

ДОГОВОР № _____

инвестирования в строительство индивидуального жилого дома

г. Тамбов

01 декабря 2009 года

Общество с ограниченной ответственностью "Независимое Общество "Стройцентр-контроль", именуемое в дальнейшем "**Застройщик**", в лице генерального директора **ЛАНОВОГО ИГОРЯ ВАСИЛЬЕВИЧА**, действующего на основании Устава и гражданин **ИВАНОВ ИВАН ИВАНОВИЧ**, 10 июня 1972 года рождения, проживающий по адресу: г. Тамбов, ул. Новая, д. 22, кв. 2, паспорт 68 04 444444, выдан Управлением внутренних дел Октябрьского района г. Тамбова 14.03.2004г., именуемый в дальнейшем "**Инвестор**", а вместе именуемые "**Стороны**" в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным Законом "Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений" № 39-ФЗ от 25 февраля 1999 года и Законом Российской Федерации "О защите прав потребителей" № 2300-1 от 7 февраля 1992 года **заключили настоящий Договор** о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ИХ ТОЛКОВАНИЕ

1.1. **Договор** – настоящий Договор, подписанный Сторонами, со всеми дополнениями и приложениями. Настоящий договор является смешанным и содержит элементы договора бытового подряда, строительного подряда, возмездного оказания услуг, поручения, залога и основывается на законодательстве о защите прав потребителей.

1.2. **Инвестор** – физическое лицо, которое от своего имени за счет собственных или заемных денежных средств осуществляет инвестирование строительства жилого дома для своего проживания и проживания членов своей семьи.

1.3. **Застройщик** – ООО Независимое Общество «Стройцентрконтроль», осуществляющее комплексное освоение земельного участка с кадастровым номером 68:29:02 12 001:0021 в целях индивидуального жилищного строительства, расположенного в границах улиц Цветочная, Бабарыкина, Селезневская в районе товарищества собственников жилья «Радужное», принадлежащем ему на основании договора аренды земельного участка № 134 от 25 апреля 2008 года и выполняющее функции заказчика-застройщика на основании лицензии Министерства регионального развития Российской Федерации на Строительство зданий и сооружений (регистрационный номер ГС-1-68-02-1027-0-6829028418-002791-1 от 25 декабря 2008 года).

1.4. **Подрядчик** – юридическое лицо (строительная организация), выполняющая подрядные работы для **Застройщика** по договору строительного подряда.

1.5. **Объект** – индивидуальный многоквартирный жилой дом, строительство которого финансируется **Инвестором**.

1.6. **Земельный участок** - земельный участок общей площадью 927 кв. м номер 85 по ул. Бабарыкина в п. Радужное г. Тамбова, на котором расположен Объект.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Предметом настоящего Договора является инвестирование в строительство индивидуального многоквартирного жилого дома (далее – Объект) путем финансирования строительства в объемах и сроках установленных настоящим договором с целью приобретения указанного жилого дома и земельного участка в собственность.

Общая проектная площадь Объекта **100 м²**.

По окончании строительства площадь Объекта уточняется по результатам обмера БТИ.

Строительство Объекта осуществляется по адресу: город Тамбов, улица Бабарыкина, земельный участок № 85.

Комплектация Объекта при сдаче Инвестору определена в Приложении 1 к настоящему Договору.

2.2. Сроки по договору:

Срок начала работ по проектированию Объекта – **07 декабря 2009 года**.

Срок начала строительства Объекта – **02 апреля 2010 года**.

Срок окончания строительства Объекта – **01 декабря 2010 года**.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ ПО ДОГОВОРУ

3.1. Общий объем инвестиционных средств, направляемых **Инвестором** на строительство Объекта (**цена Договора**), составляет **2 280 000** рублей.

3.2. Цена договора включает:

3.2.1. стоимость строительно-монтажных работ и материалов – 1 800 000 рублей,

3.2.2. оплату услуг **Застройщика** – 200 000 рублей;

3.2.3. стоимость проектирования Объекта – 30 000 рублей;

3.2.4. оплата аренды земельного участка, разработки проектной градостроительной документации, работ по межеванию, подготовки документов для оформления прав Инвестора на земельный участок и Объект, работы по благоустройству - 250 000 рублей.

Пункты 3.1, 3.2.1 и 3.2.2 подлежат уточнению по результатам эскизного проектирования, пункты 3.2.3 и 3.2.4 изменению не подлежат.

При изменении площади Объекта по результатам обмера БТИ, цена договора остается неизменной.

3.3. Цена договора может быть изменена в случае проведения дополнительных проектных и строительно-монтажных работ, не оговоренных при заключении договора.

Выполнение дополнительных проектных и строительно-монтажных работ, не оговоренных при заключении договора, осуществляется по письменному заявлению **Инвестора** и оформляется дополнительным соглашением с приложением сметы на выполнение дополнительных работ.

3.4. Цена договора может быть увеличена по инициативе **Застройщика** в случае задержки **Инвестором** платежей в соответствии с Графиком платежей (Приложение № 2 к Договору), если такая задержка привела к удорожанию стоимости строительства (материалов, оборудования, работ).

Застройщик обязан обосновать увеличение стоимости строительства, а **Инвестор** подписать дополнительное соглашение об увеличении цены договора.

3.5. Расчеты по настоящему договору осуществляются безналичным путем, перечислением денежных средств на расчетный счет **Застройщика** в соответствии с Графиком платежей (Приложение № 2 к настоящему Договору).

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Инвестор вправе:

4.1.1. проверять ход и качество работ, выполняемых **Застройщиком** и **Подрядчиком**, не вмешиваясь в их деятельность;

4.1.2. требовать своевременного устранения недостатков, допущенных при строительстве Объекта;

4.1.3. досрочно производить платежи, указанные в Графике платежей (Приложение № 2 к Договору).

4.2. Инвестор обязан:

4.2.1. своевременно вносить денежные средства в соответствии с Графиком платежей (Приложение № 2 к настоящему Договору);

4.2.2. согласовать с **Застройщиком** эскизный проект Объекта;

4.2.3. за счет собственных средств выполнить благоустройство территории перед Объектом, в соответствии с разделом эскизного проекта «Схема генерального плана»;

4.2.4. в случае увеличения стоимости строительства при несоблюдении Графика платежей (Приложение № 2 к настоящему Договору) в течение 5 дней с момента получения уведомления Застройщика заключить с ним дополнительное соглашение об увеличении стоимости строительства (п. 3.4 настоящего Договора);

4.2.5. нести затраты по содержанию Объекта с момента его передачи Инвестору по передаточному акту;

4.2.6. использовать Объект и земельный участок в соответствии с его назначением и установленными градостроительными и санитарными нормами и правилами.

4.3. Застройщик обязан:

4.3.1. получить и оформить исходные данные для проектирования;

4.3.2. обеспечить разработку проекта планировки территории под индивидуальное жилищное строительство;

4.3.3. обеспечить разработку проекта инженерного обеспечения в соответствии с техническими условиями эксплуатирующих организаций;

4.3.4. оформить разрешительную документацию на строительство;

4.3.5. обеспечить строительство Объекта проектно-сметной документацией;

4.3.6. привлечь для осуществления работ по возведению Объекта Подрядчика или осуществить работы по строительству Объекта собственными силами;

4.3.7. нести ответственность за качество и сроки выполнения работ;

4.3.8. осуществлять контроль (технический надзор) за ходом и качеством выполняемых работ, соблюдением их сроков, качеством и правильностью использования применяемых материалов, изделий, оборудования;

4.3.9. использовать денежные средства, полученные от **Инвестора**, по целевому назначению – для финансирования работ, закупки материалов, оборудования, нести другие расходы необходимые для строительства Объекта;

4.3.10. по запросу **Инвестора** информировать его о ходе выполнения работ по строительству Объекта;

4.3.11. после передачи Объекта **Инвестору** передать Инструкцию по эксплуатации жилого дома и установленного в нем оборудования;

4.3.12. в случае увеличения стоимости строительства в соответствии с п. 3.4 договора письменно уведомить об этом **Инвестора**;

4.3.13. перечислить комитету земельных ресурсов и землепользования администрации г. Тамбова денежные средства за аренду земельного участка;

4.3.14. по окончании строительства предоставить **Инвестору** кадастровый паспорт на Объект и другие документы необходимые для регистрации права собственности на Объект.

4.4. Застройщик вправе:

4.4.1. требовать от **Инвестора** увеличения цены договора в соответствии с п. 3.4 договора;

4.4.2. не приступать к работе, а начатую работу приостановить в случаях неисполнения **Инвестором** своих обязательств по договору;

4.4.3. при неисполнении **Инвестором** обязанностей по договору **Застройщик** имеет право на удержание Объекта до полного исполнения обязанностей.

При неисполнении **Инвестором** обязанностей по договору в течение 15 дней **Застройщик** имеет право расторгнуть договор в одностороннем порядке.

5. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ИНВЕТОРУ

5.1. **Застройщик** обязан передать объект **Инвестору** по передаточному акту не позднее срока окончания строительства, предусмотренного п. 2.2 договора. После передачи объекта **Инвестору** обязательства **Застройщика** считаются исполненными.

5.2. **Инвестор**, получивший сообщение **Застройщика** о готовности Объекта к передаче, обязан приступить к его принятию в течение 5 дней с момента получения сообщения.

5.3. В случае нарушения срока передачи Объекта по вине **Застройщика**, он уплачивает **Инвестору** неустойку в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки.

5.4. В случае, если строительство Объекта не может быть завершено в предусмотренный договором срок, **Застройщик** не позднее, чем за один месяц до истечения указанного срока обязан направить **Инвестору** соответствующую информацию и предложение об изменении срока окончания строительства.

6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

6.1. Гарантийный срок для Объекта устанавливается в течение **5 лет**, за исключением комплектующих на которые их производителем установлены иные гарантийные сроки. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта **Инвестору**.

6.2. **Инвестор** вправе предъявить **Застройщику** требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

6.3. **Застройщик** гарантирует устранение обнаруженных недостатков строительства в разумный срок.

6.4. **Застройщик** не несет ответственности за дефекты и недостатки, которые возникли при эксплуатации Объекта с нарушением установленных норм и правил.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение взятых на себя обязательств по настоящему договору **Стороны** несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

7.2. **Стороны** освобождаются от ответственности за неисполнение обязательств по договору, если неисполнение обязательств связано с возникновением обстоятельств непреодолимой силы и в связи с противоправными действиями третьих лиц.

7.3. В случае задержки **Инвестором** платежа в соответствии с Графиком платежей (Приложение № 2 к настоящему Договору) **Застройщик** вправе приостановить работы по проектированию и строительству Объекта и потребовать уплаты **Инвестором** неустойки в размере 0,1% от размера платежа за каждый день просрочки.

7.4. В случае задержки платежей в соответствии с Графиком платежей (Приложение № 2 к настоящему Договору) два и более раз или свыше 15 дней **Застройщик** вправе расторгнуть договор в одностороннем порядке, письменно уведомив об этом **Инвестора** или потребовать увеличения цены договора до 10%.

7.5. В случае расторжения договора по основаниям, предусмотренным в п. 7.4 и п.п. 4.3.4. договора, **Застройщик** возвращает денежные средства, внесенные **Инвестором** на дату расторжения договора, после реализации объекта. Оплата услуг **Застройщика** удерживается пропорционально степени готовности объекта незавершенного строительства.

8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. Настоящий Договор считается заключенным от даты его подписания.

8.2. **Застройщик** приступает к исполнению договора после внесения **Инвестором** денежных средств в соответствии с Графиком платежей (Приложение № 2 к настоящему Договору).

8.3. Обязанности **Инвестора** считаются исполненными с момента полной оплаты цены договора в соответствии с Графиком платежей (Приложение 2).

Обязанности **Застройщика** считаются исполненными с момента передачи **Инвестору** Объекта по передаточному акту.

8.4. Право собственности на построенный Объект возникает у **Инвестора** после передачи ему Объекта по передаточному акту и его государственной регистрации в органе, осуществляющем регистрацию прав на недвижимое имущество по Тамбовской области.

8.5. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по договору или в связи с его исполнением, будут решаться Сторонами путем переговоров. Если Стороны не достигнут соглашения, каждая из Сторон вправе обратиться в суд.

8.6. Все изменения и дополнения к договору оформляются дополнительными соглашениями, которые являются его неотъемлемой частью, и должны быть подписаны Сторонами или их полномочными представителями.

8.7. Стороны обязаны известить друг друга в течение трех дней обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах.

8.8. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах: по одному экземпляру для каждой из Сторон, один экземпляр для последующей передачи в орган, осуществляющий регистрацию прав на недвижимое имущество по Тамбовской области.

Каждый экземпляр имеет одинаковую юридическую силу.

8.9. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются приложения:

Приложение 1. Комплектация Объекта при сдаче **Инвестору**.

Приложение 2. График платежей по Договору.

11. АДРЕСА, ПЛАТЕЖНЫЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Инвестор:

ИВАНОВ ИВАН ИВАНОВИЧ

10 июня 1972 года рождения,

паспорт 68 04 444444, выдан Управлением
внутренних дел Октябрьского района г. Тамбова
14.03.2004г

проживающий по адресу:
г. Тамбов, ул. Новая, д. 22, кв. 2
тел. (84752) 70-00-00

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью "Независимое Общество "Стройцентрконтроль"

ОГРН 1066829055534
ИНН 6829028418 КПП 682901001

392000, г. Тамбов, ул. Московская, д. 14
Офис для работы с заказчиками и почты:
392000, г. Тамбов, ул. Интернациональная, д. 86 А
тел. (84752) 71-86-01, e-mail:stroycontrol68@mail.ru
www.stroy-control.ru

Генеральный директор

_____ Иванов И.И. _____ Лановой И.В.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

к договору инвестирования
№ ____ от 01 декабря 2009 года

КОМПЛЕКТАЦИЯ ОБЪЕКТА ПРИ СДАЧЕ ИНВЕСТОРУ

По соглашению сторон Договора инвестирования № ____ от 01 июня 2009 года Объект передается Инвестору в следующей комплектации:

1. Индивидуальный многоквартирный жилой дом на основе типового проекта СЦК 07-109 выполненный по технологии несъемной опалубки ТСТ-коттедж, в соответствии с эскизным проектом, согласованным **Застройщиком** с **Инвестором**, без внутренней отделки и установки газового, электротехнического и сантехнического оборудования. Лестница на мансардный этаж выполняется Инвестором. На время строительства – технологическая.
2. Нулевой цикл: фундамент сборный из блоков ФБС с техническим подпольем (h = 1,2 м), отмостка, монолитное железобетонное перекрытие цоколя.
3. Кровля: металлочерепица, цветное решение в соответствии с проектом.
4. Внешняя отделка: штукатурка, цветное решение в соответствии с проектом.
5. Окна из профиля ПВХ: двухкамерный стеклопакет согласно проекта.
6. Электроснабжение: внешнее подключение - в соответствии с техническими условиями энергоснабжающей организации, подводка до мест установки счетчика, устройство внутренних сетей выполняется **Инвестором**.
7. Водоснабжение и канализование: внешнее подключение – в соответствии с техническими условиями эксплуатирующей организации, подводка до мест установки счетчика, устройство внутренних сетей выполняется **Инвестором**.
8. Газоснабжение: выполняется **Инвестором** самостоятельно за дополнительную плату в соответствии с проектной документацией на Объект, техническими условиями и проектом газоснабжающей организации.

Инвестор:

Застройщик:

_____ Иванов И.И.

_____ Лановой И.В.

ПРИЛОЖЕНИЕ 2

к договору инвестирования
№ ____ от 01 декабря 2009 года

ГРАФИК ПЛАТЕЖЕЙ
по договору инвестирования № ____ от 01 декабря 2009 года

п/п	Наименование платежа	Размер платежа, руб.	Срок внесения Платежа
1.	Платеж № 1	1 000 000	до 05 декабря 2009 года
2.	Платеж № 2	900 000	до 01 февраля 2010 года
3.	Платеж № 3	380 000	до 01 марта 2010 года
	ИТОГО:	2 280 000	

Инвестор:

Застройщик:

_____ Иванов И.И.

_____ Лановой И.В.