# **ДОГОВОР ИНВЕСТИРОВАНИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА**

г. Сочи «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2018г.

Гражданка РФ,**Керселян Кристина Арутюновна**, дата рождения: 07.10.1983 г., место рождения: ст. Голубицкая Темрюкского р-на Краснодарского края, паспорт: 03 05 №985670, выдан: ОВД Адлерского р-на гор. Сочи Краснодарского края, дата выдачи: 10.02.2006 г., код подразделения: 232-007, зарегистрирована по адресу: РФ, Краснодарский край, гор. Сочи, пер. Миндальный, д.7, в лице своего поверенного, гражданина РФ, Туманяна Александра Робертовича, дата рождения: 15.11.1980 г., место рождения: гор. Баку Республики Азербайджан, паспорт: 60 09 № 568087, выдан: Отделом УФМС России по Ростовской обл. в Ворошиловском р-не гор. Ростова-на-Дону, дата выдачи: 07.08.2009 г., код подразделения: 610-009, зарегистрирован по адресу: РФ, Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, ул. Свердлова, д. 124, пом. 14, действующий на основании доверенности 23АА8030021 от 19.03.2018 г., удостоверенной Миносян Лианой Сергеевной, нотариусом Сочинского нотариального округа. Зарегистрировано в реестре за № 23/323-н/23-2018-2-902, именуемый далее**«ЗАСТРОЙЩИК»,** с одной стороны, и

ГражданинРФ,**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, дата рождения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г., место рождения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, паспорт: \_\_\_\_\_ №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, выдан: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, дата выдачи: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г., код подразделения:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, зарегистрирован по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,именуемыйдалее **«ИНВЕСТОР»**, с другой стороны, вместе именуемые «СТОРОНЫ»,заключили на основании Федерального закона «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений» от 25 февраля 1999 года N 39-ФЗ настоящий Договор о нижеследующем:

1. **ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ**

1.1. Инвестиции - собственные, заемные и/или привлеченные денежные средства, вкладываемые Инвестором с целью получения прибыли. В соответствии с настоящим договором инвестиции являются средствами целевого финансирования (абзац 10 подп. 14 п. 1 ст. 251 Налогового кодекса РФ).

1.2. Инвестиционная деятельность - вложение инвестиций и осуществление практических действий в целях получения прибыли и реализации проекта.

1.3. Проект - необходимая проектная документация, разработанная в соответствии с законодательством РФ и утвержденными в установленном порядке стандартами (нормами и правилами), а также описание организационно-технических мероприятий по созданию инвестиционного объекта с использованием инвестиций в форме проведения работ.

1.4. Результат инвестиционной деятельности – Многоквартирный жилой дом, создаваемый по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Хостинский район, ул. Амбровая,при жилом доме№ 10 (разрешение на строительство №RU-23-309-6484-2017 от 24 октября2017 года).

1.5. Подрядчики - физические и юридические лица, которые выполняют проектные и строительные работы по договорам строительного подряда, заключаемым с Застройщиком.  
1.6. Работы - весь объем практических работ по строительству результата инвестиционной деятельности, подлежащий выполнению Застройщиком в соответствии с условиями настоящего договора и разрешением на строительство №RU-23-309-6484-2017 от 24 октября 2017 года.

1.7. Земельный участок - участок общей площадью 3 500 +/- 21 кв.м., кадастровый номер 23:49:0301015:125, категория земель - земли населенных пунктов, вид разрешенного использования–многоквартирный жилой дом, расположенный по адресу: Краснодарский край, город Сочи, Хостинский район, ул. Амбровая, при жилом доме № 10, принадлежащий Застройщику на праве собственности, зарегистрированный Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю 26 августа 2016 года, запись о регистрации №23-23/050-23/019/806/2016-6585/3.

1.8. Проектная документация - исходно-разрешительная, техническая документация, технические условия 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. **ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

2.1. По настоящему договору инвестирования Инвестор передаёт Застройщику денежные средства в сумме, установленной настоящим договором, для осуществления проекта по созданию результата инвестиционной деятельности на земельном участке.

По завершении строительства объекта, его государственной регистрации и при условии выполнения Инвестором обязательств по внесению инвестиций Застройщик передает Инвестору результат инвестиционной деятельности по договору купли-продажи (или иной сделки об отчуждении этого имущества).

2.2. Инвестиции, полученные от Инвестора, будут направляться на создание результата инвестиционной деятельности, выполнение всех необходимых работ и иных действий, требуемых для осуществления проекта.

2.3. Застройщик обязуется передать Инвестору в собственность:

квартира №\_\_\_, площадью \_\_\_\_кв.м., расположенную на \_\_\_ этаже, 12 - этажного многоквартирного жилого домапо адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Хостинский район, ул. Амбровая, при жилом доме № 10.

Указанный в договоре адрес Дома является адресом земельного участка на период строительства и может быть изменён, что не изменит условий настоящего Договора инвестирования и фактического состава и местоположения имущества, указанного в настоящем Договоре инвестирования.

Застройщик обязуется передать в собственность Инвестору помещения, соответствующие и эквивалентные следующим характеристикам:

- квартира №\_\_\_\_по плану (проекту) Дома: общая площадь квартиры составляет \_\_\_\_кв. м.; согласно схеме экспликации из плана – проекта Дома, являющейся приложением № 1 к настоящему Договору инвестирования.

2.4. Срок передачи Застройщиком Объекта инвестиционной деятельности Инвестору до27 сентября 2019 года. Срок может быть продлен Застройщиком, но не более чем на шесть месяцев(ст.190 ГК РФ).

**3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

3.1. Права и обязанности Застройщика:

3.1.1. Застройщик гарантирует Инвестору отсутствие на момент заключения настоящего Договора текущих имущественных обязательств и прав третьих лиц на Объект строительства. Застройщик также гарантирует, что в процессе исполнения настоящего Договора имущественные права на Объект строительства не будут закреплены за иными лицами.

3.1.2. Застройщик не возражает против уступки Инвестором прав и обязанностей по настоящему Договору третьим лицам в случае полной оплаты Инвестором Цены договора. **«Инвестор»** не вправе уступить свои права по настоящему договору третьему лицу без письменного согласия **«Застройщика».**

3.1.3. Застройщик гарантирует, что к моменту заключения настоящего Договора, Объект строительства не отчужден, не обременен правами третьих лиц, в залоге, под арестом и иными запретами не состоит.

3.1.4. Застройщик гарантирует, что денежные средства, полученные от Инвестора, в необходимом объеме будут использованы для создания Объекта строительства.

3.1.5. Застройщик обязуется извещать Инвестора об организационных собраниях по вопросам создания результата инвестиционной деятельности - многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Хостинский район, ул. Амбровая, при жилом доме № 10.

3.1.6. **«Застройщик»** обязуется предоставить **«Инвестору»** необходимые документы для государственной регистрации основного договора купли-продажи и перехода права собственности (согласие супруги на продажу в соответствии со ст. 35 Семейного Кодекса РФ, либо заявление об отсутствии супруги, заверенное нотариусом и др.).

3.1.7. Застройщик обязуется установить индивидуальные приборы учета воды, электроэнергии, кв. №\_\_\_\_\_.

3.2. Права и обязанности Инвестора:

3.2.1.Инвестор обязуется своевременно осуществить оплату Цены договора.

**4. СТОИМОСТЬ ДОГОВОРА**

4.1. Стоимость настоящего Договора, то есть размер денежных средств, подлежащих уплате Инвестором строительства Застройщику для строительства (создания) результата инвестиционной деятельности - Объекта строительства –Многоквартирного жилого дома, создаваемого по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Хостинский район, ул. Амбровая, при жилом доме № 10(разрешение на строительство №RU-23-309-6484-2017 от 24 октября 2017 года) составляет **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей.**

4.2.В указанную стоимость договора не входит сумма **55 000 (пятьдесят пять тысяч) рублей**, за разделение приборов учета между собственниками квартир (энергоснабжения, водоснабжения), телевидение, высокоскоростной интернет, домофон и другие дополнительные расходы в многоквартирном жилом доме. Указанная сумма оплачивается за счет Инвестора до подписания Основного договора купли-продажи вышеуказанного недвижимого имущества (п.2.3).

4.3. Стоимость Договора изменению не подлежит, кроме случая, предусмотренного п. 5.3. настоящего Договора, или по соглашению Сторон.

**5. СРОК И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ**

5.1. Стоимость настоящего Договора оплачивается Инвестором строительства Застройщику в момент подписания настоящего договора в сумме**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей**.

5.2. Фактическая площадь объекта строительства, приобретаемого Инвестором строительства, уточняется в соответствии с обмерами, произведенными организацией технической инвентаризации.

5.3. Если по результатам обмера площадь объекта строительства больше площади, более чем на 1 кв.м., указанной в пункте 2.3. договора, Инвестор строительства обязан внести дополнительные денежные средства в размере, определяемом п. 4 настоящего Договора.

5.4. Если по результатам обмера площадь объекта строительства меньше площади, более чем на 1 кв.м., указанной в пункте 2.3. договора, Застройщик обязан возвратить Инвестору строительства разницу между фактически внесенными им денежными средствами и денежными средствами, необходимыми для строительства Многоквартирного жилого дома, создаваемого по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Хостинский район, ул. Амбровая, при жилом доме № 10, (разрешение на строительство №RU-23-309-6484-2017 от 24 октября 2017 года).

**6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

6.1. В случае нарушения Застройщиком сроков передачи Инвестору Объекта инвестиционной деятельности, установленных п.2.4. настоящего Договора, Инвестор имеет право взыскать с Застройщика неустойку в размере 0,01 (ноль целых одна сотая) % от суммы, полученной им по настоящему договору, за каждый день просрочки.

6.2. В случае нарушения Застройщиком сроков передачи Инвестору Объекта инвестиционной деятельности, установленных п.2.4. настоящего Договорапо причине возникновения препятствий, связанных с изменением законодательства РФ, а также в связи с изменением нормативных актов местных органов власти, возникших после заключения настоящего Договора, срок исполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, которое потребуется для устранения последствий.

6.3. В случае нарушения Инвестором условий, предусмотренных п. 5 настоящего Договора, Застройщик вправе взыскать с Инвестора неустойку (пени) в размере 0,01 (ноль целых одна сотая) % от суммы долга за каждый день просрочки.

6.4. Сторона, нарушившая свои обязательства по настоящему Договору, обязана возместить другой Стороне причиненные этим нарушением убытки сверх неустойки и расходы в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством РФ.

**7.ФОРС-МАЖОРНЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА**

7.1. При наступлении форс-мажорных обстоятельств, препятствующих полному или частичному исполнению обязательств по настоящему договору, срок исполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которых будут действовать такие обстоятельства.

7.2. При наступлении форс-мажорных обстоятельств Стороны обязаны известить друг друга о наступлении указанных обстоятельств в трехдневный срок.

7.3. Стороны настоящего Договора освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору, если исполнение или надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, возникших после заключения настоящего Договора.

7.4. Стороны настоящего Договора освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору, если исполнение или надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие возникновения препятствий в связи с изменением законодательства РФ, возникших после заключения настоящего Договора.

7.5. Обязанность доказывания обстоятельств непреодолимой силы лежит на стороне, которая ссылается на эти обстоятельства.

**8. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА СТРОИТЕЛЬСТВА**

8.1. Инвестор, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства и готовности объекта строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение 30 рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

8.2. Риск случайной гибели или случайного повреждения объекта строительства до его передачи Инвестору строительства несет Застройщик, с момента передачи Объекта строительства риск случайной гибели или повреждения Объекта переходит к Инвестору.

8.3. Право собственности на Объект строительства возникает у Инвестора с момента государственной регистрации права в порядке, предусмотренном ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

**9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

9.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания и прекращает свое действия с момента исполнения сторонами своих обязательств.

9.2. Изменения (в том числе дополнения) к настоящему Договору оформляются письменно в виде дополнительных соглашений, являющихся неотъемлемой частью настоящего Договора.

9.3. В случае смерти Инвестора строительства его права и обязанности по договору входят в состав наследственной массы и переходят к наследникам Инвестора строительства.

9.4. Споры, возникшие между сторонами, разрешаются сторонами путем переговоров. При не достижении согласия спор рассматривается в судебном порядке.

9.5. Все расходы, связанные с оформлением вышеуказанной квартиры в собственность, несет Инвестор.

9.6. По всем вопросам, которые не урегулированы настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством.

9.8. Стороны обязуются письменно уведомить друг друга в течение 10 рабочих дней об изменении реквизитов (паспортных данных и почтовых адресов сторон). Почтовыми адресами сторон являются адреса, указанные в реквизитах настоящего Договора.

9.9. Настоящий Договор составлен в 2 экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон.

# **ПОДПИСИ СТОРОН:**

**Застройщик:**

**Керселян К.А.**/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/

по доверенности 23АА8030021 от 19.03.2018 г.Туманян А.Р.

**Контактный телефон:/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/**

**E-mail:**doma.ars@yandex.ru

**Инвестор:**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/

**Контактный телефон:** /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/

**E-mail:** / \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/