ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ДОГОВОР № \_\_\_\_

на строительство энергетического центра для теплоснабжения комплекса связанных объектов

г. Челябинск "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ г.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуем\_\_ в дальнейшем **«Инвестор»**, с одной стороны,

Хозяйственное партнерство «Конгресс-Холл» в лице генерального директора Передерия Виталия Сергеевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, с другой стороны,

совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ОПРЕДЕЛЕНИЯ И ИХ ТОЛКОВАНИЕ

1.1. Определения, применяемые в настоящем Договоре, имеют следующее значение:

1.1.1. Инвестиции - собственные, заемные и/или привлеченные денежные средства, ценные бумаги, работы, услуги, иное имущество, вкладываемые Инвестором. В соответствии с настоящим Договором инвестиции являются средствами целевого финансирования.

1.1.2. Инвестиционная деятельность - вложение инвестиций и осуществление практических действий в целях реализации инвестиционного проекта.

1.1.3. Инвестиционный проект - обоснование экономической целесообразности, объема и сроков осуществления капитальных вложений, в том числе необходимая проектно-сметная документация, разработанная в соответствии с законодательством Российской Федерации и утвержденными в установленном порядке стандартами (нормами и правилами), а также описание практических действий по осуществлению инвестиций (бизнес-план).

1.1.4. Результат инвестиционной деятельности - энергетический центр, расположенный на земельном участке в границах ул. Красноармейская, ул. Свободы, ул. Миасская, ул. Нагорная. (кадастровый номер 74:36:0509005:64) с подводящими и отводящими инженерными коммуникациями (далее по тексту также – «Объект»):

Строительство Объекта осуществляется в соответствии с проектно-сметной документацией, договором подряда и настоящим Договором.

Характеристики Объекта указаны в Приложении №1 к настоящему Договору.

По завершении реализации инвестиционного проекта Застройщик передает Инвестору Объект в соответствии с приложением №1 в установленном настоящим Договором порядке.

1.1.5. Подрядчик - юридическое лицо, которое выполняет работы по договору строительного подряда, заключаемому с Застройщиком, имеющее разрешение на производство соответствующих работ (выписка о членстве в СРО). В качестве Подрядчика может выступать Инвестор.

1.1.6. Земельный участок (строительная площадка) - часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами, выделенная для строительства Объекта в порядке, установленном законодательством Российской Федерации:

- площадью 2 593 м2, кадастровый номер 74:36:0509005:64, находящийся по адресу: Челябинская область, г. Челябинск, Центральный район, принадлежащий Застройщику на праве аренды, что подтверждается договором краткосрочной аренды земельного участка УЗ №015995‑К‑2017 от 28.12.2017 г., срок аренды – 10 (десять) лет с даты акта приема-передачи земельного участка;

После реализации Инвестиционного проекта и государственной регистрации права собственности на Объект Стороны оформляют права на Земельный участок в порядке и на условиях, определенных действующим земельным законодательством Российской Федерации.

1.1.7. Проектно-сметная документация - исходно-разрешительная, техническая документация, разработанная проектная документация, технические условия и паспорта на материалы, оборудование, конструкции и комплектующие изделия, смета.

1.1.8. Срок реализации инвестиционного проекта - срок с момента начала реализации инвестиционного проекта до момента передачи Объекта Инвестору.

1.2. При заключении и исполнении настоящего Договора Стороны руководствуются Законом РСФСР от 26.06.1991 N 1488-1 «Об инвестиционной деятельности в РСФСР» (в части не утративших силу положений), Федеральным законом от 25.02.1999 N 39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений», действующим законодательством Российской Федерации.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

2.1. По настоящему Договору Инвестор обязуется осуществлять инвестирование денежных средств для реализации инвестиционного проекта, Застройщик обязуется контролировать использование денежных средств Инвестора и осуществлять реализацию инвестиционного проекта по строительству Объекта в порядке и на условиях, установленных действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

2.2. По завершении реализации инвестиционного проекта, сдачи Объекта в эксплуатацию и при условии надлежащего выполнения Инвестором обязательств по настоящему Договору Застройщик передает Инвестору Объект в соответствии с приложением №1 в установленном настоящим Договором порядке.

2.3. Инвестированные денежные средства должны направляться на выполнение строительных работ, контроль за выполнением работ, иные мероприятия необходимые для реализации инвестиционного проекта.

2.4. Договор подряда на строительство Объекта в соответствии с утвержденной проектно-сметной документацией, условиями настоящего Договора заключается непосредственно между Застройщиком и Подрядчиком

2.5. Право Подрядчика выполнять на территории Российской Федерации предусмотренные настоящим Договором работы должно подтверждаться выпиской из реестра, выданной саморегулируемой организацией, основанной на членстве лиц, осуществляющих строительство.

2.6. Застройщик обязуется передать Инвестору Объект в соответствии с п. 2.2. Договора в срок до 31.12.2018 г.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Инвестор обязуется:

3.1.1. Обеспечивать финансирование строительных работ в соответствии с условиями настоящего Договора.

3.1.2. Предоставлять Застройщику платежные документы, имеющие отношение к исполнению Сторонами принятых на себя обязательств по Договору.

3.2. Застройщик обязуется:

3.2.1. Получить и оформить исходные данные для проектирования Объекта: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в срок не позднее \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ с момента \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

3.2.2. Заключить и исполнить договор со специализированной проектной организацией на подготовку проектно-сметной документации, необходимой для строительства Объекта.

3.2.3. Оформить разрешительную документацию на строительство Объекта в сроки не позднее \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ с момента \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

3.2.4. Передать земельные участки Подрядчику по акту приема-передачи земельного участка не позднее \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ с момента окончания подготовки земельного участка к строительству.

3.2.5. Заключить и исполнить договор с Подрядчиком на производство строительно-монтажных работ, необходимых для строительства Объекта и ввода его в эксплуатацию, передать проектно-сметную документацию Подрядчику для производства работ по строительству Объекта.

3.2.6. Обеспечивать и контролировать целевое использование денежных средств Инвестора.

3.2.7. Вести учет объемов и стоимости принятых и оплаченных работ.

3.2.8. Готовить претензии к Подрядчику в случае невыполнения последним своих договорных обязательств.

3.3. Застройщик обязуется заключить договор с техническим заказчиком на выполнение следующих функций:

3.3.1. Осуществления проверки и приемки проектно-сметной документации.

3.3.2. Осуществления контроля качества выполняемых строительных работ, а также изделий, материалов и оборудования, используемых в строительстве. Осуществления контроля соответствия строительно-монтажных работ проектной документации и нормативным документам.

3.3.3. Осуществления приемки, освидетельствования и оценки, в том числе промежуточных и скрытых, выполненных работ по актам.

3.3.4. Контроля соответствия объемов и качества выполненных работ проектной документации.

3.3.5. Принятия своевременных мер и контроля устранения выявленных дефектов в проектно-сметной документации.

3.3.6. Участия в согласовании применяемых Подрядчиком материалов и оборудования для строительства Объекта инвестирования.

3.3.7. Осуществления контроля безопасности проведения строительных работ.

3.3.8. Контроля осуществления авторского и строительного контроля за строительством Объекта.

3.3.9. Обеспечения подготовки документов для проведения рабочей комиссии по приемке законченного строительством Объекта.

3.3.10. Принятия участие в работе рабочей комиссии по приемке законченного Объекта.

3.3.11. Обеспечения подготовки документов для проведения комиссии по приемке законченного строительством Объекта.

3.4. Инвестор вправе:

3.4.1. Участвовать в работе комиссии по приемке-передаче законченного строительством Объекта инвестирования.

3.4.2. Осуществлять контроль за целевым использованием денежных средств, направленных исключительно на цели, определенные настоящим Договором.

3.4.3. Осуществлять контроль за ходом строительства Объекта инвестирования.

3.4.4. Воздержаться от подписания акта приема-передачи в случае обнаружения недостатков или иных замечаний, до полного их устранения.

3.5. Застройщик вправе:

3.5.1. Требовать от Инвестора исполнения, взятых на себя обязательств по настоящему Договору.

3.5.2. Определять в соответствии с настоящим Договором и проектом объемы и конкретные направления использования сумм инвестиций.

3.5.3. Самостоятельно в установленном законом порядке привлекать Подрядчика для выполнения работ по строительству Объекта.

4. СТОИМОСТЬ РАБОТ И ПОРЯДОК ФИНАНСИРОВАНИЯ

4.2. Размер инвестиций, в том числе НДС 18%, подлежащих внесению Инвестором, составляет: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей;

4.3. Внесение инвестиций осуществляется в соответствии с графиком инвестирования (приложение №2 к Договору). График инвестирования является ориентировочным и уточняется после разработки проектной и сметной документации и прохождения по ней государственной экспертизы. С письменного согласия Застройщика внесение инвестиций может осуществляться в неденежной форме (путем поставки материалов, оборудования).

4.4. Все изменения первоначальной договорной цены и сроков передачи Объекта оформляются дополнительным соглашением Сторон к настоящему Договору.

4.5. Увеличение количества и стоимости применяемых материалов, оборудования, влияющих на стоимость проектирования и строительства, произошедшие по требованию Инвестора, оплачиваются Инвестором по дополнительному соглашению Сторон.

4.6. Размер вознаграждения Застройщика за выполнение функций Застройщика, входит в сумму, указанную в п. 4.2. Договора и определяется при передаче Объекта инвестору.

5. ПРИЕМКА ОБЪЕКТА

5.1. В течение \_\_ календарных дней с момента окончания строительства и ввода объекта в эксплуатацию Застройщик обязан передать Инвестору подписанные со своей стороны 3 экземпляра Акта приема-передачи Объекта и предоставить возможность осмотра Инвестором передаваемого Объекта в течение \_\_\_ календарных дней с момента передачи акта приема-передачи.

5.2. Приемка осуществляется посредством проверки на соответствие передаваемого Объекта требованиям проектно-сметной документации.

5.3. При наличии мотивированных письменных замечаний (претензий) Инвестора к передаваемому Объекту Застройщик обязан в разумные сроки, но не более \_\_\_\_ календарных дней устранить выявленные замечания (претензии).

5.3. **Инвестор имеет право передать по договору свои права на осуществление инвестиций и на их результаты третьим лицам.**

6. ГАРАНТИИ

6.1 Застройщик обязан передать Инвестору Объект инвестирования, качество которого соответствует условиям настоящего Договора, проектной документации, а также иным обязательным требованиям.

6.2. Гарантийный срок для передаваемых в адрес Инвестора Объекта составляет \_\_\_ (\_\_\_\_\_) месяцев и исчисляется со дня подписания Акта приема-передачи Объекта в соответствии с п.2.2 настоящего Договора.

6.3. Если в течение гарантийного срока эксплуатации обнаружатся дефекты, препятствующие нормальной его эксплуатации, то Застройщик обязан их устранить в срок, согласованный Сторонами, путем направления соответствующего требования в адрес Подрядчика.

7. ФОРС-МАЖОР

7.1. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы, которые не могли быть известны заранее и которые нельзя было предвидеть или предупредить их последствия (стихийные бедствия, военные действия, изменения законодательства и т.п.), Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение взятых на себя по Договору обязательств в части конкретных нарушений обязательств, вызванных наступлением обстоятельств непреодолимой силы.

7.2. При наступлении обстоятельств, указанных в [п. 7.1](#P193) настоящего Договора, каждая Сторона должна без промедления известить о них в письменном виде другую Сторону. Извещение должно содержать данные о характере обстоятельств, а также официальные документы, удостоверяющие наличие этих обстоятельств и, по возможности, дающие оценку их влияния на исполнение Стороной своих обязательств по настоящему Договору.

7.3. В случае наступления обстоятельств, указанных в [п. 7.1](#P193) настоящего Договора, срок выполнения Стороной обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют эти обстоятельства и их последствия.

7.4. Если наступившие обстоятельства, перечисленные в [п. 7.1](#P193) настоящего Договора, и их последствия продолжают действовать более \_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_) месяцев, Стороны проводят дополнительные переговоры для выявления приемлемых альтернативных способов исполнения настоящего Договора.

8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

8.2. В случае нарушения Инвестором срока внесения инвестиций Застройщик вправе предъявить Инвестору требование об уплате неустойки в размере \_\_\_\_\_ процента от невнесенных своевременно средств за каждый день просрочки, но не более \_\_\_\_\_ процентов.

8.3. В случае нарушения Застройщиком срока передачи Объекта Инвестор вправе предъявить Застройщику требование об уплате неустойки в размере \_\_\_\_\_ процента от размера инвестиций по Договору за каждый день просрочки, но не более \_\_\_\_\_ процентов.

8.4. 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 \_\_\_\_\_\_ процентов годовых.

8.5. В случае расторжения договора по инициативе Застройщика, в связи с ненадлежащим исполнением Инвестором обязательств по Договору, Инвестор уплачивает Застройщику штраф в размере \_\_\_\_\_% от размера инвестиций, подлежащих внесению Инвестором в соответствии с п. 4.2. Договора.

8.6. Уплата неустоек, а также возмещение убытков не освобождают Стороны от исполнения своих обязательств в натуре.

9. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

9.1. Настоящий Договор, может быть, расторгнут по соглашению сторон либо по основаниям, предусмотренным настоящим Договором или законом.

9.2. Расторжение настоящего Договора по соглашению Сторон осуществляется только при условии урегулирования финансовых и иных обязательств Сторон на момент расторжения.

9.3. Инвестор вправе потребовать досрочного расторжения Договора в случае, если Застройщик признан финансово несостоятельным;

При надлежащем исполнении Застройщиком своих обязательств по Договору расторжение Договора по инициативе Инвестора не предусмотрено.

9.4. Застройщик вправе потребовать досрочного расторжения Договора с Инвестором в случае, если:

- Инвестор признан финансово несостоятельным;

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

10. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

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

10.2. Претензионный порядок урегулирования споров по Договору является обязательным. Срок рассмотрения претензии 14 (четырнадцать) календарных дней с момента получения.

10.3. В случае если разногласия и споры не могут быть разрешены Сторонами в течение 14 (четырнадцати) календарных дней путем переговоров, такие разногласия и споры передаются Сторонами для разрешения в Арбитражный суд Челябинской области.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

11.1. Договор вступает в силу с момента подписания его Сторонами и действует до полного выполнения сторонами своих обязательств.

11.2. Во всем, что не предусмотрено Договором, стороны руководствуются законодательством РФ.

11.3. Любые дополнения и изменения к Договору должны быть совершены в письменной форме и подписаны Сторонами.

11.4. 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.

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

11.6. Договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон, один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

11.7. К настоящему Договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью:

1. Приложение №1 - Характеристика Объекта строительства.

2. Приложение №2 – График инвестирования.

3. Приложение №3 – Форма акта приема-передачи Объекта

12. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Приложение №1 к инвестиционному договору №\_\_\_\_ от \_\_\_.\_\_\_.\_\_\_\_\_\_\_\_ г. на строительство энергетического центра для теплоснабжения комплекса связанных объектов

**Характеристика объекта строительства**

|  |  |
| --- | --- |
| Особые требования | Обеспечение требуемой мощности для теплоснабжения и электроснабжения строящегося Объекта. |
|  | 1. Общественно-деловой центр;
 | Теплоснабжение – 15,6 Гкал/час;Электроснабжение – 10130,6 кВА;Водоснабжение – 875,0 м3/сут; |
|  | 1. парковка;
 | Теплоснабжение – 0 Гкал/час;Электроснабжение – 277,8 кВА;Водоснабжение –0 м3/сут; |
| Требования к техническим решениям  | Финансирование комплекса работ по строительству энергетического центра, в т.ч.:проектирование, строительство, поставка и монтаж оборудования, пусконаладочные работы с подводящими и отводящими инженерными коммуникациями, за счет собственных средств, соответствующего техническому заданию с последующим приобретением права собственности на возведенный объект и техническим присоединением строящегося общественно-делового центра к сетям электро, теплоснабжения. |

|  |  |
| --- | --- |
| **ИНВЕСТОР:****\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/** | **ЗАСТРОЙЩИК:****\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/** |

Приложение №2 к инвестиционному договору №\_\_\_\_ от \_\_\_.\_\_\_.\_\_\_\_\_\_\_\_ г. на строительство энергетического центра для теплоснабжения комплекса связанных объектов

**Ориентировочный график финансирования:**

|  |  |
| --- | --- |
| Год | 2018 |
| Месяц | февраль | март | апрель | май | июнь | июль | август | сентябрь | октябрь |
| Сумма, руб. | 80 000 000 |
| 2 000 000 | 3 000 000 | 25 000 000 | 5 000 000 | 5 000 000 | 25 000 000 | 5 000 000 | 5 000 000 | 5 000 000 |

График инвестирования является ориентировочным и уточняется после разработки проектной и сметной документации и прохождения по ней государственной экспертизы.

|  |  |
| --- | --- |
| **ИНВЕСТОР:****\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/** | **ЗАСТРОЙЩИК:****\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/** |

Приложение №3 к инвестиционному договору №\_\_\_\_ от \_\_\_.\_\_\_.\_\_\_\_\_\_\_\_ г. на строительство энергетического центра для теплоснабжения комплекса связанных объектов

АКТ № \_\_

приема-передачи Объекта

г. Челябинск "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ г.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуем\_\_ в дальнейшем **«Инвестор»**, с одной стороны,

Хозяйственное партнерство «Конгресс-Холл» в лице генерального директора Передерия Виталия Сергеевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», составили настоящий акт приема-передачи о нижеследующем:

1. Застройщик полностью передает Инвестору введенный в эксплуатацию законченный строительством Объект в соответствии с п. 2.2 инвестиционного договора №\_\_\_\_ от \_\_\_.\_\_\_.\_\_\_\_\_\_\_\_ г. на строительство энергетического центра для теплоснабжения комплекса связанных объектов.
2. Переданный Объект имеет следующие основные показатели:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

1. Право собственности на объект оформляется Инвестором самостоятельно после передачи ему Объекта
2. У Сторон отсутствуют взаимные претензии имущественного и неимущественного характера.

ФОРМА СОГЛАСОВАНА:

|  |  |
| --- | --- |
| **ИНВЕСТОР:****\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/** | **ЗАСТРОЙЩИК:****\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/** |