ, ввод Объекта в эксплуатацию и регистрацию (оформление) права собственности на него и Земельный участок.

2.2.2. Дополнительное соглашение о пересмотре сроков выполнения работ оформляется Застройщиком и передается для подписания Инвестору.

Если Инвестор в течение 10 (десяти) дней со дня получения не вернет подписанный вариант дополнительного соглашения или не предоставит протокол разногласий к нему, оно считается подписанным и заключенным в редакции Застройщика.

2.3. Финансирование осуществляется Инвестором за счет собственных или привлеченных денежных средств в объеме, необходимом для строительства Объекта. Инвестор должен перечислить установленную договором сумму денежных средств до завершения планового срока окончания строительства Объекта, в соответствии с графиком финансирования, дополнительно согласованном с Застройщиком.

2.4. Финансирование осуществляется путем перечисления Инвестором по безналичному расчету на расчетный счет Застройщика денежных средств в российских рублях.

2.5. Датой осуществления платежа считается дата списания денежных средств с расчетного счета Инвестора.

2.6. Датой получения платежа считается дата поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

С этой даты обязательства Инвестора по осуществлению платежа считаются выполненными.

3. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА И ПОРЯДОК РАСПРЕДЕЛЕНИЯ ПЛОЩАДЕЙ ОБЪЕКТА

3.1. После окончания строительства и ввода Объекта в эксплуатацию, Стороны обязуются в течение 10 (десяти) рабочих дней подписать Акт распределения результатов договора (площадей в Объекте). Общая площадь Объекта будет определена согласно результатам технической инвентаризации (обмеров).

3.2. Размеры и порядок определения результатов настоящего договора (долей сторон) определяется сторонами путем заключения дополнительного соглашения.

3.3. Стороны самостоятельно несут расходы по оформлению права собственности на часть объекта, передаваемую им в собственность.

3.4. Передача Застройщиком Инвестору квартир и помещений, составляющих его долю по Договору и оформляется актами приема-передачи.

3.5. После подписания актов приема – передачи квартир и помещений каждая из Сторон вправе самостоятельно распоряжаться полученными квартирами и помещениями Объекта, в том числе передавать их в собственность третьим лицам.

3.6. До передачи квартир и помещений в соответствии с п. 3.4. Договора Стороны имеют право заключать предварительные и иные договоры, направленные на отчуждение квартир и помещений и имущественных прав на них, в отношении части Объекта, составляющей их долю.

Для реализации этих прав Застройщик настоящим Договором передает (поручает), а Инвестор принимает права и обязанности на заключение указанных договоров в отношении помещений, составляющих его долю, а также права на привлечение денежных средств юридических и физических лиц для целей строительства Объекта.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.2. Застройщик имеет право:

4.1.1. Получать от Инвестора денежные средства на финансирование затрат на строительство Объекта в порядке, размере и сроки, установленные Договором.

4.1.2. Получить в собственность по результатам выполнения Договора часть помещений, за вычетом передаваемых помещений Инвестору и другим лицам, принимающим участие в строительстве.

4.1.3. Самостоятельно либо с привлечением третьих лиц, по своему усмотрению без согласования с Инвестором выполнять строительные работы на Объекте.

4.1.4. Заключать предварительные и иные договора, направленные на отчуждение помещений и имущественных прав на них, в отношении помещений, составляющих его долю.

4.1.5. Получать необходимые разрешительные документы на строительные работы, технические условия на подключение к инженерным сетям.

4.1.6. Представлять интересы Сторон Договора во взаимоотношениях с органами государственной власти и местного самоуправления, юридическими и физическими лицами, а также судах всех инстанций с правом подписи документов.

4.1.7. Заключать договоры, необходимые для окончания строительства и ввода Объекта в эксплуатацию, и осуществлять оплату по ним.

4.1.8. Осуществлять разработку (корректирование) проектной документации, заказывать проведение экспертизы этой документации.

4.1.9. Привлекать к строительству Объекта подрядные и субподрядные организации.

4.2. Застройщик обязуется:

4.2.1. Своим иждивением и силами привлеченных подрядчиков за счет собственных и полученных от Инвестора денежных средств осуществить на Земельном участке строительство Объекта в сроки, определенные Договором, в соответствии с проектной документацией, государственными нормами, стандартами и правилами, действующими на момент строительства Объекта.

4.2.2. До начала работ получить и оформить предусмотренные действующим на момент их выполнения законодательством разрешительные документы, лицензии и допуски.

4.2.3. Информировать Инвестора о ходе строительства.

4.2.4. В случае возникновения необходимости в течении 10 (десяти) дней с момента обращения Инвестора совершить действия, выдать (оформить, подписать) документы, в том числе, доверенности, подписать дополнительные соглашения, необходимые для реализации прав и обязанностей Инвестора.

4.2.5. В течение 5 (пяти) рабочих дней после окончания строительства Объекта направить Инвестору уведомление о готовности Объекта к сдаче в эксплуатацию.

4.2.6. Обеспечить подготовку и предоставление на подпись Инвестору документов в случаях и порядке, предусмотренном Договором.

4.2.7. Передать Инвестору по акту приема-передачи передаваемые помещения согласно Акту распределения результатов Договора (площадей в Объекте).

4.2.8. Не заключать предварительные и иные договора, направленные на отчуждение квартир и помещений и имущественных прав на них, в отношении квартир и помещений, не входящих в его долю по предварительному протоколу распределения.

4.2.9. Надлежащим образом выполнять свои обязательства по строительству Объекта, предусмотренные Договором, и нести ответственность в случае нарушения условий Договора в соответствии с действующим на территории РФ и города Севастополя законодательством и Договором.

4.2.10. Не передавать свои права по Договору в залог, уставной фонд организаций без письменного согласия Инвестора (в противном случае – такие сделки будут являться недействительными).

4.2.11. Не передавать обязанности и права по Договору третьим лицам без письменного согласия Инвестора (в противном случае – такие сделки будут являться недействительными).

4.3. Инвестор имеет право:

4.3.1. Получать от Застройщика необходимую документацию и информацию о ходе выполнения Договора без вмешательства в его хозяйственную деятельность;

4.3.2. Получить в собственность по результатам выполнения Договора квартиры и помещения в порядке и размере, предусмотренном разделом 3 Договора.

4.3.3. Заключать предварительные и иные договора, направленные на отчуждение квартир и помещений и имущественных прав на них, в отношении квартир и помещений, составляющих долю Инвестора, на условиях, предусмотренных Договором.

4.3.4. Привлекать на финансирование строительства Объекта денежные средства юридических и физических лиц.

4.4. Инвестор обязуется:

4.4.1. Осуществлять финансирование затрат на строительство Объекта, в порядке, размере и сроки, установленные Договором, за счет собственных и привлеченных средств.

4.4.2. Незамедлительно уведомлять Застройщика обо всех обстоятельствах, которые препятствуют либо ставят под сомнение выполнение Договора.

4.4.3. Принять от Застройщика по акту приема-передачи передаваемые помещения согласно Акту распределения результатов Договора (площадей в Объекте).

4.4.5. Подписывать полученные от Застройщика документы в предусмотренные Договором сроки, но не позднее 10 дней со дня их получения.

4.4.6. Надлежащим образом выполнять свои обязательства, предусмотренные настоящим договором и нести ответственность в случае нарушения условий Договора в соответствии с действующим на территории РФ и города Севастополя законодательством и Договором.

4.5. Стороны обязуются добросовестно пользоваться своими правами и выполнять взятые обязательства по Договору.

5. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА, ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ И ДОПОЛНЕНИЙ, УСЛОВИЯ ДОСРОЧНОГО РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

5.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента подписания этого Договора уполномоченными представителями Сторон, скрепления печатями Сторон и действует до полного исполнения Сторонами обязательств по нему.

5.2. Стороны обязуются в случае возникновения обстоятельств, препятствующих выполнению Договора, уведомить друг друга о таких обстоятельствах в течение 10 (десяти) дней с момента их возникновения для принятия соответствующего решения о возможности дальнейшего выполнения Сторонами обязательств по Договору.

5.3. Все изменения и дополнения к Договору оформляются Сторонами в письменном виде, подписываются уполномоченными представителями Сторон, скрепляются печатями Сторон, после чего приобретают статус неотъемлемой части Договора.

5.4. Досрочное расторжение Договора возможно только по взаимному согласию Сторон.

5.5. В случае досрочного расторжения Договора порядок расчетов и распределения долей в объекте незавершенного строительства между Сторонами определяется в дополнительном соглашении к Договору, которое подписывается уполномоченными представителями Сторон, скрепляется их печатями, после чего приобретает статус неотъемлемой части Договора.

Такое дополнительное соглашение оформляется Застройщиком и передается для подписания Инвестору.

Если Инвестору в течение 10 (десяти) дней со дня получения не вернет подписанный вариант дополнительного соглашения или не предоставит протокол разногласий к нему, оно считается подписанным и заключенным в редакции Инвестора.

6. ПРАВО НА ИНФОРМАЦИЮ

6.1. Любая информация (техническая, юридическая, финансовая, коммерческая и иная информация), связанная с заключением и исполнением Договора, носит конфиденциальный характер, и не может быть передана третьим лицам любой из Сторон без письменного согласия другой Стороны по Договору.

6.2. Условия пункта 6.1. Договора не применяются, если передача такой информации

осуществляется по обоснованному требованию правоохранительных органов либо непосредственно связана с выполнением условий Договора (получение необходимой разрешительной документации, получение необходимых согласований по Объекту строительства и прочее).

6.3. Стороны обязуются предпринять все необходимые и разумные меры, чтобы предотвратить разглашение полученной информации третьим лицам.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. За невыполнение или ненадлежащее выполнение условий настоящего договора Стороны несут ответственность в соответствии с Договором и действующим законодательством Российской Федерации, с особенностями его применения на территории Республики Крым.

8. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

8.1. Стороны обязуются принять все меры для урегулирования споров и разногласий, возникших при исполнении Договора путем переговоров. В случае не достижения согласия, спор передается на рассмотрение арбитражного суда по месту нахождения Истца.

8.2. Соблюдение претензионного порядка до обращения в суд является обязательным для сторон. Срок ответа на претензию – 15 календарных дней.

9. ФОРС - МАЖОРНЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА

9.1. Стороны освобождаются от ответственности за невыполнение обязательств по настоящему Договору в случае, если это вызвано форс-мажорными обстоятельствами. К таковым относятся обстоятельства, признаваемые действующим законодательством Российской Федерации непреодолимой силой, возникшие помимо воли и желания Сторон, которые нельзя было предвидеть или избежать, включая пожары, землетрясения, наводнения, взрывы, террористические акты, другие явления стихийного характера, а также издание акта государственного органа и другие, делающее невозможным исполнение обязательства.

9.2. В этом случае установленные сроки по выполнению обязательств, указанных в Договоре, переносятся на срок, в течение которого действуют форс-мажорные обстоятельства.

9.3. Сторона, выполнению обязательств которой препятствуют обстоятельства непреодолимой силы, обязана известить другую Сторону о наступлении таких обстоятельств в 10-дневный срок.

9.4. Если обстоятельства непреодолимой силы длятся более шести месяцев, Стороны вправе отказаться от продолжения настоящего Договора без уплаты штрафов и (или) неустоек, приняв все возможные меры по проведению взаимных расчетов и уменьшению ущерба, понесенного другой Стороной.

10. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

10.1. Вопросы, не отраженные в настоящем Договоре, регулируются законодательными и нормативными актами Российской Федерации и Республики Крым.

10.2. При обмене документацией по настоящему договору, посредством факса либо электронной почты, стороны признают юридическую силу этих документов при условии их дальнейшего подтверждения путем направления оригиналов в течении 10 дней с момента отправления посредством факса либо электронной почты.


10.3. Обо всех изменениях своего юридического и фактического (почтового) адресов, телефонов, факсов, платежных реквизитов стороны обязаны извещать друг друга в письменной форме в течении 5 (пяти) дней со дня их изменения. При отсутствии такого извещения все письма, уведомления, претензии и требования, направляются по адресам, указанным в разделе 11 Договора, и считаются доставленными, даже если адресат по этому адресу не находится.

10.4. Уполномоченные лица, которые подписали настоящий Договор, утверждают друг другу и сообщают всем заинтересованным в том лицам, что: эти лица имеют необходимый объем полномочий на совершение этой сделки; в момент заключения настоящего Договора, они осознавали (и осознают) значение своих действий и могли (могут) руководить ими; понимают

природу этой сделки, свои права и обязанности по договору; при заключении договора отсутствует какой-либо обман или другое сокрытие фактов, которые имели бы существенное значение и были заведомо скрыты ими; договор заключается ими в соответствии с действительной волей, без применения физического или психического давления; договор заключается на выгодных для сторон условиях и не является результатом влияния тяжелых для Сторон обстоятельств; сделка совершается с намерением создания соответствующих правовых последствий (не является фиктивной); эта сделка не скрывает другую сделку (не есть притворной).

10.5. Настоящий Договор составлен на 7 (семи) листах на русском языке в 2 (двух) аутентичных экземплярах - по одному для каждой Стороны.

11. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

ЗАСТРОЙЩИК	ИНВЕСТОР:
<p>ООО «Виктория К.» ООО "ВИКТОРИЯ К." 299055, г. Севастополь, ул. Хрусталёва, 84 ИНН/КПП 9204016936/920401001 р/с 40702810040000037807 в ФКБ "Финансовый стандарт" (ООО) Севастополь, БИК 046711502, корр. счет 30101810867110000502</p> <p>Генеральный директор _____ Кабанов Е.И.</p> 	<p>ООО «Управляющая компания «Интерстрой» Д.У. ЗПИФ недвижимости «ИнтерВал» 299055, г. Севастополь, ул. Хрусталёва, 84 ИНН 9201009320 КПП 920101001 ОГРН 1149204027554 р/с 40701810440000127101 в ФКБ "Финансовый стандарт" (ООО) Севастополь, ИНН 0304001711, КПП 920443001 БИК 046711502 корр. счет 30101810867110000502 т. +78692-929996</p> <p>Генеральный директор _____ Шаховцова О.В.</p> 