**ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ДОГОВОР № ДС/**/0001 /0001

по строительству типовых многоэтажных жилых домов «под ключ»

и развитию застроенных территорий РФ,

Алексеевский район, Белгородской области

|  |  |
| --- | --- |
| *г. Москва* | *первое января две тысячи пятнадцатый год* |

Общество с ограниченной ответственностью "КОМТЭР-М", в лице Генерального директора Управляющей компании ЗАО «ИДК Групп» Чижова Петра Константиновича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Оператор», с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью « \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_», именуемое в дальнейшем «Заказчик-застройщик», в лицеГенерального директора Иванова Ивана Ивановича , действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые **«Стороны»**, заключили настоящий Инвестиционный договор (далее по тексту — «Договор», «настоящий Договор») на нижеследующих условиях:

**ОПРЕДЕЛЕНИЯ И ТОЛКОВАНИЯ**

**«Инвестиции»** – денежные средства, ценные бумаги, иное имущество, в том числе имущественные права и иные права, имеющие денежную оценку, вкладываемые Оператором, иным источником финансирования в объект строительства в порядке, объеме и на условиях, установленных настоящим договором.

**«Объект»** — вновь создаваемый в рамках инвестиционного проекта за счет собственных, заемных и привлеченных средств объект недвижимого имущества.

**«Земельный участок»** – часть поверхности земли, границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке уполномоченным государственным органом, а также все, что находится под поверхностью земельного участка.

**«Инвестиционный проект»** — комплекс организационно-технических мероприятий, направленных на создание Объекта, включающий привлечение и внесение инвестиций, проведение организационных, изыскательских, подготовительных, проектных, строительно-монтажных, пусконаладочных и прочих работ по созданию Объекта, ввод объекта в эксплуатацию и оформление имущественных прав.

**«Техническая документация»** – полный комплект проектно-сметной и технической документации на весь объем работ и услуг, необходимый для осуществления строительства и ввода в эксплуатацию Объекта, разрабатываемый в соответствии с требованиями действующих нормативно-правовых документов, без учета привязки к конкретному Земельному участку.

**«Строительная площадка»** – отведенный в установленном порядке и переданный Заказчиком-застройщиком подрядчику на весь период строительства земельный участок для реализации инвестиционного проекта.

**«Лица, привлеченные для реализации проекта»** - проектировщики, подрядчики, исполнители, поставщики, арендодатели, агенты и другие физические и юридические лица, привлеченные на основании договоров Заказчиком-застройщиком (Оператором, Генподрядчиком) для выполнения работ, оказания услуг и т.д. в рамках реализации инвестиционного проекта. В установленных законом случаях лица, привлеченные для реализации проекта, обязаны иметьдопуск на производство соответствующих работ, выданный саморегулируемой организацией. Данные лица привлекаются на конкурсной основе Оператором.

**«Общая стоимость инвестиционного проекта»** - общая сумма имущественных вложений (в денежном выражении), необходимых для реализации инвестиционного проекта, включая расходы на проведение работ, приобретение материалов, оборудования, организационные расходы, вознаграждение Заказчику-застройщику и все прочие затраты.

**«Завершенный строительством объект»** - объект недвижимости в составе, допускающем возможность его самостоятельного использования по назначению и выполненный в соответствии с требованиями проектной и нормативно-технической документации.

**«Акт реализации инвестиционного проекта»** - подписанный Заказчиком-застройщиком и Оператором документ, в котором удостоверяется выполнение сторонами обязательств по инвестиционному договору – финансированию инвестиционного проекта, созданию и принятию в эксплуатацию объекта, регистрации права собственности за Оператором, выплате вознаграждения Заказчику-застройщику.

**«Убытки»** - убытки, расходы, затраты, дополнительные вложения, денежные и иные имущественные потери (включая штрафы и имущественные выплаты третьим лицам), выражающиеся, в том числе, в удорожании стоимости инвестиционного проекта, а также в упущенной выгоде.

**«Комплект проектов»** - проекты домов, представленные Оператором Заказчику-застройщику для информационного использования по настоящему договору. При этом Заказчик-застройщик не вправе использовать указанные проекты в иных целях помимо реализации настоящего Инвестиционного проекта.

Слова, употребляемые в единственном числе, могут употребляться и во множественном числе, и наоборот, если это требуется по смыслу текста договора.

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. Предметом Договора является привлечение материальных средств для реализации Инвестиционного проекта, в рамках которого Оператор обеспечивает вложение Инвестиций в достаточном объеме, а Заказчик-застройщик организует реализацию инвестиционного проекта, по завершении которого Оператор приобретает право собственности на завершенный строительством Объект.

1.2. Объектом Инвестиционного проекта является жилой дом (дома), точные характеристики которых определяются в результате согласования бизнес-плана Заказчика-застройщика и Оператора, строящиеся в одном районе или городе в соответствии с проектом Оператора, а именно на территории Алексеевский район, Белгородской области

Подробные характеристики Инвестиционного объекта устанавливаются технической документацией.

1.3. Объект возводится на земельном участке, пригодном для этих целей, общей площадью, соразмерной и необходимой для реализации выбранного Инвестиционного проекта. Право владения(на основании Свидетельства о государственной регистрации права или на другом законном основании) земельным участком для реализации инвестпроекта в ходе исполнения настоящего договора оформляются на имя Оператора.

1.4. Для наиболее эффективного и рационального использования инвестиций Оператор с участием Заказчика-застройщика организует конкурентные процедуры выбора участников строительства: подрядчика, проектировщика, поставщика оборудования и пр. для реализации инвестиционного проекта.

1.5. Оператор передает Заказчику-застройщику в электронном и печатном виде Комплект проектов и иных документов для реализации в рамках настоящего Инвестиционного проекта (Приложение №2 к настоящему договору). При этом конкретные права и обязанности Сторон в рамках использования указанных проектов и документов определяются Лицензионным соглашением и дополнительными соглашениями к настоящему договору,являющимися неотъемлемой частью настоящего договора, заключаемыми сторонами после подписания настоящего договора. Такие дополнительные соглашения заключается в срок не позднее 10 дней с момента подписания настоящего договора. В случае не подписания лицензионного соглашения и вышеуказанных дополнительных соглашений к настоящему договору,Оператор имеет право отказаться от исполнения настоящего договора и требовать его расторжения.

1.6. Действуя в интересах Оператора, Заказчик-застройщик в работе с третьими лицами использует объекты интеллектуальной собственности Оператора, переданные ему в рамках настоящего договора и используемые исключительно для реализации Инвестиционного проекта (логотип, бланк, образец визитки, иные знаки индивидуализации).

1.7. Для обмена документами в рамках инвестиционного проекта Оператор может организовать подключение к единой системе CRM компании. В этом случае все документы в обязательном порядке передаются путем работы в этой программе. Организация работы в программе и обучение возлагается на Заказчика-Застройщика самостоятельно.

**2. ОБЩАЯ СТОИМОСТЬ ИНВЕСТИЦИОННОГО ПРОЕКТА**

2.1. В общую стоимость инвестиционного проекта включаются:

2.1.1. расходы, указанные в сводном сметном расчете, прошедшем государственную экспертизу;

2.1.2. расходы, связанные с проектно-изыскательскими работами, не обязательными для предъявления в государственную экспертизу;

2.1.3. стоимость технологических присоединений систем жизнеобеспечения (электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение и отведение сточных вод, телефонизация и любых других инженерных систем, необходимых к исполнению для успешной реализации инвестиционного проекта), включая проведение пуско-наладочных работ;

2.1.4. вознаграждение Заказчику-застройщику.

2.2. Общая стоимость инвестиционного проекта определяется с учетом выбранного земельного участка, проекта Оператора после согласования бизнес-плана с Оператором.

Точная стоимость определяется сторонами после утверждения экспертизой сводного сметного расчета и определения иных затрат, перечисленных в пункте 2.1. настоящего договора, и указывается в дополнительном соглашении к настоящему договору. Указанное дополнительное соглашение должно быть подписано сторонами не позднее 4 (четырех) месяцев со дня подписания Договора.

2.3. Вознаграждение Заказчику-застройщику определяется в соответствии с протоколом подведения итогов торгов и составляет 2.5 (два целых пять десятых)% от стоимости инвестиционного проекта.

2.4. Общая стоимость инвестиционного проекта, структура расходов и, соответственно, сумма инвестиций может быть изменена сторонами путем подписания дополнительных соглашений к настоящему договору.

2.5. Превышения проектных объемов и стоимости работ, не подтвержденные дополнительным соглашением Сторон к настоящему Договору, оплачиваются Заказчиком-застройщиком за свой счет.

2.6. Увеличение стоимости и сроков строительства или одного из этих параметров, вызванное обстоятельствами непреодолимой силы, могут служить основанием для заключения Сторонами дополнительного соглашения об уточнении этих условий Договора.

2.7. Финансирование строительства осуществляется Оператором в соответствии с графиком финансирования, согласованном Сторонами.

**3. ПОРЯДОК И УСЛОВИЯ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ИНВЕСТИЦИЙ**

3.1. Финансирование реализации инвестиционного проекта осуществляется в следующем порядке:

3.1.1. Работы по реализации инвестиционного проекта, поставка материалов, сырья, оборудования, аренда оборудования, ввод объекта в эксплуатацию, проведение технической инвентаризации и государственной регистрации права собственности на вновь построенный объект, финансируются Оператором путем перечисления денежных средств на отдельный расчетный счет Заказчика-застройщика. Инвестиционные средства распределяются Заказчиком-застройщиком между подрядчиками, исполнителями, поставщиками, арендодателями и прочими участниками инвестиционного проекта в соответствии с заключенными Заказчиком-застройщиком договорами и требованиями действующего на территории РФ законодательства.

3.1.2. Оплата производится на основании письменной заявки Заказчика-застройщика на оплату, в которой должно содержаться основание платежа и указание на оплату в счет исполнения обязательств по договору инвестирования. К заявке должны прилагаться копии соответствующего договора, счета, счета-фактуры, акта выполненных работ, справки о стоимости выполненных работ и/или иного документа (заявки, заявления и др.), являющегося основанием для платежа, и всех приложений к ним. Заказчик-застройщик обязан выставлять Оператору заявки на оплату в течение трех рабочих днейс момента получения соответствующего счета или подписания документов, являющиеся основанием для оплаты.

3.2. Предусмотренное настоящим договором вознаграждение Заказчику-застройщику перечисляется Оператором в следующем порядке:

Ежемесячно на основании подписанных актов выполненных работ по Объекту с коэффициентом 0,9 % к исчисленным суммам.

В течение 10 банковских дней после завершения строительства Объекта, подписания сторонами Акта приемки-передачизавершенного строительством Объекта и регистрации права собственности Объекта на имя Оператора, Заказчику-застройщикувыплачивается оставшаяся часть вознаграждения, исчисляемая в соответствии с п.2.3 настоящего договора.

**4. СРОКИ ВЫПОЛНЕНИЯ СТОРОНАМИ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ**

4.1. Стороны приступают к выполнению своих обязанностей по реализации инвестиционного проекта с момента подписания настоящего договора.

4.2. Инвестиционный проект должен быть реализован в полном объеме **в течение срока, установленного** в соответствии с бизнес-планом и **Графиком реализации инвестиционного проекта**, являющимися Приложениями к настоящему договору и его неотъемлемой частью. Ориентировочный срок реализации Инвестиционного проекта по одному Объекту составляет 13 месяцев.

4.3. Объект должен быть завершен строительством и передан Заказчиком-застройщиком Оператору по акту приемки-передачине позднее даты, свидетельствующей об окончании выполнения работ по инвестиционному контракту, указаннойв графике согласно п. 4.9. настоящего договора.

4.4. Право собственности на Объект должно быть зарегистрировано за Оператором. Заказчик–застройщик передает Оператору или его представителю все необходимые для регистрации права собственности на Объект строительствадокументы в течение 15 рабочих дней с момента подписания акта приемки-передачизаконченного строительством Объекта.

4.5. Реализация инвестиционного проекта считается оконченной после надлежащего выполнения Сторонами всех обязательств, указанных в статьях 6 и 7 Договора, регистрации в установленном законом порядке за Оператором права собственности на Объект, а так же оплаты услуг Заказчика-застройщика в соответствии с п.2.3 настоящего договора. Выполнение сторонами своих обязательств по настоящему договоруудостоверяется подписанием двустороннего Акта о реализации инвестиционного договора.

4.6. Заказчик-застройщик не несет ответственности за задержки в реализации инвестиционного проекта, которые вызваны задержкой финансирования со стороны Оператора. В случае таких задержек срок реализации Инвестиционного проекта продлевается на соответствующее количество календарных дней.

4.7. По соглашению сторон сроки реализации инвестиционного проекта и строительства Объекта могут быть изменены путем заключения дополнительного соглашения к настоящему договору.

4.8. Допускается досрочное исполнение обязательств Сторонами.

4.9. Отдельные этапы Инвестиционного проекта и их сроки сформированы в Приложении №1 - Техническом Задании (Графике исполнения инвестиционного проекта), являющемся неотъемлемой частью настоящего договора. При этом Стороны после добросовестного исполнения первых двух этапов, обязуются подписать график дальнейшей реализации инвестиционного проекта в течение 10 календарных дней с момента согласования бизнес-плана.

**5. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА ОПЕРАТОРА**

Оператор в соответствии с условиями настоящего договора обязуется:

5.1. Осуществлять финансирование реализации инвестиционного проекта и выплату вознаграждения Заказчику-застройщику в соответствии со статьями 3 и 4 настоящего договора.

5.2. Осуществлять контроль за ходом строительства объекта путем согласования сметы, стоимости каждого отдельного вида работ, согласования каждого привлекаемого для выполнения работ, оказания услуг, поставки материалов и оборудования исполнителя, подрядчика, поставщика и фактического контроля деятельности Заказчика-застройщика (инспектирование объекта).

5.3. Заключить договор об оказании консультационных услуг с уполномоченной организацией (управляющей компанией), иным образом контролировать ход реализации Инвестиционного проекта;

5.4. Своими силами и средствами и/или с привлечением уполномоченной управляющей компании осуществлять охрану объекта строительства;

5.5. Участвовать в приемке завершенного строительством объекта, утвердить Акт приемочной комиссии по приемке законченного строительством объекта, принять на баланс переданный Заказчиком-застройщиком законченный строительством объект в соответствии со статьей 9 настоящего договора.

5.6. Выдать Заказчику-застройщику доверенности и все иные документы, необходимые для проведения технической инвентаризации (при необходимости).

5.7. Передать в электронном виде Комплект проектов Заказчику-застройщику после согласования бизнес-плана, и при условии подписания Лицензионного соглашения.

**6. ОБЯЗАННОСТИ ЗАКАЗЧИКА-ЗАСТРОЙЩИКА**

**6.1.** Заказчик-застройщик обязуется организовать в полном объеме реализацию инвестиционного проекта, предложенного Оператором на конкурсе на право заключения Инвестиционного договора, в сроки, установленные настоящим договором и приложениями к нему.

**На стадии реализации первых двух этапов инвестиционного проектасогласно Технического Задания (Графика исполнения инвестиционного проекта) (Приложение №1 к настоящему договору):**

6.1.1. Найти подходящий для реализации инвестиционного проекта земельный участок (или участки), необходимый для строительства Объекта (Объектов) (участок, подходящий по градостроительным нормам, Земельному кодексу РФ, правилам землепользования и застройки, назначению и соответствующего нормативного размера).

Обеспечить готовность земельного участка к проведению изыскательских, проектировочных и строительно-монтажных работ (удаление построек и иных препятствий и др.). Такие работы входят в состав затрат по Инвестиционному проекту после согласования с Оператором.

6.1.2. Разработать бизнес-план инвестиционного проекта и согласовать его с Оператором (на основании типового бизнес-плана Оператора (Приложение № 3 к настоящему договору) исходя из экономических показателей, указанных в нем).

**На стадии, последующей за согласованием Бизнес-плана Оператором и подписания Сторонами второго (дополнительного) Графика исполнения Инвестиционного проекта:**

6.1.3. Оформить надлежащим образом правоустанавливающие документы на согласованный земельный участок (участки) и передать их заверенные копии Оператору (при необходимости). При этом право владения указанным земельным участком должно принадлежать Оператору.

6.1.4. Обеспечить получение исходных данных и технических условий на проектирование и строительство объекта, и присоединение его к инженерным сетям.

Обеспечить проведение геологических, дендрологических, иных необходимых для успешной реализации инвестиционного проекта изысканий и получение заключений, необходимых для проведения проектировочных и строительно-монтажных работ.

6.1.5. Обеспечить решение организационных и других вопросов с органами местного самоуправления и владельцами земельных участков, в том числе:

- получение разрешения на размещение временных сооружений и инженерных сетей, в том числе и жилых городков подрядчика; оформление в установленном порядке разрешения (согласования) на использование земельных участков под размещение временных зданий и сооружений подрядчика, складирование необходимых материалов и оборудования с указанием мест подключения к инженерным сетям на срок до ввода объекта в эксплуатацию; оформление актов на отвод земель для строительства объекта и временных сооружений и подъездных путей подрядчика, действительных на период до ввода объекта в эксплуатацию;

- получение разрешения на использование существующих дорог, примыкающих к земельному участку;

- получение разрешения на утилизацию мусорных отходов (контейнеров);

- получение разрешения на строительство Объекта;

- получение лесорубочных билетов и разрешения на снос зеленых насаждений;

- получение ордера на земляные и иные работы;

- получение разрешения государственного строительного надзора;

-получение разрешения на право производства работ в зоне действующих коммуникаций и при пересечении автомобильных и железных дорог, водных преград;

-получение иных разрешений и согласований, связанных с реализацией инвестиционного проекта.

6.1.6. Обеспечить совместно с Оператором конкурсный отбор подрядчиков, проектировщиков и иных исполнителей, проверить наличие необходимых лицензий, свидетельств и сертификатов у исполнителей работ.

Заказчик-застройщик заключает договоры генерального подряда и договоры на проектировочные работы, закупку оборудования на основании проведенных совместно с Оператором конкурсных процедур.

6.1.7. Обеспечить генерального подрядчика и проектировщика необходимой разрешительной, проектной и технической документацией, согласованной и утвержденной в установленном порядке. В том числе создание и передача подрядчику геодезической разбивочной основы, передача подрядчику документов об отводе земельного участка, необходимых согласований и разрешений, передача подрядчику в производство работ утвержденной и прошедшей экспертизу проектно-сметной документации в количестве, необходимом для выполнения работ подрядчиком и привлеченными организациями;

6.1.8. Обеспечить проведение сметных работ и составление сметы;

6.1.9. Обеспечить техническое сопровождение и организацию документооборота на проектной стадии.

6.1.10. Осуществить все необходимые действия для подачи документов на государственную экспертизу проектной документации и инженерных изысканий и получения положительного заключения экспертизы, экологической экспертизы.

6.1.11. Обеспечить доступ представителей Оператора на строительную площадку для контроля за соответствием объема и качества выполняемых подрядчиками работ в сопровождении представителя Заказчика-застройщика.

6.1.12. Обеспечить определение страховой компании и согласование условий страхования строительных рисков.

6.1.13. Обеспечить выполнение работ по выносу в натуру границ земельного участка, красных линий и других линий регулирования застройки, высотных отметок, осей зданий и сооружений, трасс инженерных коммуникаций, а также границ стройплощадки.

6.1.14. Обеспечить организациюпорядка ведения исполнительной и производственной документации, а также архивировать исполнительную документацию на магнитных носителях не предусмотренной непосредственно нормативными документами, и сообщить об этом подрядчику.

6.1.15. Обеспечить подрядчика перечнем приемо-сдаточной исполнительной документации, необходимой длявводаобъекта в эксплуатацию.

6.1.16. Обеспечить подрядчика информацией об установленных местах складирования и вывоза грунта, мусора, материалов от разборки, рубки насаждений, непригодных для вторичного использования, карьеров для завоза недостающего грунта, точек подключения, а так же осуществить передачу подрядчикуразрешений на подключение к действующим сетям энергоснабжения, водоснабжения, канализации и др.

6.1.17. Обеспечить согласование с соответствующими организациями порядка установки, опробования и регистрации технологических подъемных механизмов и оборудования.

6.1.18. Обеспечить приемку, учет, хранение, предмонтажную ревизия и передачу в монтаж или производство работ оборудования, комплектующих и других материально-технических ресурсов, поставка которых по Договору возложена на Заказчика-застройщика.

6.1.19. Осуществить принятие решений о необходимости производства авторского надзора проектной организации, шефмонтажных услуг производителей оборудования и заключение договоров на выполнение указанных работ;

6.1.20. Осуществить приемку на баланс или ответственное хранение зданий и сооружений, в т.ч. временных, возведенных на строительной площадке после передачи ее под строительство объекта;

6.1.21. В случае возникновения объективной необходимости, по согласованию с Оператором осуществить принятие решения о временном прекращении строительства и консервации объекта, утверждение сметы на выполнение работ по консервации объекта строительства и обеспечить контроль за выполнением указанного решения;

6.1.22. Обеспечить приемку от подрядчика законсервированных объектов, организовать сохранность материальных ценностей, расположенных на территории объекта строительства;

6.1.23.В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, при осуществлении строительства (реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства) предусмотрен государственный строительный надзор, Застройщик-заказчик заблаговременно, но не позднее, чем за семь рабочих дней до начала строительства направляет в уполномоченный на осуществление государственного строительного надзора федеральный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации (далее также - "органы государственного строительного надзора") извещение о начале таких работ с приложением необходимых документов;

6.1.24. В случае обнаружения в процессе строительства объекта здания или сооружения, обладающего признаками объекта культурного наследия, интересы сохранности которого могут пострадать в процессе строительства объекта, Заказчик-застройщик приостанавливает строительство, извещает об обнаружении такого объекта органы, осуществляющие охрану культурного наследия на территории РФ, предусмотренные законодательством Российской Федерации.

**6.2. НА СТАДИИ РЕАЛИЗАЦИИ ИНВЕСТИЦИОННОГО ПРОЕКТА ЗАКАЗЧИК-ЗАСТРОЙЩИК ОБЯЗУЕТСЯ:**

6.2.1. Обеспечить контроль исполнения заключенных договоров и графиков выполнения работ в соответствии со сметной документацией на строительство объекта, при необходимости предварительно письменно согласовать с Оператором и утвердить изменения в проектно-сметной документации, договорах с исполнителями, в согласованных графиках выполнения работ. Заказчик-застройщик не вправе принимать результаты работ и подписывать акты о приемке выполненных Генеральным подрядчиком и подрядчиками работ на сумму, превышающую согласованную сторонами стоимость таких работ, без предварительного **письменного** согласования с Оператором такого увеличения стоимости работ, оформленного соответствующим дополнительным соглашением к настоящему договору. В случае отказа Оператора от увеличения согласованной стоимости работ, такие работы подлежат самостоятельному принятию и оплате Заказчиком-застройщиком. При этом риск убытков, связанных с изменением фактической стоимости работ, возлагается на Генерального подрядчика либо подрядчиков. Не требует согласования с Оператором увеличение сметы в пределах, согласованных договором генерального подряда.

6.2.2. Осуществлять контроль за исполнением подрядчиками предписаний государственных надзорных органов и авторского надзора, требований шефмонтажных организаций в части безопасных методов ведения строительства, качества работ и используемых материалов и строительных конструкций.

6.2.3. Обеспечить проведение строительного контроля и технического надзора за строительством, соответствием объема, стоимости и качества выполняемых работ утвержденным проектам, сметным расчетам и графикам, строительным нормам и правилам на производство собственными или привлеченными силами и приемку этих работ в соответствии со статьей 8 настоящего договора, а также обеспечить осуществление проектной организацией работ по авторскому надзору за строительством в рамках заключенных договоров авторского надзора (заключить договор на авторский надзор с генеральным проектировщиком).

6.2.4. Представлять Оператору Отчет о ходе выполнения работ по реализации инвестиционного проекта (состоянии строительства, выполненных и принятых работах, их стоимости, выплаченных средствах) ежемесячно и по запросу в течение 20 (двадцати) дней с момента получения запроса (по форме, указанной Оператором).

6.2.5. Соблюдать договорную дисциплину:

6.2.6. Своевременно (в срок, установленный настоящим договором или в разумный срок) оформить необходимые заявки, заключить договоры на выполнение работ, оказание услуг, поставку материалов, аренду оборудования и др.

6.2.7. Своевременно (в сроки, установленные соответствующими договорами поставки, подряда, аренды и др.) принимать выполненные работы (услуги) и переданные товары, подписывать акты, справки, накладные, журналы и другие документы, обеспечивающие учет, либо в установленный срок направлять указанным лицам мотивированные отказы в приемке и оплате выполненных работ(оказанных услуг).

6.2.8. Своевременно, в срок не позднее 24 часов с момента обнаружения нарушения предъявлять претензии подрядчикам, проектировщикам, поставщикам и иным организациям, в том числе требования об устранении нарушений и об уплате неустойки (штрафов, пеней) за невыполнение или ненадлежащее выполнение договорных обязательств, а также контролировать выполнение предъявленных требований.

6.2.9. Своевременно, в порядке, установленном настоящим договором, передавать Оператору заявки на оплату работ, услуг и материалов (или оплачивать самостоятельно, в случае, если необходимость таковой оплаты и ее размер не согласованы Оператором).

6.2.10. Не допускать иных задержек, препятствующих продолжению работ.

6.2.11. Осуществить освидетельствование скрытых работ, произвести промежуточную приемку ответственных конструкций.

6.2.12. В случаях возникновения объективной необходимости, обеспечитьвнесение изменений в проектно-сметную документацию, ее переутверждение и изменение сроков завершения отдельных видов работ или этапов строительства.

6.2.13. Производить анализ затрат по отдельным статьям расходов и видам работ и услуг и принятие мер по эффективному использованию выделяемыхОператором финансовым ресурсов, осуществлять контроль за расходованием денежных средств и списанием материальных ресурсов.

6.2.14. Осуществлять разъяснение технических и финансовых вопросов контролирующим органам.

6.2.15. **Обеспечить доступ представителей Оператора для просмотра на Объект завершенного или незавершенного строительства с целью его реализации., с соблюдением правил техники безопасности**

6.2.16. Обеспечить своевременное извещение органов контроля о выявленных случаях аварийного состояния на объекте строительства.

6.2.17. Обеспечить надлежащие условиядля осуществления круглосуточной охраны объекта строительства(в том числе организацию взаимодействия подрядчика и уполномоченного Оператором представителя для охраны).

6.2.18. Обеспечить контроль расходования денежных средств и материальных активов, связанных со строительством объекта.

6.2.19. Своевременно извещать Оператора о наступлении обстоятельств, не зависящих от воли Заказчика-застройщика, делающих невозможным надлежащее (качественное и своевременное) выполнение Заказчиком-застройщиком своих обязательств по настоящему Договору.

**6.3. НА СТАДИИ ПРИЕМКИ И ВВОДА В ЭКСПЛУАТАЦИЮ ПОСТРОЕННОГО ОБЪЕКТА:**

6.3.1. После окончания работ в течение 5 (пяти) рабочих дней известить Оператора о готовности объекта к приемке и создать комиссию по приемке законченного строительством объекта, включив в нее представителя (представителей) Оператора по его предложению. Предоставить на утверждение Оператору акт приемки завершенного строительством объекта.

6.3.2. Обеспечить присоединение законченного строительствомОбъекта к сетям энерго-, тепло-, водоснабжения, водоотведения, иным необходимым коммуникациям, телефонизацию Объекта, заключить договоры с обслуживающими организациями.

6.3.3. Организовать проведение пусконаладочных работ по проверке инженерных сетей и коммуникаций, а также установленного оборудования и механизмов.

6.3.4. Обеспечить получение разрешения на ввод объекта в эксплуатацию;

6.3.5. Организовать приемку Объекта приемочной комиссией, участвовать в приемке Объекта. В ходе передачи законченного строительствомобъекта обеспечить устранение по требованию административно-технической инспекции (приемочной комиссии) и других уполномоченных организаций недостатков и дефектов, указанных в акте о дефектах.

6.3.6. Передать Оператору законченный строительством Объект.

6.3.7. Обеспечить государственную регистрацию права собственности Оператора на вновь построенный объект, включая сбор, подготовку и подачу необходимых документов на регистрацию, оплату необходимых сборов за счет Оператора, получить документ на право собственности на законченный строительством объект в интересах Оператора, совершить иные необходимые действия в интересах Оператора.

6.3.8. Выполнить все иные необходимые функции Заказчика-застройщика, являющиеся предметом настоящего договора.

6.3.9. Обеспечить контроль за качеством работ в период гарантийной эксплуатации введенного в эксплуатацию объекта в случае возникновения таковой необходимости.

6.3.10. Осуществить передачу необходимой документации Оператору, включая гарантийные обязательства, а также технической информации в соответствии с Законом Российской Федерации от 07.02.1992 N 2300-1 "О защите прав потребителей".

**6.4. Заказчик-застройщик не вправе:**

6.4.1. Продавать, передавать в залог или иным способом распоряжаться строящимся или построенным объектом или отдельными его частями, а также проектной документацией на его строительство или отдельными ее частями, в том числе полученными от Оператора типовыми проектами и сведениями;

6.4.2. В течение всего срока реализации инвестиционного проекта, изменять назначение земельного участка, на котором ведется строительство, передавать его третьим лицам, иным образом обременять его правами третьих лиц, заключать иные, не связанные с реализацией данного инвестиционного проекта, договоры в отношении земельного участка;

6.4.3. Без предварительного письменного согласования с Оператором вносить изменения в проектно-сметную и иную техническую документацию, в том числе при необходимости проведения дополнительных работ, заключать, изменять и расторгать договоры с подрядчиками, проектировщиками, иными исполнителями, принимать выполненные работы, не соответствующие проектно-сметной документации, допускать иные отступления от условий настоящего договора.

**6.5. Заказчик-застройщик вправе** для реализации инвестиционного проекта:

6.5.1. Привлекать агентов, поверенных, комиссионеров по предварительному письменному согласованию с Оператором.

6.5.2. Требовать от Оператора исполнения взятых на себя обязательств по настоящему Договору.

6.5.3. Определять в соответствии с настоящим Договором, проектом и сметой объемы использования инвестиций.

**6.6. Оператор вправе:**

6.6.1. Изменять объем инвестиций в случаях изменения проектной документации;

6.6.2. Прекращать финансирование работ в случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ;

6.6.3. Самостоятельно заключать договоры с другими субъектами инвестиционной деятельности в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, уведомив об этом Заказчика-застройщика;

6.6.3. Приобретать права владения, пользования и распоряжения Объектом до завершения его строительства;

6.6.4. В любое время передать по договору и (или) государственному контракту свои права (часть своих прав) на осуществление капитальных вложений в инвестиционный проект физическим и юридическим лицам, государственным органам и органам местного самоуправления в соответствии с законодательством Российской Федерации, уведомив об этом Заказчика-застройщика;

6.6.5. Осуществлять контроль за целевым использованием инвестиций;

6.6.6. Осуществлять другие права, предусмотренные Договором и законодательством Российской Федерации.

**7. КОНТРОЛЬ И НАДЗОР ЗА СТРОИТЕЛЬСТВОМ**

7.1. Организация технического надзора за строительством осуществляется Заказчиком-застройщиком.

7.2. При обеспечении технического надзора и контроля за строительством объекта осуществляется:

- контроль соответствия выполняемых работ, применяемых конструкций, изделий, материалов и поставляемого оборудования проектным решениям, требованиям технических стандартов, техническим условиям и другим нормативным документам, удостоверяющим качество используемых для строительства конструкций, изделий, материалов и поставляемого оборудования (технических паспортов, сертификатов, результатов лабораторных испытаний и т.д.);

- освидетельствование и оценка выполненных работ и конструктивных элементов, скрываемых при производстве последующих работ, а также предъявление требований по запрещению производства дальнейших работ до оформления Акта освидетельствования скрытых работ;

- проверка качества передаваемого в монтаж оборудования и контроль соблюдения условий по обеспечению его сохранности;

- проверка качества поступивших для строительства материалов, конструкций, изделий, труб и оборудования и контроль соблюдения условий по обеспечению их сохранности;

-контроль наличия и правильности ведения исполнительной и технической документации (исполнительных схем, инструментальной съемки смонтированных конструкций, частей зданий, сооружений и инженерных коммуникаций, общих и специальных журналов работ);

- при необходимости проведение рабочими и приемочными комиссиями проверок качества отдельных конструкций и узлов, видов строительно-монтажных работ и оборудования при их приемке;

- контроль исполнения подрядчиком указаний и предписаний органов государственного строительного надзора и Ростехнадзора, относящихся к вопросам качества выполняемых строительных и иных работ и применяемых конструкций, изделий, материалов и оборудования, организация своевременного устранения дефектов и недоделок, выявленных при приемке отдельных видов работ, конструктивных элементов зданий, сооружений, объекта или его частей;

- извещение органов государственного контроля обо всех случаях аварийного состояния на объекте.

- контроль за строительством, соответствием объема, стоимости и качества работ проектам, сметным расчетам и договорным ценам, строительным нормам и правилам на производство и приемку этих работ;

- при обнаружении отступлений от проекта, использования материалов и выполненных работ, качество которых не отвечает требованиям ТУ, ГОСТ и СНиП, дача предписаний о приостановке работ и исправлении обнаруженных дефектов и предъявление виновной стороне предусмотренных договором санкций;

- контроль за выполнением графика производства работ;

7.3. Для осуществления строительного контроля и/или технического надзора Заказчик-застройщик вправе привлечь третье лицо, кандидатура которого и условия договора с которым должны быть предварительно письменно согласованы с Оператором. Лицо, привлекаемое для осуществления строительного контроля, должно иметь соответствующий допуск саморегулируемой организации.

7.4. Технический надзор должен осуществляться в соответствии с нормами и правилами, действующими на территории Российской Федерации: Градостроительным кодексом РФ, Постановлении Правительства РФ от 21.06.2010 № 468 «О порядке проведения строительного контроля, при осуществлении строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства», Положением по проведению строительного контроля при строительстве, реконструкции и капитальном ремонту объектов капитального строительства СДОС -03-2009 (утв. Ростехнадзором), СниП 12-01-2004 «Организация строительства», иными нормативными актами, в том числе:

- утверждение перечня лиц, которые от его имени уполномочены осуществлять строительный контроль за проведением строительно-монтажных (ремонтных) работ и проверку качества используемых материалов, конструкций и оборудования, принимать скрытые и законченные работы и давать предписания о прекращении или временной приостановке работ;

- регистрация в государственных контролирующих органах должностных лиц, ответственных за проведение работ повышенной опасности и соблюдение специальных требований поднадзорных служб;

7.5. Назначить представителей для участия в работе комиссии по приемке объекта завершенного строительства.

7.6. Осуществить приемку объекта от Заказчика-застройщика по настоящему Договору путем подписания акта приема-передачи.

7.7. С момента принятия объекта нести бремя его содержания, в том числе риск случайной гибели, а также другие обязанности, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

**8. ПЕРЕДАЧА ОПЕРАТОРУ ПРАВ НА ОБЪЕКТ**

8.1. Передача законченного строительством Объекта Оператору производится после письменного извещения Заказчиком-застройщиком Оператора о получении разрешения на ввод объекта в эксплуатацию и готовности Объекта к передаче Оператору.

8.2. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию Заказчик-застройщик передает объект Оператору по Акту приемки-передачи законченного строительством объекта с приложением бухгалтерской и технической документации, подтверждающей выполнение Заказчиком-застройщиком обязательств по реализации инвестиционного проекта, в том числе:

- Надлежащим образом заверенные копии актов о приемке выполненных работ (форма N КС-2) и копии справок о стоимости выполненных работ и затрат (форма N КС-3) за весь период строительства;

-Акт приемки законченного строительством объекта (форма N КС-11) и Акт приемки законченного строительством объекта приемочной комиссией (форма N КС-14);

-Сводный счет-фактуру и прилагаемые к нему копии счетов-фактур, предъявленных Заказчику-застройщику поставщиками, подрядчиками, исполнителями;

-Документы, подтверждающие факты оплаты (в случае перечисления денежных средств Оператора Заказчиком-застройщиком);

-Сводную ведомость затрат на строительство;

-Счет на вознаграждение Заказчику-застройщику;

-Заверенную Заказчиком-застройщикомкопию разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

8.3. Приемка должна быть проведена в течение 20 календарных дней от даты получения Оператором уведомления о готовности Объекта.

8.4. В случае выявления недостатков, недоделок, отступлений от проекта стороны подписывают двусторонний акт с указанием выявленных недостатков и замечаний, а также рекомендаций по их устранению. При невозможности подписания двустороннего акта Оператор вправе в течение 10 (десяти) календарных дней представить Заказчику-застройщику письменный мотивированный отказ от приемки объекта с изложением замечаний и рекомендаций. Выявленные недостатки должны быть устранены Заказчиком-застройщиком в сроки, согласованные сторонами, либо установленные Оператором, с возложением стоимости работ по устранению недостатков на подрядчика.

8.5. В случае досрочного прекращения реализации инвестиционного проекта на стадии незавершенного строительства, объект незавершенного строительства переходит в собственность Оператора. В таком случае стороны подписывают двусторонний акт приемки-передачи незавершенного строительствомобъекта, Заказчик-застройщик передает Оператору все необходимые для постановки на баланс и регистрации права собственности документы, и выполняют все необходимые действия по государственной регистрации права собственности на объект незавершенного строительства за Оператором. При необходимости Заказчик-застройщик обязан выдать Оператору доверенность на осуществление регистрационных действий от имени Заказчика-застройщика.

8.6. В случае, когда по каким-либо причинам подписание двустороннего акта при приемке Объекта невозможно, акт может быть подписан одной из сторон и имеет юридическую силу основания для регистрации права собственности за Оператором. Односторонний акт приемки объекта может быть признан судом недействительным лишь в случае, если мотивы отказа от подписания акта признаны им обоснованными.

8.7. После передачи Объекта Оператору, Заказчик-застройщик осуществляет действия, необходимые для государственной регистрации права собственности Оператора на Объект в интересах Оператора и за счет средств Оператора. С момента государственной регистрации права собственности незавершенного строительством объекта за Оператором, риски случайной утраты, гибели или повреждения объекта несет Оператор.

**9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН ПО ДОГОВОРУ**

9.1. Каждая сторона должна выполнить свои обязательства надлежащим образом, оказывая другой стороне всевозможное содействие в исполнении своих обязательств.

9.2. Сторона, нарушившая свои обязательства по договору, должна устранить эти нарушения в возможно короткий срок.

9.3. За нарушение принятых обязательств по настоящему договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим договором. Освобождение сторон от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по договору вследствие форс-мажорных обстоятельств осуществляется в соответствии с положениями, изложенными в статье 11 настоящего договора.

9.4. Оператор несет ответственность за своевременное и полное финансирование реализации инвестиционного проекта, В случае, когда задержки в строительстве вызваны несвоевременным внесением инвестиций, все финансовые последствия таких задержек возлагаются на Оператора при условии надлежащего исполнения Заказчиком-застройщиком своих обязательств по договору. В случае несвоевременного или неполного финансирования реализации проекта по выставленным Заказчиком-застройщиком заявкам Оператор обязуется возместить все причиненные соответствующими нарушениями убытки в соответствии с действующим законодательством и условиями настоящего Договора

9.5. Заказчик-застройщик несет ответственность за качество создаваемого Объекта, его соответствие проектной и рабочей документации, условиям договора, за своевременную передачу объекта Оператору, добросовестное и своевременно выполнение иных обязанностей Заказчика-застройщика, предусмотренных настоящим Договором.

9.6. В случае неисполнения, ненадлежащего или несвоевременного (более чем на 45 дней) исполнения любого из пунктов настоящего Договора, любая Сторона обязан уплатить по письменному требованию другой Стороны либо штраф в размере 0,5% от общей стоимости инвестиционного проекта, либо пени за каждый день просрочки в размере 0,01% от общей стоимости инвестиционного проекта, а также возместить все причиненные Стороне убытки, но не более 0,5% от общей стоимости инвестиционного проекта.

Любая Сторона освобождается от уплаты неустойки (штрафа, пени), если докажет, что неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, а так же несвоевременное исполнение обязательств, предусмотренных настоящим договором, произошло вследствие непреодолимой силы, Либо Стороны по Договору, либо по результатам действий (бездействий) государственных, муниципальных, контролирующих и других органов власти и юридических лиц, действия или бездействия которых оказывает влияние(или может оказать влияние) на срок и качество исполнения Стороной обязательств по настоящему Договору.

9.7. Заказчик-застройщик обязан возместить Оператору по его письменному требованию полную сумму вложенных инвестиций, уплатить штраф в размере 10% от общей стоимости инвестиционного проекта и пени за каждый день просрочки в размере 0,1% от суммы вложенных инвестиций, а также возместить все причиненные Оператору убытки, в случае задержки в передаче Оператору законченного строительствомОбъекта или уклонения от передачи законченного строительством Объекта, а равно задержки в предоставленииОператору документов, необходимых для государственной регистрации права собственности Оператора на завершенный строительством Объект, или уклонения от таких действий, если такие задержка или уклонение продолжаются более 45 (сорока пяти) календарных дней и несут явно необоснованный характер.

В случае совершения Заказчиком-застройщиком иных действий (бездействий) необоснованного характера, препятствующих реализации Инвестиционного проекта, в результате которых получение Оператором права собственности на Объект становится невозможным или затягивается более чем на 60 (шестьдесят) календарных дней, он уплачивает Оператору штраф в размере 5% от общей стоимости инвестиционного проекта и пени за каждый день просрочки в размере 0,1% от суммы вложенных инвестиций, а также возмещает все причиненные Оператору убытки.

9.8. Во всех случаях нарушения договора одной из сторон, другая сторона вправе требовать возмещения всех причиненных ей убытков (включая санкции третьих лиц и упущенную выгоду), а также иных предусмотренных законом санкций сверх выплаты штрафов и пеней, предусмотренных настоящим договором.

9.9. Предусмотренные настоящей статьей штрафы, пени, убытки подлежат уплате только в случае предъявления другой стороной письменного требования об этом, в противном случае данные санкции уплате не подлежат.

9.10. Уплата штрафов, пени и неустоек, а также возмещение убытков не освобождают Стороны от исполнения своих обязательств.

**10. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ**

10.1. По настоящему договору устанавливается обеспечение его исполнения.

10.2. Порядок, способ и размеры обеспечения настоящего договора.**БЕЗ ТОРГОВ**

10.2.1. Размер обеспечения исполнения настоящего договора в соответствии с Уведомлением о заключении Инвестиционного договора составляет 250 000 (Двести пятьдесят тысяч)рублей.

10.2.2.Способом обеспечения исполнения договора является внесение денежных средств на расчетный счет по реквизитам, указанным в уведомлении Оператора. При этом права и обязанности возникают у Оператора.

10.2.3. Денежные средства перечисляются в течение 10 календарных дней поставщиком (подрядчиком, исполнителем), подавшем заявку на участие в проекте, с момента получения уведомления Оператора о заключении Инвестиционного договора с единственным поставщиком (подрядчиком, исполнителем).

В противном случае обеспечение исполнения договора в виде внесения денежных средств считается не предоставленным.

10.2.4.Отсутствие внесения денежных средств, служащих обеспечением настоящего договора в течение срока, указанного в п.10.2.3. считается уклонением от заключения договора со стороны Заказчика-застройщика, служит поводом удержания обеспечения заявки при наличии публикации на официальном сайте [www.komter.ru](http://www.komter.ru) о проведенной закупке с последующим занесением данного Заказчика-застройщика в список нежелательных контрагентов Оператора.

10.3.Денежные средства, внесенные в качестве обеспечения исполнения договора, возвращаются Заказчику-застройщику при условии надлежащего исполнения всех обязательств по настоящему договору, либо в случае консервации объекта инвестиций по инициативе Оператора в полном объеме в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения Оператором соответствующего письменного требования Заказчика-застройщика. Денежные средства перечисляются по реквизитам Заказчика-застройщика, указанным в письменном требовании.

10.4.Недействительность соглашения об обеспечении исполнения обязательства не влечет недействительности соглашения, из которого возникло основное обязательство.

**11. ФОРС-МАЖОРНЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА**

11.1. Стороны не несут ответственности, предусмотренной настоящим Договором, если невозможность выполнения ими условий Договора наступила в силу форс-мажорных обстоятельств.

11.2. Затронутая форс-мажорными обстоятельствами Сторона без промедления, но не позднее, чем через 3 (три) рабочих дня после наступления форс-мажорных обстоятельств, в письменной форме информирует другую Сторону об этих обстоятельствах и об их последствиях (с обратным уведомлением в получении сообщения) и принимает все возможные меры с целью максимально ограничить отрицательные последствия, вызванные указанными форс-мажорными обстоятельствами.

11.3. Не извещение или несвоевременное извещение другой Стороны Стороной, для которой создалась невозможность исполнения обстоятельств по договору, о наступлении форс-мажорных обстоятельств, влечет за собой утрату права ссылаться на эти обстоятельства.

11.4. Наступление форс-мажорных обстоятельств может вызвать увеличение срока исполнения настоящего договорана период их действия, если Стороны не договорились об ином.

11.5.В случае, если обстоятельства непреодолимой силы длятся более одного месяца, то любая из Сторон имеет право расторгнуть настоящий Договор.

11.6. Стороны признают, что неплатежеспособность Сторон не является форс-мажорным обстоятельством.

**12. КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ**

12.1. Стороны договорились сохранять в режиме конфиденциальности любые сведения, полученные одной Стороной в отношении другой в ходе исполнения обязательств по настоящему Договору. Режим конфиденциальности распространяется на текст настоящего Договора, его основные условия, работу и результаты работы, выполняемую в рамках исполнения настоящего Договора, а также на любую иную информацию, которую любая из Сторон идентифицирует как конфиденциальную до или сразу при ее предоставлении другой Стороне.

12.2. К информации, признаваемой в соответствии с настоящим Договором конфиденциальной, не могут относиться сведения, являющиеся в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, общедоступными.

12.3. Сторона, допустившая разглашение конфиденциальной информации, либо не выполнившая иные требования по обеспечению ее конфиденциальности, несет ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации. Сторона, совершившая подобное нарушение, обязана возместить другой Стороне возникшие у нее в связи с этим нарушением понесенные убытки, упущенную выгоду, а также наложением штрафных санкций на виновную Сторону.

12.4. Разглашение или использование конфиденциальной информации является существенным нарушением настоящего Договора и пострадавшая Сторона вправе расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке.

12.5. Обязательства Сторон, изложенные в настоящем разделе, действуют в течение срока действия настоящего Договора и 5 (пяти) лет после его прекращения.

**13. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ**

13.1. При возникновении споров стороны принимают все усилия для разрешения всех споров и разногласий путем переговоров.

13.2. При разрешении споров Стороны обязаны соблюсти претензионный порядок. Срок рассмотрения претензии 10 (десять) рабочих дней.

13.3. При не достижении Сторонами согласия путем проведения переговоров, все споры, связанные с исполнением настоящего Договора, разрешаются в соответствии с действующим законодательством РФ в Арбитражном суде г. Москвы.

**14.СРОК ДЕЙСТВИЯ**

14.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания сторонами и действует до окончания указанного в Договоре срока реализации инвестиционного проекта и до полного исполнения Сторонами обязательств.

14.2. В случае просрочки исполнения обязательств договор продолжает действовать до полного исполнения сторонами своих обязательств, а в части ответственности и разрешения споров – до полного удовлетворения обоснованных претензий сторон.

14.3.Стороны могут изменить и/или дополнить настоящий договор по взаимному согласию путем подписания дополнительного соглашения к договору, заверенного печатями и подписями сторон.

14.4.Стороны могут расторгнуть настоящий договор по взаимному согласию путем заключения дополнительного соглашения.

14.5. Спорные вопросы, возникающие в ходе исполнения настоящего Договора,   
разрешаются Сторонами путем переговоров, и возникшие договоренности в обязательном порядке фиксируются дополнительным соглашением сторон (или протоколом), становящимся с момента его подписания неотъемлемыми частью настоящего Договора.

14.6. Любая договоренность между Сторонами, влекущая за собой новые обязательства, не предусмотренные настоящим Договором, считается действительной только в том случае, если она составлена в письменной форме, подписана и скреплена печатями обеих сторон. Вносимые дополнения и изменения в настоящий договор и инвестиционный проект в целом рассматриваются Сторонами не более чем в срок 10 (десять) рабочих дней и оформляются дополнительным соглашением.

14.7. Если одна из сторон сочтет, что ввиду несоблюдения договорных обязательств и/или ненадлежащего их исполнения другой Стороной возникают препятствия к дальнейшему исполнению договора, то она обязана направить письменное сообщение другой Стороне, с указанием причины, побуждающие к расторжению Договора.

14.8. Сторона, получившая такое сообщение, обязана в течение 3 (трех) дней изложить в письменной форме свои позиции и предложения по основаниям предъявленных претензий.

14.9.  Договор, может быть, расторгнут по соглашению Сторон, а также в одностороннем порядке по письменному требованию одной из Сторон по основаниям, предусмотренным Договором и действующим законодательством РФ.

14.10. Договор может быть изменен или расторгнут досрочно:

- при существенном нарушении Договора одной из сторон;

- при существенном изменение обстоятельств, из которых стороны исходили при заключении Договора. При этом изменение обстоятельств признается существенным, когда они изменились настолько, что, если бы Стороны могли это разумно предвидеть, договор вообще не был бы ими заключен или был бы заключен на значительно отличающихся условиях.

14.11. Если основанием для изменения или расторжения Договора послужило существенное нарушение Договора одной из Сторон, другая Сторона вправе требовать возмещения убытков, причиненных изменением или расторжением Договора.

14.12. В случае досрочного расторжения договора по инициативе Оператора, он обязан направить официальное письмо о расторжении настоящего ДоговораЗаказчику-застройщику с указанием даты желаемого расторжения. Заказчик-застройщик обязуется вернуть Оператору все перечисленные ему денежные средства за вычетом фактически документально подтвержденных расходов на закупку материалов и/или выполнение работ на дату, указанную Оператором в письме.

14.13.Сторона, решившая досрочно расторгнуть настоящий Договор, обязана направить другой Стороне письменное уведомление не позднее, чем за 30 (тридцать) дней до даты расторжения.

При досрочном расторжении Договора Стороны составляют акт о взаиморасчетах, на основании которого Сторона, имеющая задолженность, обязана ее погасить в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента подписания указанного акта.

14.14. В случае принятия уполномоченным органом решения о реорганизации Заказчика-застройщика, Оператор вправе потребовать досрочного исполнения Заказчиком-застройщиком своих обязанностей до реорганизации, а при невозможности досрочного исполнения - прекращения договора и возмещения связанных с этим убытков, в том числе возмещения полной суммы инвестиционных вложений, произведенных Оператором до получения сообщения о реорганизации Заказчика-застройщика.

14.15. При невозможности исполнения договора, которая вызвана обстоятельством, за которое ни одна из Сторон ответственности не несет, и не могла предвидеть последствия событий (изъятие земельного участка на основании акта государственного или муниципального органа или суда, издание органами государственной или муниципальной власти акта, препятствующего реализации инвестиционного проекта), обязательства Сторон прекращаются, и Стороны возвращают друг другу все полученное по сделке по правилам главы 60 Гражданского кодекса Российской Федерации.

14.16.Если исполнение договора становится невозможным полностью или частично в результате издания акта государственного или муниципального органа, обязательства Сторон прекращаются полностью или в соответствующей части. Стороны, понесшие в результате этого убытки, вправе требовать их возмещения в соответствии со статьями 13 и 16 Гражданского Кодекса Российской Федерации. В случае признания в установленном порядке недействительным акта государственного или муниципального органа, на основании которого обязательство прекратилось, обязательство восстанавливается, если иное не вытекает из соглашения Сторон или существа обязательства и исполнение не утратило интерес для Оператора.

14.17. Если график реализации Инвестиционного проекта неоднократно нарушается более чем на 50% от заявленных сроков. Оператор имеет право отказаться от исполнения настоящего договора, предупредив об этом Заказчика-застройщика (под такой просрочкой понимается: если сроки определены в месяцах, просрочка на 0,5 месяца на каждый месяц срока.Если срок определен в календарных днях, то просрочка на 1 календарный день на 2 календарных дня срока).

При этом Заказчик-застройщик либо выплачивает полную стоимость переданных ему Комплектов проектов Оператора по Лицензионному соглашению, либо расторгает таковое, с потерей внесенного в его рамках задатка.

14.18. Если Оператор нарушает сроки оплаты услуг Заказчика-застройщика или объема инвестиций более чем три раза или существенно (срок более 45 дней), то Заказчик-застройщик вправе требовать расторжения настоящего договора и взыскания убытков.

*-*

**15. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

15.1. Каждая Сторона настоящего Договора заявляет и гарантирует, что она имеет все права и полномочия, необходимые для заключения настоящего Договора и полного исполнения своих обязательств по нему, и что заключение и/или исполнение обязательств по настоящему Договору не нарушит условия каких-либо других обязательств этой Стороны перед третьими лицами.

15.2. Стороны подтверждают, что текст настоящего Договора (с учетом Приложений и Дополнительных соглашений) содержит все согласованные Сторонами условия, относящиеся к предмету настоящего Договора.

15.3. После заключения настоящего Договора все предварительные переговоры по нему, переписка, предварительные соглашения и протоколы о намерениях по вопросам, урегулированным настоящим Договором, теряют юридическую силу.

15.4. Все приложения и дополнительные соглашения являются неотъемлемыми частями настоящего Договора.

15.5. Все исправления по тексту, приложения, изменения и дополнения к настоящему Договору действительны только при условии, что они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными на то лицами с обеих Сторон в каждом отдельном случае.

15.6. Цены на работы, указанные в настоящем Договоре, определены для настоящего Договора и не могут служить прецедентом и конкурентным материалом при заключении договоров в будущем.

15.7. Переписка Сторон при исполнении настоящего Договора осуществляется посредством электронной (e-mail) связи, по адресам указанным по тексту настоящего Договора или специальных письменных уведомлений и факс-сообщений, если иной порядок извещений не оговорен по тексту настоящего Договора, не предусмотрен нормативными актами и не вытекает из обычаев делового оборота.

15.8. Наименования разделов настоящего Договора произведены только для удобства пользования и не могут использоваться для толкования норм, содержащихся в настоящем Договоре.

15.9. Работы (Услуги), выполняемые в рамках выполнения настоящего Договора должны отвечать всем условиям Договора, дополнительным соглашениям и приложениям к Договору, которые являются неотъемлемой частью настоящего Договора (по своим функциональным, техническим и иным требованиям).

15.10. Стороны могут предъявить взаимные претензии по фактам нарушения условий настоящего Договора в течение всего срока его действия. Окончание срока действия настоящего Договора не освобождает Стороны от ответственности за его нарушение.

15.11. Прекращение действия настоящего Договора не освобождает Стороны от проведения окончательных взаиморасчетов. Если иное не оговорено условиями настоящего Договора, все взаиморасчеты Сторон должны быть завершены в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней с момента возникновения основания для их осуществления.

15.12. Недействительность отдельных положений настоящего Договора не влечет недействительности его остальных положений.

15.13. В случае признания в установленном законом порядке настоящего договора недействительным, Стороны обязуются возвратить друг другу все полученное по договору, если иные последствия недействительности договора не предусмотрены законодательством. Инвестированные денежные средства, полученные Заказчиком-застройщиком для реализации инвестиционного проекта, распределение которых между подрядчиками, исполнителями, поставщиками и т.д., документально обоснованные и подтвержденные, возврату Оператору не подлежат.

15.14. При отсутствии у Оператора средств для финансирования строительства объекта, предусмотренного настоящим договором, Оператор обязан сообщить об этом Заказчику-застройщику не позднее, чем за 1 месяц до прекращения финансирования. В этом случае Заказчик-застройщик ставит объект на консервацию. Консервация объекта производится за счет Оператора.

15.15. В случае нарушения Оператором сроков внесения инвестиций по настоящему Договору, установленных Графиком финансирования, Заказчик-застройщик вправе увеличить срок исполнения своих обязательств соразмерно периоду просрочки выполнения своих обязательств Оператором.

15.16. Если Оператор сочтет предоставленный Заказчиком-застройщиком бизнес-план неэффективным и экономически-необоснованным, то настоящий договор, может быть, расторгнут по соглашению Сторон. При этом Стороны возвращают друг другу все полученные документы (проекты, бизнес-планы) и сведения.

15.17. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях настоящего Договора, а также договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве, считается конфиденциальной и не подлежит разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

15.18. Заказчик-застройщик не передает третьим лицам и не разглашает типовой бизнес-план, переданный Оператором в рамках настоящего договора, а так же согласованный с Оператором бизнес-план реализации Инвестиционного проекта.

15.19. При изменении адреса или банковских реквизитов Сторона, незамедлительно письменно уведомляет об этом другую Сторону в течение 5 (пяти) рабочих дней. Вся информация и корреспонденция, направленные по телефону и адресу, указанным в настоящем Договоре, считаются полученными Стороной, изменившей свой адрес и телефон и не уведомившей об этом другую Сторону, которая и несет риски всех неблагоприятных последствий.

15.20. Срок ответа на любые уведомления, письма составляет не более10 (десяти) рабочих дней.

15.21. Любое уведомление по настоящему Договору дается в письменной форме в виде телекса, факсимильного сообщения, письма по электронной почте или отправляется заказным письмом получателю по адресу, указанному в настоящем Договоре,либо вручается лично. Уведомление считается переданным в день отправления телексного или факсимильного сообщения или на следующий день после отправления письма по электронной почте. При вручении уведомления лично, оно считается полученным сразу после вручения при наличии на копии уведомления подписи должностного лица - стороны получателя о его получении.

15.22.Ни одна из Сторон не вправе передавать свои права и обязанности по настоящему Договору третьей стороне без письменного согласия другой Стороны.

15.23. Полномочия и компетенция представителей по Договору может действовать по доверенности с уведомлением об этом друг друга по электронной почте.

15.24. Во всем остальном, что не предусмотрено условиями настоящего Договора, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ, положениями Федерального закона №39-ФЗ от 25.02.1999 «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений», Законом РСФСР №1488-1 от 26.06.1991 «Об инвестиционной деятельности в РСФСР» и иным законодательством.

15.25. Настоящий договор составлен в двух экземплярах равной юридической силы. Два экземпляра для Оператора и один для Заказчика-застройщика.

**16. ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ**

16.1. На момент подписания договор имеет следующие Приложения:

Приложение №1: Техническое Задание (График исполнения инвестиционного проекта);

Приложение №2: Комплект проектной документации;

Приложение №3: Бизнес-план типовой;

16.2. Все дополнения, изменения и приложения к настоящему договору, как подписанные одновременно с договором, так и подписанные сторонами в период действия договора являются его неотъемлемой частью. Все изменения и уточнения к настоящему договору подписываются обеими сторонами и только после этого влекут за собой юридические последствия.

Обмен сообщениями в рабочем порядке не является изменением договора, кроме случаев прямо предусмотренных настоящим договором.

**17. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

|  |  |
| --- | --- |
| **ОПЕРАТОР**: | **ЗАКАЗЧИК-ЗАСТРОЙЩИК** |
| **Общество с ограниченной**  **ответственностью «КОМТЭР-М»**  ИНН 7724021953  КПП 772401001  ОГРН 1027700296205  Адрес местонахождения:  РФ, 115121, г. Москва, Борисовские пруды,  дом 10, корп. 5  р/сч 40702810994000018791 в  ПАО «Ханты-Мансийский банк Открытие»  г. Москва  к/сч 30101810700000000297  БИК 044583297  Тел./факс +7 (495) 989 53 22  E-mail: info@komter.ru | Общество с ограниченной ответственностью « \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_»  ИНН 1234567891  КПП 000000000  ОГРН 0000000000000  Адрес местонахождения:  РФ, индекс, населенный пункт, улица, дом (офис)  р/сч000000000000000000000000  в Место для ввода текста.  к/сч000000000000000000000000000  БИК 000000000  Тел./факс +7(\_\_\_)\_\_\_-\_\_-\_\_  E-mail: Электронная почта. |
|  |  |
| **Генеральный директор Управляющей компании ЗАО «ИДК Групп»**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_П.К.Чижов**  М.П. | Генеральный директор .  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_И.И. Иванов.  М.П. |

|  |
| --- |
| Приложение №1  к инвестиционному договору  № ДС/0001 /0001  от «01»января2015г |

**ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАДАНИЕ**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **График реализации Инвестиционного проекта** | | | |
| №№ | Наименование этапа | Описание этапа | Сроки исполнения этапа |
| 1 | Поиск земельного участка | Заказчик-застройщик осуществляет поиск подходящего по градостроительным нормам и соответствующим нормам земельный участок. | 3 месяца с момента подписания настоящего Договора |
| 2 | Формирование бизнес-плана | Формирование бизнес-плана на основании типового бизнес-плана Оператора. Согласование с Оператором и при необходимости доработка бизнес-плана. | 1 месяц с момента согласования выбор земельного участка, но не позднее 5 месяцев с момента подписания настоящего договора. |

Заказчик-застройщик обязуется организовать в полном объеме реализацию инвестиционного проекта, предложенного Оператором на конкурсе на право заключения Инвестиционного договора в сроки, установленные настоящим договором и приложениями к нему.

**1. На стадии подготовки инвестиционного проекта Заказчик-застройщик обязуется:**

**На стадии реализации первых двух этапов согласно Графика исполнения Инвестиционного проекта (Приложение №1):**

1.1. Найти подходящий для реализации инвестиционного проекта земельный участок (или участки), необходимый для строительства Объекта (Объектов) (участок, подходящий по градостроительным нормам, Земельному кодексу РФ, правилам землепользования и застройки, назначению и соответствующего нормативного размера).

Обеспечить готовность земельного участка к проведению изыскательских, проектировочных и строительно-монтажных работ (удаление построек и иных препятствий и др.). Такие работы входят в состав затрат по Инвестиционному проекту после согласования с Оператором.

1.2. Разработать бизнес-план инвестиционного проекта и согласовать его с Оператором (на основании типового бизнес-плана Оператора (Приложение № 3 к настоящему договору) исходя из экономических показателей, указанных в нем).

**На стадии после согласования Бизнес-плана Оператором и подписания Сторонами второго (дополнительного) Графика исполнения Инвестиционного проекта:**

1.3. Оформить надлежащим образом правоустанавливающие документы на согласованный земельный участок (участки) и передать их заверенные копии Оператору (при необходимости). При этом право владения указанным земельным участком должно принадлежать Оператору.

1.4. Обеспечить получение исходных данных и технических условий на проектирование и строительство объекта и его присоединение к инженерным сетям.

Обеспечить проведение геологических, дендрологических, иных изысканий и получение заключений, необходимых для проведения проектировочных и строительно-монтажных работ.

1.5. Обеспечить решение организационных и других вопросов с органами местного самоуправления и владельцами земельных участков, в том числе:

- получение разрешения на размещение временных сооружений и инженерных сетей, в том числе и жилых городков подрядчика; оформление в установленном порядке разрешения (согласования) на использование земельных участков под размещение временных зданий и сооружений подрядчика, складирование необходимых материалов и оборудования с указанием мест подключения к инженерным сетям на срок до сдачи объекта в эксплуатацию; оформление актов на отвод земель для строительства объекта и временных сооружений и подъездных путей подрядчика, действительных на период до сдачи объекта в эксплуатацию;

- получение разрешения на использование существующих дорог, примыкающих к земельному участку;

- получение разрешения на утилизацию мусорных отходов (контейнеров);

- получение разрешения на строительство Объекта;

- получение лесорубочных билетов и разрешения на снос зеленых насаждений;

- получение ордера на земляные и иные работы;

- получение разрешения государственного строительного надзора;

- получение разрешения на право производства работ в зоне действующих коммуникаций и при пересечении автомобильных и железных дорог, водных преград;

- получение иных разрешений и согласований, связанных с реализацией инвестиционного проекта.

1.6. Обеспечить совместно с Оператором конкурсный отбор подрядчиков, проектировщиков и иных исполнителей, проверить наличие необходимых лицензий, свидетельств и сертификатов у исполнителей работ.

Заказчик-застройщик заключает договоры генерального подряда и договоры на проектировочные работы, закупку оборудования на основании проведенных совместно с Оператором конкурсных процедур.

1.7. Обеспечить генерального подрядчика и проектировщика необходимой разрешительной, проектной и технической документацией, согласованной и утвержденной в установленном порядке. В том числе создание и передача подрядчику геодезической разбивочной основы, передача подрядчику документов об отводе земельного участка, необходимых согласований и разрешений, передача подрядчику в производство работ утвержденной и прошедшей экспертизу проектно-сметной документации в количестве, необходимом для выполнения работ подрядчика и привлеченных организаций;

1.8. Обеспечить проведение сметных работ и составление сметы;

1.9. Обеспечить техническое сопровождение и организацию документооборота на проектной стадии.

1.10. Осуществить все необходимые действия для подачи документов на государственную экспертизу проектной документации и инженерных изысканий и получения положительного заключения экспертизы, экологической экспертизы.

1.11. Обеспечить доступ представителей Оператора на строительную площадку для контроля за соответствием объема и качества выполняемых подрядчиками работ в сопровождении представителя Заказчика-застройщика.

1.12. Определение страховой компании и согласование условий страхования строительных рисков.

1.13. Вынос в натуру границ участка, красных линий и других линий регулирования застройки, высотных отметок, осей зданий и сооружений, трасс инженерных коммуникаций, а также границ стройплощадки.

1.14. Установление порядка ведения исполнительной и производственной документации, не предусмотренной непосредственно нормативными документами, и сообщение об этом подрядчику.

1.15. Указание подрядчику конкретного состава приемо-сдаточной исполнительной документации, необходимой для приемки объекта в эксплуатацию.

1.16. Сообщение подрядчику об установленных местах складирования и вывоза грунта, мусора, материалов от разборки, рубки насаждений, непригодных для вторичного использования, карьеров для завоза недостающего грунта, точек подключения и передача разрешений на подключение к действующим сетям энергоснабжения, водоснабжения, канализации и др.

1.17. Согласование с соответствующими организациями порядка установки, опробования и регистрации технологических подъемных механизмов и оборудования.

1.18. Приемка, учет, хранение, предмонтажная ревизия и передача в монтаж или производство работ оборудования, комплектующих и других материально-технических ресурсов, поставка которых по Договору возложена на Заказчика-застройщика.

1.19. Принятие решений о необходимости авторского надзора проектной организации, шефмонтажных услуг производителей оборудования и заключение договоров на выполнение указанных работ;

1.20. Приемка на баланс или ответственное хранение зданий и сооружений, в т.ч. временных, построенных на строительной площадке после передачи ее под строительство объекта;

1.21. По согласованию с Оператором принятие решения о временном прекращении строительства и консервации объекта, утверждение сметы на выполнение работ по консервации и контроль за их выполнением;

1.22. Приемка от подрядчика законсервированных объектов, организация сохранности материальных ценностей;

1.23. Если в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации при осуществлении строительства (реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства) предусмотрен государственный строительный надзор, Застройщик-заказчик заблаговременно, но не позднее чем за семь рабочих дней до начала строительства направляет в уполномоченные на осуществление государственного строительного надзора федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации (далее также - "органы государственного строительного надзора") извещение о начале таких работ с приложением необходимых документов;

1.24. В случае обнаружения в процессе строительства объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, Заказчик-застройщик приостанавливает строительство, извещает об обнаружении такого объекта органы, предусмотренные законодательством Российской Федерации об объектах культурного наследия.

**2. На стадии реализации инвестиционного проекта Заказчик-застройщик обязуется:**

2.1. Обеспечить контроль исполнения заключенных договоров и графиков выполнения работ и соблюдения смет, при необходимости предварительно письменно согласовать с Оператором и утвердить изменения в проектно-сметной документации, договорах с исполнителями, в согласованных графиках выполнения работ. Заказчик-застройщик не вправе принимать результаты работ и подписывать акты о приемке выполненных Генеральным подрядчиком и подрядчиками работ на сумму, превышающую согласованную сторонами стоимость таких работ, без предварительного **письменного** согласования с Оператором такого увеличения стоимости работ, оформленного соответствующим дополнительным соглашением к настоящему договору. В случае отказа Оператора от увеличения согласованной стоимости работ такие работы должны быть приняты Заказчиком-застройщиком и подлежат оплате Оператором по первоначально согласованной сторонами стоимости. При этом риск убытков, связанных с изменением фактической стоимости работ, возлагается на Генерального подрядчика либо подрядчиков. Не требует согласования с Оператором увеличение сметы в пределах, согласованных договором генерального подряда.

2.2. Осуществлять контроль за исполнением подрядчиками предписаний государственных надзорных органов и авторского надзора, требований шефмонтажных организаций в части безопасных методов ведения строительства, качества работ и используемых материалов и строительных конструкций.

2.3. Обеспечить проведение строительного контроля и технического надзора за строительством, соответствием объема, стоимости и качества выполняемых работ утвержденным проектам, сметным расчетам и графикам, строительным нормам и правилам на производство и приемку этих работ в соответствии со статьей 8 настоящего договора, а также обеспечить осуществление проектной организацией в рамках заключенных договоров авторского надзора (заключить договор на авторский надзор с генеральным проектировщиком).

2.4. Представлять Оператору Отчет о ходе выполнения работ по реализации инвестиционного проекта (состоянии строительства, выполненных и принятых работах, их стоимости, выплаченных средствах) ежемесячно и по запросу в течение 20 (двадцати) дней с момента получения запроса (по форме указанной Оператором).

2.5. Соблюдать договорную дисциплину:

2.6. Своевременно (в срок, установленный настоящим договором или в разумный срок) оформить необходимые заявки, заключить договоры на выполнение работ, оказание услуг, поставку материалов, аренду оборудования и др.

2.7. Своевременно (в сроки, установленные соответствующими договорами поставки, подряда, аренды и др.) принимать выполненные работы (услуги) и переданные товары, подписывать акты, справки, накладные, журналы и другие документы, обеспечивающие учет, либо в установленный срок направлять указанным лицам мотивированные отказы в приемке и оплате.

2.8. Своевременно в срок не более 24 часов с момента обнаружения нарушения предъявлять претензии подрядчикам, проектировщикам, поставщикам и иным организациям, в том числе требования об устранении нарушений и об уплате неустойки (штрафов, пеней) за невыполнение или ненадлежащее выполнение договорных обязательств, а также контролировать выполнение предъявленных требований.

2.9. Своевременно в порядке, установленном настоящим договором, передавать Оператору заявки на оплату работ, услуг и материалов (или оплачивать самостоятельно).

2.10. Не допускать иных задержек, препятствующих продолжению работ.

2.11. Освидетельствование скрытых работ и промежуточная приемка ответственных конструкций.

2.12. В необходимых случаях внесение изменений в проектно-сметную документацию, ее переутверждение и изменение сроков завершения отдельных видов работ или этапов строительства.

2.13. Анализ затрат по отдельным статьям расходов и видам работ и услуг и принятие мер по эффективному использованию выделяемых Генеральным застройщиком ресурсов, контроль за расходованием денежных средств и списанием материальных ресурсов.

2.14. Разъяснение технических и финансовых вопросов контролирующим органам.

2.15. Реализация объектов незавершенного строительства.

2.16. Извещение органов контроля о выявленных случаях аварийного состояния на объекте строительства.

2.17. Создание условий для охраны объекта (в том числе организация взаимодействия подрядчика и уполномоченного Оператором представителя для охраны) и контроля за ходом строительства.

2.18. Создание условий для контроля расходования денежных средств и материальных активов связанных со строительством.

2.19. Своевременно извещать Оператора о наступлении обстоятельств, не зависящих от воли Заказчика-застройщика, делающих невозможным надлежащее (качественное и своевременное) выполнение Заказчиком-застройщиком своих обязательств по настоящему Договору.

**3. На стадии приемки и ввода в эксплуатацию построенного объекта:**

3.1. После окончания работ в течение 5 (пяти) рабочих дней известить Оператора о готовности объекта к приемке и создать комиссию по приемке законченного строительством объекта, включив в нее представителя (представителей) Оператора по его предложению. Предоставить на утверждение Оператору акт приемки завершенного строительством объекта.

3.2. Обеспечить присоединение готового Объекта к сетям энерго-, тепло-, водоснабжения, водоотведения, иным необходимым коммуникациям, телефонизацию Объекта, заключить договоры с обслуживающими организациями.

3.3. Организовать проведение пусконаладочных работ по проверке инженерных сетей и коммуникаций, а также установленного оборудования и механизмов.

3.4. Обеспечить получение разрешения на ввод объекта в эксплуатацию;

3.5. Организовать приемку Объекта приемочной комиссией, участвовать в приемке Объекта. В ходе передачи готового объекта обеспечить устранение по требованию административно-технической инспекции (приемочной комиссии) и других уполномоченных организаций недостатков и дефектов, указанных в акте о дефектах.

3.6. Передать Оператору законченный строительством Объект Оператору.

3.7. Обеспечить государственную регистрацию права собственности Оператора на вновь построенный объект, включая сбор, подготовку и подачу необходимых документов на регистрацию, оплату необходимых сборов за счет Оператора, получение свидетельства о праве собственности, совершение иных необходимых действий.

3.8. Выполнить все иные необходимые функции Заказчика-застройщика, являющиеся предметом настоящего договора.

3.9. Контроль за качеством работ в период гарантийной эксплуатации.

3.10. Передача Генеральному застройщику (пользователю) объекта необходимой документации, включая гарантийные обязательства, а также технической информации в соответствии с Законом Российской Федерации от 07.02.1992 N 2300-1 "О защите прав потребителей".

|  |
| --- |
| Приложение №2  к инвестиционному договору  № ДС/0001 /0001  от «01»января2015г |

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Наименование альбомов | Кол-во листов | Формат бумаги | Цветность | Переплет | Цена в руб.  с НДС |
| 073/1.Проект 9-ти этажного 2-х секционного монолитного жилого дома для повторного применения | 257 | А-4; 120 мкр; 80 г/м2 | ч/б | на пластиковую или металлическую пружину |  |
| 072/1. Проект 5-ти этажного монолитного жилого дома для повторного применения | 277 | А-2 и А-3; 120 мкр; 80 г/м2 | ч/б | на пластиковую или металлическую пружину |  |
| 072/2. Проект 5-ти этажного монолитного жилого дома для повторного применения | 307 | А-2 и А-3; 120 мкр; 80 г/м2 | ч/б | на пластиковую или металлическую пружину |  |
| 072/3. Проект 5-ти этажного монолитного жилого дома для повторного применения | 276 | А-2 и А-3; 120 мкр; 80 г/м2 | ч/б | на пластиковую или металлическую пружину |  |
| 072-04. Проект 5-ти этажного 3-х секционного монолитного жилого дома для повторного применения | 364 | А-2 и А-3; 120 мкр; 80 г/м2 | ч/б | на пластиковую или металлическую пружину |  |
| 076/2.Проект 7-ми этажного монолитного жилого дома для повторного применения. Угловая секция | 322 | А-2 и А-3; 120 мкр; 80 г/м2 | ч/б | на пластиковую или металлическую пружину |  |
| 076/1.Проект 7-ми этажного двухсекционного монолитного жилого дома для повторного применения | 287 | А-2 и А-3; 120 мкр; 80 г/м2 | ч/б | на пластиковую или металлическую пружину |  |
| Итого | 2090 |  |  |  | 28 078 000 |

Примечание: Комплект проектов Оператора является справочным материалом для подготовки бизнес-плана, направляется в печатном издании в одном экземпляре на адрес заказчика-застройщика после подписания лицензионного соглашения.

|  |
| --- |
| Приложение №3  к инвестиционному договору  № ДС/0001 /0001  от «01»января2015г |

**БИЗНЕС-ПЛАН ТИПОВОЙ**

1. Бизнес-план типовой («СТРОИТЕЛЬСТВО ЖИЛОГО 5-ТИ ЭТАЖНОГО ДОМА В ПОС. АШИТКОВО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ») для определения эффективности инвестиционного проекта на предлагаемый участок застройки передается заказчику-застройщику на 52 стр. в формате DOC размером 5,44 Мбайт по E-mail.
2. Эффективность инвестиционного проекта по бизнес-плану на строительство жилых домов по проектам ООО «КОМТЭР-М» должны соответствовать следующим показателям:

***Ставка дисконтирования проекта в пределах 20% (двадцать) процентов плюс/минус 5(пять)%.***

Ставка дисконтирования (%) – ставка сравнения (норма дисконта), по которой производится дисконтирование денежных потоков. Соответствует процентной ставке, отражающей альтернативную доходность, или стоимость капитала. Дисконтирование – операция расчета современной ценности денежных сумм, относящихся к будущим периодам времени.

***Внутренняя норма рентабельности (IRR) в пределах 78,9% (семьдесят восемь и девять десятых) плюс/минус 5(пять)%***

Внутренняя норма доходности (IRR) - это процентная ставка, при которой чистая приведенная стоимость равна 0.

***Норма доходности дисконтированных затрат (PI) 1,37 (одна целая , тридцать семь сотых) раз плюс/минус 0,15 (пятнадцать сотых) раза***

Норма доходности дисконтированных затрат (PI) - отношение суммы дисконтированных денежных притоков к сумме дисконтированных денежных оттоков.