

## ДОГОВОР ИНВЕСТИРОВАНИЯ №7

гор. Уфа

«7» июля 2014г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Капитал Хаус»** (ОГРН 109 028 001 3780), именуемое в дальнейшем **Заказчик – застройщик**, в лице директора Валеева Марата Альбертовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и **Потребительский Жилищно-строительный кооператив «Центр»** (ОГРН 114 028 004 0306), именуемый в дальнейшем **Инвестор**, в лице Председателя Правления Огурцовой Евгении Александровны, действующего на основании Устава, с другой стороны, а вместе именуемые Стороны, в соответствии с Федеральным законом от 25 февраля 1999 г. № 39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

### 1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. Инвестиции – собственные, заемные и/или привлеченные денежные средства, ценные бумаги, иное имущество, имеющее денежный эквивалент, вкладываемые Инвестором с целью получения денежной прибыли или другого конечного результата. Инвестиции во вновь начатое строительство, в том числе и в разработку проектной документации — это капитальные вложения. В соответствии с настоящим Договором инвестиции являются средствами целевого финансирования.

1.2. Инвестиционная деятельность – вложение инвестиций (осуществление капитальных вложений) и осуществление практических действий в целях получения денежной прибыли и реализации инвестиционного проекта.

1.3. Инвестиционный проект (в дальнейшем именуемый Проект) – совокупность организационно – технических мероприятий по созданию (реконструкции) Объекта инвестирования с использованием вложений инвестиций из различных источников в форме проведения предпроектных, проектных, подготовительных строительных, строительного-монтажных, пусконаладочных работ, работ связанных с вводом объекта в эксплуатацию, и оформления имущественных прав.

Описание инвестиционного проекта с технико-экономическими показателями содержится в Приложение №1 к настоящему Договору.

1.4. Объект инвестирования (в дальнейшем именуемый Объект) – содержащийся в описании Проекта (Приложение №1) перечень зданий жилого, административно-хозяйственного, общественного, смешанного назначения, транспортные и/или инженерные сети и сооружения, на создание и реконструкцию которых Заказчик – застройщик направляет собственные и/или привлеченные инвестиции в рамках реализации Проекта.

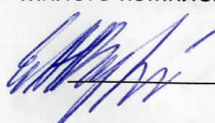
1.5. Результат инвестиционной деятельности – создаваемое в результате осуществления Проекта имущество квартального жилого комплекса многоэтажной жилой застройки, создаваемого по адресу: Ленинский район городского округа город Уфа Республики Башкортостан, квартал №370, ограниченный улицами Гафури, Красина, Чернышевского, Султанова, строительство которого будет осуществляться в соответствии с Проектом и Проектной документацией на Земельном участке.

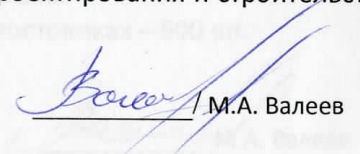
1.6. Проектная документация – необходимая и достаточная документация, разработанная в соответствии с законодательством РФ и утвержденными в установленном порядке стандартами (нормами и правилами), исходно-разрешительная документация, техническая документация, технические условия, сертификаты и паспорта 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.

1.7. Земельный участок - участок общей площадью **42 510 кв.м.**, состоящий из земельных участков:

- земельный участок с кадастровым номером: **02:55:010229:129** площадью 29 828 кв.м., категория земель «земли населенных пунктов», разрешенное использование «для проектирования и строительства жилого комплекса».

- земельный участок с кадастровым номером: **02:55:010246:14** площадью 12 682 кв.м., категория земель «земли населенных пунктов», разрешенное использование «для проектирования и строительства жилого комплекса».

 / Е.А. Огурцова

 / М.А. Валеев

Земельный участок находится по адресу: Ленинский район городского округа город Уфа Республики Башкортостан, квартал №370, ограниченный улицами Гафури, Красина, Чернышевского, Султанова.

Земельный участок предоставлен Заказчику-застройщику в аренду для создания результата инвестиционной деятельности на период разработки исходно-разрешительной, проектной документации и строительства результата инвестиционной деятельности.

1.8. Заказчик-застройщик – это специализированный организатор строительства, наделенный в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации (далее РФ) правами на комплексную застройку земельного участка, правом собственности на Проект и проектную документацию, который от своего имени, направляет собственные и/или привлеченные инвестиции на реализацию Проекта.

1.8.1. Заказчик-застройщик, не являющийся собственником привлеченных инвестиций, наделяется правами владения, пользования и распоряжения привлеченными инвестициями на период и в пределах полномочий, которые установлены настоящим Договором.

1.8.2. Заказчик-застройщик: ООО «Капитал Хаус», осуществляет комплексную застройку земельного участка по Проекту на основании:

- постановления Администрации городского округа гор. Уфа РБ №2723 от 03.06.2013
- постановления Администрации городского округа гор. Уфа РБ №2992 от 10.06.2013
- договора аренды №745-13 от 04.07.2013, с государственным регистрационным номером 02-04-01/350/2013-367 Управления федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Башкортостан (далее – УФСГР по РБ).
- договора аренды №746-13 от 04.07.2013, с государственным регистрационным номером 02-04-01/276/2013-373 УФСГР по РБ.
- договора передачи прав и обязанностей по договору аренды №3-13 от 17.07.2013, с государственным регистрационным номером 02-04-01/407/2013-445 УФСГР по РБ.
- договора передачи прав и обязанностей по договору аренды №4-13 от 17.07.2013, с государственным регистрационным номером 02-04-01/407/2013-434 УФСГР по РБ.

1.9. Подрядчики - физические и юридические лица, которые выполняют проектные и строительные работы по договорам проектного и строительного подряда, заключаемым с Заказчиком-застройщиком.

1.10. Работы - весь объем практических работ по строительству результата инвестиционной деятельности, подлежащий выполнению Заказчиком-застройщиком в соответствии с условиями настоящего Договора.


1.11. Предварительная общая площадь результата инвестиционной деятельности – 93 040,75 кв.м., включая полезную площадь помещений, площадь мест общего пользования, инженерного назначения это 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.

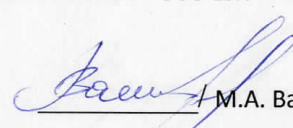
## 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Предметом настоящего Договора является осуществление Проекта по проектированию, строительству и вводу в эксплуатацию Объекта, состоящего из комплекса многоквартирных жилых домов с подземными автостоянками.

2.1.1. Характеристика Объекта:

- Строительный адрес: Ленинский район городского округа город Уфа Республики Башкортостан, квартал №370, ограниченный улицами Гафури, Красина, Чернышевского, Султанова.
- Этажность – 10 - 25 этажей.
- Предварительная общая проектная площадь объекта – 93 040,75 кв.м., в т.ч.:
- Предварительная общая площадь встроенных помещений общественного назначения – 5 020 кв.м.
- Предварительная общая площадь подземных автостоянок – 8 050 кв.м.
- Предварительное количество парковочных мест на подземных автостоянках – 500 шт.

 / Е.А. Огурцова

 / М.А. Валеев

- Предварительная общая площадь квартир – 79 970,75 кв.м.

2.2. По условиям настоящего Договора Инвестор принимает на себя обязательство по инвестированию Проекта, в том числе, по проектированию, строительству и вводу в эксплуатацию Объекта по строительному адресу: Ленинский район городского округа город Уфа Республики Башкортостан, квартал №370, ограниченный улицами Гафури, Красина, Чернышевского, Султанова, путем передачи Заказчику – застройщику денежных средств в сумме установленной настоящим Договором, для реализации инвестиционной деятельности, а Заказчик–застройщик обязуется за счет внесенных инвестиционных денежных средств Инвестора и/или собственных и/или привлеченных денежных средств осуществить строительство Объекта, выполнить работы и совершить все необходимые действия по реализации Проекта, по созданию Результата инвестиционной деятельности, на Земельном участке Заказчика–застройщика, по строительному адресу: Ленинский район городского округа город Уфа Республики Башкортостан, квартал №370, ограниченный улицами Гафури, Красина, Чернышевского, Султанова.

2.3. По завершении Проекта, после ввода Объекта в эксплуатацию, Заказчик-застройщик обязан передать Инвестору результат инвестиционной деятельности в объеме, пропорциональном той части площадей Объекта, строительство которых Инвестор фактически оплатил.

2.3.1. Перечень конкретных квартир, нежилых помещений и парковочных мест на подземной автостоянке, подлежащих передаче Инвестору после ввода Объекта в эксплуатацию, определяется Сторонами в «Акте приема-передачи результата инвестиционной деятельности» (Приложение №6).

2.4. Инвестиции, полученные от Инвестора, будут направляться на создание результата инвестиционной деятельности, выполнение всех необходимых работ и иных действий, требуемых для осуществления Проекта и контроля за выполнением работ.

2.5. По условиям настоящего Договора Заказчик–застройщик вправе самостоятельно осуществлять инвестирование Проекта за счет собственных и/или привлеченных денежных средств.

2.6. Общая площадь Объекта, иные его параметры определяются проектной документацией и подлежат уточнению:

2.6.1. После прохождения государственной экспертизы.

2.6.2. После получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, в соответствии с данными обмеров уполномоченного на это государственного органа.

2.7. Предварительная инвестиционная стоимость Объекта на момент подписания настоящего Договора составляет 3,7 млрд. (три миллиарда семьсот миллионов) рублей и включает в себя все затраты по проектированию, строительству и вводу Объекта в эксплуатацию.

2.8. Окончательная инвестиционная стоимость Объекта или части Объекта, передаваемая Инвестору, определяется Сторонами в «Акте приема-передачи результата инвестиционной деятельности».

2.9. Предварительную стоимость одного кв.м. жилых и нежилых помещений Объекта, а также предварительную стоимость одного парковочного места в подземном паркинге Объекта Стороны устанавливают в «Протоколе ценообразования» (Приложение №3).


2.10. Изменение предварительной стоимости одного кв.м. жилых и нежилых помещений Объекта, а также предварительной стоимости одного парковочного места на подземной автостоянке Объекта Стороны оформляют в «Протоколе ценообразования».

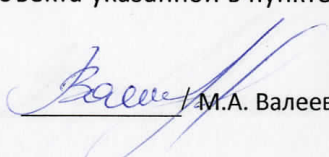
2.11. Любое изменение стоимости одного кв.м. жилых и нежилых помещений Объекта, а также стоимости одного парковочного места на подземной автостоянке Объекта распространяется только на неоплаченную Инвестором часть стоимости Объекта.

2.12. Окончательная средняя стоимость одного кв.м. Объекта, передаваемая Инвестору, определяется Сторонами в «Акте приема-передачи результата инвестиционной деятельности».

### 3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК ИНВЕСТИРОВАНИЯ

3.1. Инвестор осуществляет инвестирование Проекта по проектированию, строительству и вводу Объекта в эксплуатацию по предварительной инвестиционной стоимости Объекта указанной в пункте 2.7.

 / Е.А. Огурцова

 М.А. Валеев

настоящего Договора в размере **3,7 млрд. (три миллиарда семьсот миллионов) рублей**, указанная сумма является ценой настоящего Договора.

3.2. Изменение цены настоящего Договора возможно по соглашению Сторон (в соответствии с пунктом 11.2. настоящего Договора) и оформляется дополнительным соглашением к настоящему Договору. Цена настоящего Договора не является фиксированной и может быть изменена в следующих случаях:

3.2.1. В случае изменения предварительной инвестиционной стоимости Объекта, указанной в пункте 2.7. настоящего Договора, связанного с увеличением затрат на реализацию Проекта.

3.2.2. В случае обоснованного желания Инвестора инвестировать в проектирование, строительство и ввод в эксплуатацию только части площадей Объекта.

3.2.3. В случае несоблюдения Инвестором сроков перечисления денежных средств указанных в «Графике инвестирования Объекта».

3.2.4. В случае осуществления Заказчиком–застройщиком самостоятельного инвестирования Проекта за счет собственных и/или привлеченных средств, по условиям пунктов 2.2. и 2.5. настоящего Договора.

3.2.5. По условиям пункта 2.6. настоящего Договора.

3.2.6. В иных случаях, не противоречащих настоящему Договору и законодательству РФ.

3.3. Любое изменение цены настоящего Договора распространяется только на неоплаченную Инвестором часть цены настоящего Договора.

3.4. Цена настоящего Договора определяется Сторонами как сумма средств на возмещение затрат Заказчика–застройщика на реализацию Проекта, являющегося предметом настоящего Договора.

3.5. Инвестиции направленные на реализацию Проекта для получения результата инвестиционной деятельности, Стороны определяют как средства целевого финансирования (подп. 14 п.1 ст. 251 Налогового кодекса РФ), которые не могут быть использованы на иные цели, не связанные с реализацией Проекта, являющегося предметом настоящего Договора.

3.6. Инвестирование осуществляется в порядке и в сроки указанные в «Графике инвестирования Объекта» путем перечисления Инвестором денежных средств на расчетный счет Заказчика–застройщика или расчетные счета указанных Заказчиком–застройщиком лиц. «График инвестирования Объекта» (Приложение №4) по условиям настоящего Договора утверждается Сторонами.

3.7. Внесение денежных средств подтверждается выпиской банка Инвестора о снятии денежных средств со счета Инвестора и перечислении их на расчетный счет Заказчика–застройщика или указанных им лиц.


3.8. В случае если Инвестор более двух раз нарушил срок перечисления денежных средств указанный в «Графике инвестирования Объекта», Заказчик–застройщик вправе предъявить Инвестору мотивированную претензию. Инвестор обязан в течение трех дней со дня получения претензии дать на нее ответ, содержащий обоснование несоблюдения сроков перечисления денежных средств. Если Инвестор в срок не представит Заказчику–застройщику ответа на претензию либо причина несоблюдения сроков, указанная в ответе, не будет признана Заказчиком–застройщиком уважительной, последний вправе:

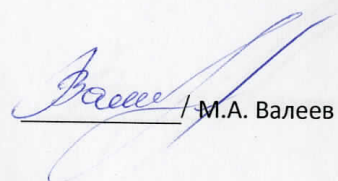
3.8.1. Приостановить инвестирование Инвестором Проекта и направить Инвестору письменное уведомление об увеличении сроков исполнения своих обязательств соразмерно периоду просрочки выполнения своих обязательств Инвестором.

3.8.2. Приостановить инвестирование Инвестором Проекта и направить Инвестору письменное уведомление об изменении цены настоящего Договора.

3.8.3. Расторгнуть настоящий договор и/или отказаться от исполнения настоящего договора в одностороннем порядке.

3.9. Если Заказчик–застройщик намерен изменить цену настоящего Договора, он обязан направить Инвестору письменное уведомление. Изменение цены настоящего Договора возможно на условиях указанных в подпунктах 3.2.1 – 3.2.6 пункта 3.2. настоящего Договора. Инвестор обязан в течение трех дней со дня получения письменного уведомления дать на него письменный ответ. Если Инвестор в срок не представит Заказчику–застройщику ответа на письменное уведомление, Заказчик–застройщик вправе приостановить или прекратить инвестирование Инвестором Проекта.

 / Е.А. Огурцова

 / М.А. Валеев

3.10. В случае несогласия Инвестора на изменение цены настоящего Договора, Инвестор вправе приостановить или прекратить инвестирование Проекта.

3.11. В случае приостановления или прекращения Инвестором инвестирования Проекта на основании пунктов 3.8., 3.9., 3.10. настоящего Договора, Стороны обязуются:

3.11.1. Заказчик-застройщик обязан по завершении Проекта, после ввода Объекта в эксплуатацию, передать Инвестору результат инвестиционной деятельности в объеме, пропорциональном той части площадей Объекта, строительство которых Инвестор фактически оплатил.

3.11.2. Инвестор обязан по завершении Проекта, после ввода Объекта в эксплуатацию, принять от Заказчика-застройщика результат инвестиционной деятельности в объеме, пропорциональном той части площадей Объекта, строительство которых Инвестор фактически оплатил.

3.11.3. Действовать в соответствии с пунктами 8.4., 8.5., 11.2. настоящего Договора и действующим законодательством РФ.

3.12. Стороны определяют, что неизрасходованные целевые денежные средства Инвестора, оставшиеся у Заказчика-застройщика по окончании строительства и ввода Объекта в эксплуатацию остаются в распоряжении Заказчика-застройщика, возврат неиспользованных целевых денежных средств Инвестору не производится.

3.13. В случае снижения фактической инвестиционной стоимости Объекта по сравнению с его договорной предварительной инвестиционной стоимостью указанной в пункте 2.7. настоящего Договора возврат Заказчиком-застройщиком неиспользованных денежных средств Инвестору не производится.

3.14. По условиям настоящего Договора, в период строительства Объекта все расчеты Стороны между собой производят по предварительным проектным площадям.

3.15. Инвестор совместно с Заказчиком-застройщиком вправе осуществлять функции контроля над: проектными работами, строительными-монтажными работами, инвестиционным процессом и контролем внутреннего управленческого учета за использованием целевого инвестирования Объекта в соответствии с подпунктом 4.2.3. пункта 4.2. настоящего Договора.

Затраты на осуществление вышеуказанных функций контроля Инвестор несет самостоятельно, размер затрат Инвестора составляет не более двух процентов от предварительной инвестиционной стоимости Объекта, может включаться в инвестиционную стоимость, является частью целевых инвестиционных потоков, расходуется и взимается Инвестором по своему усмотрению. Указанные затраты считаются Сторонами средствами целевого финансирования.

3.16. Стороны не позднее 5 числа каждого месяца следующего за отчетным, подписывают акт сверки по платежам, внесенным Инвестором по настоящему Договору.

#### 4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

##### 4.1. Инвестор обязан:

4.1.1. Осуществлять инвестирование Объекта путем внесения денежных средств на расчетный счет Заказчика-застройщика в сроки и объемах, установленных настоящим Договором и приложениях и дополнениях к нему.

4.1.2. Осуществить приемку площадей Объекта после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию от Заказчика-застройщика по настоящему Договору в объеме, пропорциональном той части площадей Объекта, строительство которых Инвестор фактически оплатил, путем подписания «Акта приема-передачи результата инвестиционной деятельности».

4.1.3. Нести расходы по передаче в собственность Инвестора площади Объекта.

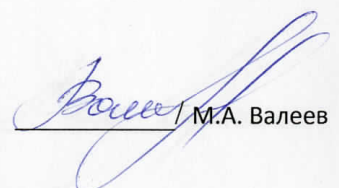
4.1.4. Нести риск случайной гибели или повреждения объектов недвижимости, переданных Инвестору Заказчиком-застройщиком на условиях настоящего Договора по «Акту приема-передачи результата инвестиционной деятельности».

4.1.5. После подписания «Акта приема-передачи результата инвестиционной деятельности» нести расходы по содержанию Объекта, а также нести другие обязанности, предусмотренные действующим законодательством РФ.

4.1.6. Без письменного согласия Заказчика-застройщика не производить уступку прав и обязательств Инвестора по настоящему Договору третьим лицам.



/ Е.А. Огурцова



/ М.А. Валеев

4.1.7. Воздержаться от проведения перепланировки, отделки, обустройства передаваемых Инвестору площадей Объекта, нарушения инженерных систем до оформления их в собственность Инвестора. После оформления площадей Объекта в собственность Инвестора на условиях настоящего Договора, данные работы осуществляются с разрешения уполномоченных на то органов и в порядке, предусмотренном законодательством РФ. При нарушении данного требования Заказчик-застройщик снимает с себя обязанности связанные с установлением гарантийного срока на проведенные строительные-монтажные работы и Объект в целом, гарантийный срок прекращается, ответственность Заказчик-застройщик за связанные с этим разрушения или повреждения Объекта не несет.

#### 4.2. Инвестор вправе:

4.2.1. Осуществлять инвестирование Проекта по проектированию, строительству и вводу Объекта в эксплуатацию, как за счет собственных денежных средств, так и за счет привлекаемых им соинвесторов – третьих лиц. По требованиям соинвесторов – третьих лиц о выполнении Инвестором заключаемых с ними договоров ответственность несет Инвестор.

4.2.2. Требовать и получать официальную информацию от Заказчика-застройщика о ходе инвестирования Объекта, о ходе и объемах всех выполненных и выполняемых на Объекте работах, а также иных затратах понесенных при строительстве Объекта.

4.2.3. Осуществлять контроль за ходом проектирования и строительства Объекта, качеством выполняемых работ и порядком расходования инвестиционных средств.

4.2.4. Участвовать в работе приемочной комиссии при сдаче Объекта в эксплуатацию.

4.2.5. После сдачи Объекта в эксплуатацию требовать от Заказчика-застройщика передачи в собственность Объект или часть Объекта на условиях настоящего Договора и «Акта приема-передачи результата инвестиционной деятельности».

4.2.6. Требовать от Заказчика-застройщика исполнения взятых на себя обязательств по настоящему Договору.

4.2.7. С письменного согласия Заказчика-застройщика передавать свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам.

#### 4.3. Заказчик – застройщик обязан:

4.3.1. Осуществлять строительство Объекта, в том числе, произвести проектирование Объекта и производство строительные-монтажные работ на Объекте своими и привлеченными силами за счет внесенных инвестиционных денежных средств Инвестора и/или за счет собственных и/или привлеченных денежных средств.

4.3.2. Вести раздельный учет доходов/расходов полученных/произведенных в рамках целевого инвестирования Проекта (подп. 14 п.1 ст. 251 Налогового кодекса РФ).

4.3.3. Не реализовывать площади Объекта, на которые Инвестор получил права на условиях настоящего Договора.

4.3.4. По завершении Проекта, после ввода Объекта в эксплуатацию, Заказчик-застройщик обязан передать Инвестору площади Объекта в объеме, пропорциональном той части площадей Объекта, строительство которых Инвестор фактически оплатил.

4.3.5. Обеспечить целевое использование денежных средств Инвестора.

4.3.6. Обеспечить возможность контроля Инвестора за ходом проведения работ по строительству Объекта, его качеством и целевым использованием инвестиционных средств.

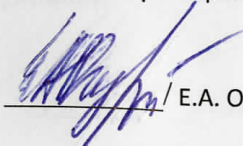
4.3.7. Обеспечить подготовку всех необходимых для государственной регистрации права собственности Инвестора документов. Государственная регистрация прав собственности Инвестора и привлеченных им для соинвестирования третьих лиц осуществляется за счет Инвестора.

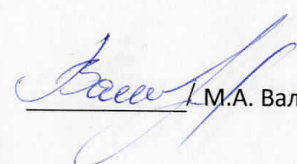
4.3.8. Нести ответственность перед Инвестором за качество Объекта и его конструкций и частей. В случае обнаружения дефектов как до подписания «Акта приема-передачи результата инвестиционной деятельности», так и в течение гарантийного срока устранить указанные дефекты за свой счет.

4.3.9. Соблюдать сроки строительства в целом и производства отдельных этапов работ.

4.3.10. Известить Инвестора в течение трех дней со дня изменения своих банковских реквизитов.

4.3.11. Без письменного согласия Инвестора не производить уступку прав и обязательств Заказчика-застройщика по настоящему Договору третьим лицам.

  
Е.А. Огурцова

  
М.А. Валеев

**4.4. Заказчик – застройщик вправе:**

- 4.4.1. Осуществлять строительство Объекта как собственными, так и привлеченными силами, заключая договоры подряда, поставки, оказания услуг и т.д. с третьими лицами.
- 4.4.2. Самостоятельно осуществлять инвестирование Проекта за счет собственных и/или привлеченных денежных средств.
- 4.4.3. Требовать от Инвестора своевременного внесения инвестиций на расчетный счет Заказчика-застройщика для осуществления строительства Объекта в объеме и сроки, определенные в приложениях и дополнениях к настоящему Договору.
- 4.4.4. Требовать от Инвестора исполнения взятых на себя обязательств по настоящему Договору.
- 4.4.5. С письменного согласия Инвестора передавать свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам.

**5. СРОКИ И СОДЕРЖАНИЕ ЭТАПОВ РАБОТ****5.1. Первый этап. Содержание и срок выполнения работ:**

- 5.1.1. Разработка, согласование, прохождение государственной экспертизы Проекта и утверждение в установленном порядке проектной сметной документации строительства Объекта.
- 5.1.2. Оформление в установленном порядке Разрешения на строительство Объекта и внеплощадочных инженерных сетей и сооружений.
- 5.1.3. Начало этапа – со дня подписания настоящего Договора.
- 5.1.4. Окончание этапа – дата оформления Разрешения на строительство Объекта и внеплощадочных инженерных сетей и сооружений.
- 5.1.5. Продолжительность этапа – срок принимается из календарного графика на проектирование, подписанного между Заказчиком – застройщиком и проектной организацией и срока прохождения государственной экспертизы Проекта в соответствии с регламентом градостроительного кодекса РФ, ориентировочные сроки выполнения и завершения работ первого этапа по настоящему Договору устанавливаются в «Графике производства работ» (Приложение №5).


**5.2. Второй этап. Содержание и срок выполнения работ:**

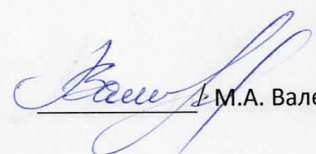
- 5.2.1. Расселение, освобождение земельных участков от существующих строений, сооружений, инженерных сетей и иных обременений.
- 5.2.2. Производство строительно-монтажных работ (далее СМР) по Объекту.
- 5.2.3. Производство СМР внеплощадочных инженерных сетей и сооружений.
- 5.2.4. Выполнение пуско-наладочных и иных работ, необходимых для ввода Объекта и внеплощадочных инженерных сетей и сооружений в эксплуатацию.
- 5.2.5. Кадастровый учет Объекта.
- 5.2.6. Оформление Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.
- 5.2.7. Начало этапа - дата оформления Разрешения на строительство Объекта и внеплощадочных инженерных сетей и сооружений.
- 5.2.8. Окончание этапа – дата оформления Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.
- 5.2.9. Продолжительность этапа – ориентировочные сроки выполнения и завершения работ второго этапа по настоящему Договору устанавливаются в «Графике производства работ».

**5.3. Третий этап. Содержание работ:**

- 5.3.1. Оформление имущественных прав, урегулирование претензий.
- 5.3.2. Подписание Сторонами «Акта приема-передачи результата инвестиционной деятельности».
- 5.3.3. Начало этапа - дата оформления Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.
- 5.3.4. Окончание этапа – окончательное завершение взаимных расчетов и процедур передачи имущественных прав по договору.
- 5.3.5. Продолжительность этапа – ориентировочные сроки выполнения и завершения работ третьего этапа по настоящему Договору устанавливаются в «Графике производства работ».

5.4. Сроки выполнения работ по каждому этапу установленные в «Графике производства работ», в случае необходимости, могут быть изменены Сторонами в дополнительном соглашении к настоящему Договору.

 / Е.А. Огурцова

 М.А. Валеев

5.4. По окончании каждого этапа работ в соответствии с «Графиком производства работ» Стороны подписывают акт о результатах выполнения отдельного этапа работы.

5.4. Срок окончания осуществления Проекта с получением разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию и передаче Инвестору площадей Объекта или части площадей Объекта по «Акту приема-передачи результата инвестиционной деятельности» ориентировочно: **четвертый квартал 2017 года**. Срок ввода Объекта в эксплуатацию уточняется по окончании первого этапа работ и получению Разрешения на строительство Объекта и оформляется Сторонами дополнительным соглашением к настоящему Договору.

В случае необходимости срок окончания осуществления Проекта с получением разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию установленный в «Графике производства работ», может быть изменен Сторонами дополнительным соглашением к настоящему Договору.

5.5. Фактический срок реализации Проекта будет определяться датой подписания Сторонами «Акта приема-передачи результата инвестиционной деятельности».

5.6. В случае изменения Проекта, повлекшего за собой изменение условий настоящего Договора, Сторонами подписываются изменения условий настоящего Договора, с одновременным изменением цены настоящего Договора, путем оформления дополнительного соглашения к настоящему Договору.

## 6. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА СТОРОН И ПЕРЕДАЧА ИНВЕСТОРУ РЕЗУЛЬТАТА ИНВЕСТИЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

6.1. По окончании осуществления Проекта и выполнении всех работ связанных с проектированием, строительством и вводом Объекта в эксплуатацию, указанных в пунктах 5.1.-5.3. настоящего Договора, при готовности Объекта к передаче Инвестору, Заказчик-застройщик направляет Инвестору соответствующее письменное уведомление. Передача фактически оплаченных Инвестором площадей Объекта осуществляется по «Акту приема-передачи результата инвестиционной деятельности», и который подписывается обеими Сторонами или их уполномоченными представителями (в соответствии с пунктом 12.4. настоящего Договора) и удостоверяет выполнение Сторонами всех своих обязательств по настоящему Договору и отсутствие у Сторон взаимных претензий имущественного и неимущественного характера. В «Акте приема-передачи результата инвестиционной деятельности» указываются:

6.1.1. Площади помещений по Проекту и фактически по обмерам подлежащих передачи Инвестору, величины отклонений.

6.1.2. Перечень конкретных квартир, нежилых помещений и парковочных мест на подземной автостоянке Объекта, подлежащих передачи Инвестору.

6.1.3. Общая сумма инвестиций внесенных Инвестором, окончательная инвестиционная стоимость Объекта или части Объекта, подлежащая передачи Инвестору.

6.1.4. Окончательная средняя стоимость одного кв.м. Объекта и парковочного места в подземном паркинге Объекта, подлежащая передачи Инвестору.

6.1.5. Другие статистические и технико-экономические показатели Объекта или части Объекта.


6.2. Право собственности на Объект, создаваемый в ходе реализации Проекта, распределяется следующим образом:

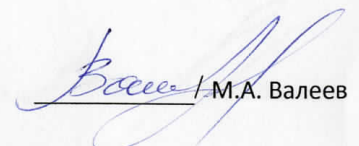
6.2.1. Площади Объекта, создаваемые за счет собственных и/или привлеченных денежных средств Заказчика-застройщика, являются собственностью Заказчика-застройщика.

6.2.2. Площади Объекта, создаваемые за счет собственных и/или привлеченных инвестиционных денежных средств Инвестора, передаются в собственность Инвестора.

6.3. Если в процессе реализации Проекта Заказчик-застройщик обеспечит выход площадей по Объекту в размерах больших, чем предполагается настоящим Договором, то дополнительные площади являются собственностью Заказчика-застройщика.

6.4. Право собственности на Объект или часть Объекта возникает у Инвестора после выполнения своих обязательств по настоящему Договору и получения его от Заказчика-застройщика по «Акту приема-передачи результата инвестиционной деятельности».

 / Е.А. Огурцова

 М.А. Валеев



6.5. Право собственности на Объект или часть Объекта оформляется Инвестором самостоятельно в установленном действующим законодательством РФ порядке при необходимом содействии и не препятствовании Заказчиком–застройщиком, после передачи Инвестору результата инвестиционной деятельности.

6.6. После передачи Объекта или части Объекта Инвестору Стороны примут все необходимые меры для оформления соответствующих прав или части прав Инвестора на земельный участок в порядке установленном действующим законодательством РФ.

6.7. 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.

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

6.9. В случае отклонения фактической площади Объекта от проектной площади Объекта, выявленного на основании данных обмеров государственного органа, в большую или меньшую сторону от следующих допустимых показателей: для однокомнатной квартиры более 0,5 кв.м., для двухкомнатной квартиры более 0,7 кв.м., для трехкомнатной квартиры более 0,9 кв.м., окончательная инвестиционная стоимость Объекта подлежит корректировке. Объем корректировки определяется на основании – разницы фактического отклонения общей площади Объекта от проектной площади Объекта. Общая площадь объекта определяется Сторонами на основании пункта 2.6. настоящего Договора.

Разницу фактического отклонения общей площади Объекта от проектной площади Объекта, стоимость разницы фактического отклонения общей площади Объекта от проектной площади Объекта, сроки перечисления стоимости разницы фактического отклонения общей площади Объекта от проектной площади Объекта, Стороны определяют в дополнительном соглашении к настоящему Договору после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

## 7. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА РЕЗУЛЬТАТА ИНВЕСТИЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

7.1. Заказчик–застройщик устанавливает гарантийный срок по Объекту и входящим в него инженерным системам, оборудованию, материалу и работам **три года** со дня введения Объекта в эксплуатацию. Гарантии качества распространяются на все конструктивные элементы и работы Объекта.

7.2. Если в течение гарантийного срока будут выявлены какие-либо недостатки и дефекты, связанные с некачественным производством строительно-монтажных работ на Объекте, Инвестор имеет право обратиться к Заказчику-застройщику с требованием об их устранении. Устранение недостатков и дефектов производится в письменно оговоренный Сторонами срок после получения письменной ретензии от Инвестора.

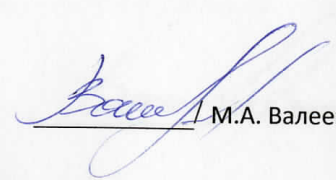
7.3. Заказчик–застройщик освобождается от ответственности в случае, если недостатки и дефекты Объекта вызваны нарушением правил эксплуатации Объекта, его умышленного повреждения или несением в Объект в целом или в отдельные его элементы и работы изменений, не предусмотренных в проекте и не согласованных в установленном порядке с Заказчиком–застройщиком.

## 8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

8.1. По обязательствам, вытекающим из настоящего Договора, Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

8.2. В случае нарушения Инвестором сроков внесения инвестиций по настоящему Договору, установленных «Графиком инвестирования Объекта», Заказчик-застройщик вправе действовать в соответствии с подпунктами 3.8.1. – 3.8.3. пункта 3.8. настоящего Договора, либо требовать изменения условий настоящего Договора.

 / Е.А. Огурцова

 М.А. Валеев

8.3. Риск последствий повреждения или гибели результата инвестиционной деятельности переходит от Заказчика-застройщика к Инвестору при подписании «Акта приема-передачи результата инвестиционной деятельности».

8.4. Все споры и разногласия связанные с исполнением настоящего Договора, Стороны будут стремиться урегулировать в досудебном порядке, путем переговоров.

8.5. В случае если споры и разногласия не могут быть разрешены Сторонами в течение одного месяца путем переговоров, данные споры разрешаются Сторонами путем обращения в Арбитражный суд в соответствии с действующим законодательством РФ.

8.6. Заказчик-застройщик несет ответственность за несоответствия Объекта Проекту, строительным нормам и правилам, в том числе выявленные после приемки объекта, на условиях указанных в подпункте 4.1.7. пункта 4.1. и пунктов 7.1.-7.3. настоящего Договора в период гарантийного срока указанного в пункте 7.1. настоящего Договора и в соответствии с действующим законодательством РФ.

8.7. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Заказчиком-застройщиком обязанностей по настоящему Договору Инвестор вправе предъявить Заказчику-застройщику требование об изменении условий настоящего Договора или требование о расторжении настоящего Договора.

8.8. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Инвестором обязанностей по настоящему Договору Заказчик-застройщик вправе предъявить Инвестору требование об изменении условий настоящего Договора или требование о расторжении настоящего Договора.

8.9. Заказчик-застройщик не несет ответственности за нарушение обязательств по настоящему Договору, если это вызвано несвоевременным оформлением разрешительных документов на Объект со стороны разрешительных органов (государственных или муниципальных) власти.

## 9. КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ

9.1. 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.

## 10. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ (ФОРС-МАЖОР)

10.1. Наступление обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор): стихийные бедствия, наводнение, землетрясение или какие-либо иные явления природного характера, эпидемии, террористические акты, военные действия, а также изменения в действующем законодательстве, принятие нормативных актов местными органами власти и т.д., делающие невозможным выполнение Сторонами взятых на себя обязательств, освобождает Стороны от ответственности за невыполнение или несвоевременное выполнение своих обязательств по настоящему Договору.

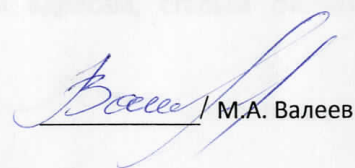
10.2. Стороны также освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые Инвестор или Заказчик-застройщик не могли предвидеть или предотвратить разумными мерами.

10.3. 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 настоящего Договора в этом случае уточняются в дополнительном соглашении.

10.4. Срок выполнения обязательств по настоящему Договору увеличивается соразмерно времени, в течение которого действовали вышеуказанные обстоятельства непреодолимой силы и их последствия.

10.5. Сторона, выполнению обязательств которой препятствуют обстоятельства непреодолимой силы, обязана известить другую Сторону о наступлении таких обстоятельств в десятидневный срок.

 / Е.А. Огурцова

 / М.А. Валеев

10.6. Если обстоятельства непреодолимой силы длятся более шести месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от исполнения обязательств по настоящему Договору без уплаты штрафов и/или неустоек, приняв все возможные меры по проведению взаимных расчетов и уменьшению ущерба, понесенного другой Стороной.

10.7. Обязанность доказывать обстоятельства непреодолимой силы лежит на Стороне, не выполнившей своих обязательств.

## 11. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА, ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

11.1. Настоящий Договор вступает в силу со дня его подписания Сторонами.

11.2. Стороны в любое время и беспрепятственно могут изменить условия настоящего Договора или расторгнуть его по взаимному соглашению. Условия расторжения настоящего Договора в этом случае определяются Сторонами письменно в «Соглашении о расторжении договора».

11.3. По требованию Инвестора настоящий Договор может быть расторгнут в случае существенного нарушения Заказчиком-застройщиком взятых на себя по настоящему Договору обязательств.

11.4. По требованию Заказчика-застройщика настоящий Договор может быть расторгнут в случае существенного нарушения Инвестором взятых на себя по настоящему Договору обязательств.

11.5. В случае расторжения настоящего Договора на основании пунктов 11.3. и 11.4. настоящего Договора, Заказчик-застройщик после ввода Объекта в эксплуатацию обязан передать Инвестору площади в Объекте из расчета фактически оплаченных Инвестором инвестиционных денежных средств на момент расторжения настоящего Договора. Оплаченные Инвестором на момент расторжения настоящего Договора инвестиционные денежные средства остаются в собственности Заказчика-застройщика.

11.6. Все изменения, приложения, дополнения и соглашения к настоящему Договору являются неотъемлемой частью настоящего Договора, если совершены в письменной форме и подписаны Сторонами.

11.7. В случае консервации не завершеного строительством Объекта Стороны продлевают действие настоящего Договора или определяют условия его расторжения или изменения на условиях указанных в пункте 11.2. настоящего Договора.

11.8. Обязательства Сторон по настоящему Договору прекращаются:

11.8.1. По письменно оформленному «Соглашению о расторжении договора».

11.8.2. По выполнении Сторонами всех обязательств по настоящему Договору, завершении взаиморасчетов и подписании «Акта приема-передачи результата инвестиционной деятельности».

11.8.3. По требованиям указанным в пунктах 11.3. и 11.4. настоящего Договора.

## 12. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

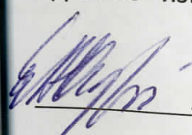
12.1. Изменения и дополнения, касающиеся планировок квартир и иных помещений Объекта, необходимость внесения которых в проектную документацию выявляется в процессе строительно-монтажных работ, согласовываются Сторонами в письменной форме.

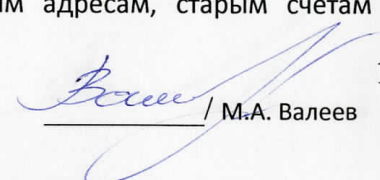
12.2. Изменения и дополнения, вносимые Заказчиком-застройщиком либо подрядчиком в проектную документацию, не должны ухудшать требуемый по проектной документации уровень качества Объекта и не снижать его потребительских свойств.

12.3. За десять рабочих дней до получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию Заказчик-застройщик, Инвестор и генеральная подрядная организация проводят контрольный осмотр Объекта на предмет соответствия построенного Объекта проектной документации и условиям настоящего Договора. По результатам совместного осмотра стороны составляют акт с отражением выявленных замечаний.

12.4. После подписания настоящего Договора Стороны вправе назначить своих уполномоченных представителей по настоящему Договору, определив их компетенцию и уведомив об этом друг друга письменно.

12.5. Обо всех изменениях в почтовых, платежных и юридических реквизитах Стороны обязаны немедленно извещать друг друга. Действия, совершенные по старым адресам, старым счетам и

 / Е.А. Огурцова

 / М.А. Валеев

реквизитам до получения уведомлений об их изменении, засчитываются в исполнение обязательств по настоящему Договору.

12.6. Предусмотренные настоящим Договором уведомления, требования, извещения или другие сообщения, имеющие непосредственное значение для отношений Сторон по настоящему Договору, должны вручаться лично уполномоченному представителю Сторон, 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.

### 13. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

13.2. После подписания настоящего Договора, все предыдущие договоры с тем же предметом между Сторонами – как письменные, так и устные – признаются утратившими свою силу.

13.3. Стороны определяют, что если один из пунктов настоящего Договора утратит свою юридическую силу, сам настоящий Договор при этом не теряет юридическую силу.

13.4. Во всем, что не урегулировано настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

13.5. Споры и разногласия, возникающие в процессе исполнения настоящего Договора, разрешаются путем переговоров между Сторонами в течение одного месяца, а при недостижении взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в Арбитражном суде по месту нахождения юридического адреса Заказчика-застройщика.

### 14. ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ

Приложение №1 Описание инвестиционного проекта с технико-экономическими показателями Объекта.

Приложение №2 «Ведомость отделки по Объекту»

Приложение №3 «Протокол ценообразования».

Приложение №4 «График инвестирования Объекта».

Приложение №5 «График производства работ».

Приложение №6 «Акт приема-передачи результата инвестиционной деятельности».

### 15. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

ЗАКАЗЧИК – ЗАСТРОЙЩИК:

**ООО «Капитал Хаус»**

Юридический адрес: 450015, г. Уфа, ул. 50-летия Октября, 11/2  
 Фактический адрес: 450006 РБ, г. Уфа, ул. Гафури, д.54  
 ОГРН 109 028 001 3780  
 ИНН/КПП 0278158382 / 027801001  
 БАНК: Башкирское отделение №8598 Сбербанка РФ  
 РАСЧЕТНЫЙ СЧЕТ: 407 028 106 060 000 188 26  
 БИК: 048073601  
 КОРР. СЧЕТ: 301 018 103 000 000 006 01  
 ОКПО 01152190  
 ОКОГУ 49013  
 ОКATO 80401390000  
 E-mail: 4946355@gmail.com

Директор



М.А. Валеев

Е.А. Огурцова

М.А. Валеев

м.п.

ИНВЕСТОР:

**Потребительский жилищно-строительный кооператив «Центр»**

Юридический адрес: 450022, г. Уфа, ул. Менделеева, д. 25

ИНН / КПП: 0274188587 / 027401001

ОГРН 1140280040306

Р\сч:

Банк:

КОРР. СЧЕТ:

БИК :

ОКПО 26815840,

ОКВЭД 70.32.1,

ОКАТО 80401375000,

ОКТМО 80701000001,

ОКОГУ 4210014,

E-mail: [expert-urotdel@mail.ru](mailto:expert-urotdel@mail.ru)

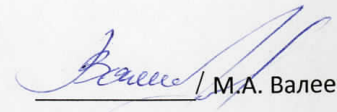
Председатель правления



/Е. А. Огурцова



/Е.А. Огурцова



/М.А. Валеев



Прошито и пронумеровано

*E.A. Orudova*  
Е.А. Орудова

ООО «Капитал Хаус»

листов

*R. R. Valiev*  
Р.Р. Валеев