ДОГОВОР №

инвестирования в строительство индивидуального жилого дома

г**.** Тамбов **01** декабря **2009** года

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

1. ТЕРМИНЫ И ИХ ТОЛКОВАНИЕ
	1. Договор – настоящий Договор, подписанный Сторонами, со всеми дополнениями и приложениями. Настоящий договор является смешанным и содержит элементы договора бытового подряда, строительного подряда, возмездного оказания услуг, поручения, залога и основывается на законодательстве о защите прав потребителей.
	2. Инвестор – физическое лицо, которое от своего имени за счет собственных или заемных денежных средств осуществляет инвестирование строительства жилого дома для своего проживания и проживания членов своей семьи.
	3. Застройщик – ООО Независимое Общество «Стройцентрконтроль», осуществ- ляющее комплексное освоение земельного участка с кадастровым номером *68:29:02 12 001:0021* в целях индивидуального жилищного строительства*,* расположен*-* ного в границах улиц Цветочная*,* Бабарыкина*,* Селезневская в районе товарищества собственников жилья *«*Радужное*»*, принадлежащем ему на основании договора аренды земельного участка № 134 от 25 апреля 2008 года и выполняющее функции заказчика- застройщика на основании лицензии Министерства регионального развития Российской Федерации на Строительство зданий и сооружений *(*регистрационный номер ГС*-1-68- 02-1027-0-6829028418-002791-1* от *25* декабря *2008* года*)*.
	4. Подрядчик **–** юридическое лицо (строительная организация), выполняющая подрядные работы для Застройщика по договору строительного подряда.
	5. Объект **–** индивидуальный одноквартирный жилой дом, строительство которого финансируется Инвестором.
	6. Земельный участок - земельный участок общей площадью 927 кв. м номер 85

по ул. Бабарыкина в п. Радужное г. Тамбова, на котором расположен Объект.

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

Общая проектная площадь Объекта **100** м2.

По окончании строительства площадь Объекта уточняется по результатам обмера

БТИ.

Строительство Объекта осуществляется по адресу: город Тамбов, улица

Бабарыкина, земельный участок № 85.

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

* 1. Сроки по договору:

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

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

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

1. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ ПО ДОГОВОРУ
	1. Общий объем инвестиционных средств, направляемых Инвестором на строительство Объекта (цена Договора), составляет **2 280 000** рублей.
	2. Цена договора включает:
		1. стоимость строительно-монтажных работ и материалов – 1 800 000 рублей,
		2. оплату услуг Застройщика – 200 000 рублей;
		3. стоимость проектирования Объекта – 30 000 рублей;
		4. оплата аренды земельного участка, разработки проектной градостроительной документации, работ по межеванию, подготовки документов для оформления прав Инвестора на земельный участок и Объект, работы по благоустройству - 250 000 рублей.

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

При изменении площади Объекта по результатам обмера БТИ, цена договора оста- ется неизменной.

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

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

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

Застройщик обязан обосновать увеличение стоимости строительства, а Инвестор

подписать дополнительное соглашение об увеличении цены договора.

* 1. Расчеты по настоящему договору осуществляются безналичным путем, перечислением денежных средств на расчетный счет Застройщика в соответствии с Гра- фиком платежей (Приложение № 2 к настоящему Договору).
1. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН
	1. Инвестор вправе***:***
		1. проверять ход и качество работ, выполняемых Застройщиком и Подрядчиком, не вмешиваясь в их деятельность;
		2. требовать своевременного устранения недостатков, допущенных при строи- тельстве Объекта;
		3. досрочно производить платежи, указанные в Графике платежей (Приложение

№ 2 к Договору).

* 1. Инвестор обязан***:***
		1. своевременно вносить денежные средства в соответствии с Графиком плате- жей (Приложение № 2 к настоящему Договору);
		2. согласовать с Застройщиком эскизный проект Объекта;
		3. за счет собственных средств выполнить благоустройство территории перед Объектом, в соответствии с разделом эскизного проекта «Схема генерального плана»;
		4. в случае увеличения стоимости строительства при несоблюдении Графика платежей (Приложение № 2 к настоящему Договору) в течение 5 дней с момента получе- ния уведомления Застройщика заключить с ним дополнительное соглашение об увеличе- нии стоимости строительства (п. 3.4 настоящего Договора);
		5. нести затраты по содержанию Объекта с момента его передачи Инвестору по передаточному акту;
		6. использовать Объект и земельный участок в соответствии с его назначением и установленными градостроительными и санитарными нормами и правилами.
	2. Застройщик обязан***:***
		1. получить и оформить исходные данные для проектирования;
		2. обеспечить разработку проекта планировки территории под индивидуальное жилищное строительство;
		3. обеспечить разработку проекта инженерного обеспечения в соответствии с техническими условиями эксплуатирующих организаций;
		4. оформить разрешительную документацию на строительство;
		5. обеспечить строительство Объекта проектно-сметной документацией;
		6. привлечь для осуществления работ по возведению Объекта Подрядчика или осуществить работы по строительству Объекта собственными силами;
		7. нести ответственность за качество и сроки выполнения работ;
		8. осуществлять контроль (технический надзор) за ходом и качеством выполняе- мых работ, соблюдением их сроков, качеством и правильностью использования применяе- мых материалов, изделий, оборудования;
		9. использовать денежные средства, полученные от Инвестора**,** по целевому назначению – для финансирования работ, закупки материалов, оборудования, нести дру- гие расходы необходимые для строительства Объекта;
		10. по запросу Инвестора информировать его о ходе выполнения работ по строительству Объекта;
		11. после передачи Объекта Инвестору передать Инструкцию по эксплуатации жилого дома и установленного в нем оборудования;
		12. в случае увеличения стоимости строительства в соответствии с п. 3.4 дого- вора письменно уведомить об этом Инвестора**;**
		13. перечислить комитету земельных ресурсов и землепользования администрации г. Тамбова денежные средства за аренду земельного участка;
		14. по окончании строительства предоставить Инвестору кадастровый паспорт на Объект и другие документы необходимые для регистрации права собственности на Объект.
	3. Застройщик вправе***:***
		1. требовать от Инвестора увеличения цены договора в соответствии с п. 3.4

договора;

* + 1. не приступать к работе, а начатую работу приостановить в случаях неиспол- нения Инвестором своих обязательств по договору;
		2. при неисполнении Инвестором обязанностей по договору Застройщик имеет право на удержание Объекта до полного исполнения обязанностей.

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

1. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ИНВЕСТОРУ
	1. Застройщик обязан передать объект Инвестору по передаточному акту не позднее срока окончания строительства, предусмотренного п. 2.2 договора. После переда- чи объекта Инвестору обязательства Застройщика считаются исполненными.
	2. Инвестор, получивший сообщение Застройщика о готовности Объекта к пере- даче, обязан приступить к его принятию в течение 5 дней с момента получения сообщения.
	3. В случае нарушения срока передачи Объекта по вине Застройщика, он упла- чивает Инвестору неустойку в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки.
	4. В случае, если строительство Объекта не может быть завершено в предусмот- ренный договором срок, Застройщик не позднее, чем за один месяц до истечения указан- ного срока обязан направить Инвестору соответствующую информацию и предложение об изменении срока окончания строительства.
2. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА
	1. Гарантийный срок для Объекта устанавливается в течение **5** лет**,** за исключени- ем комплектующих на которые их производителем установлены иные гарантийные сроки. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта Инвестору.
	2. Инвестор вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежа- щим качеством Объекта при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийно- го срока.
	3. Застройщик гарантирует устранение обнаруженных недостатков строительства в разумный срок.
	4. Застройщик не несет ответственности за дефекты и недостатки, которые воз- никли при эксплуатации Объекта с нарушением установленных норм и правил.
3. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН
	1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение взятых на себя обязательств по настоящему договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.
	2. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение обязательств по договору, если неисполнение обязательств связано с возникновением обстоятельств непреодолимой силы и в связи с противоправными действиями третьих лиц.
	3. В случае задержки Инвестором платежа в соответствии с Графиком платежей (Приложение № 2 к настоящему Договору) Застройщик вправе приостановить работы по проектированию и строительству Объекта и потребовать уплаты Инвестором неустойки в размере 0,1% от размера платежа за каждый день просрочки.
	4. В случае задержки платежей в соответствии с Графиком платежей (Приложение

№ 2 к настоящему Договору) два и более раз или свыше 15 дней Застройщик вправе рас- торгнуть договор в одностороннем порядке, письменно уведомив об этом Инвестора или потребовать увеличения цены договора до 10%.

* 1. В случае расторжения договора по основаниям, предусмотренным в п. 7.4 и п.п. 4.3.4. договора, Застройщик возвращает денежные средства, внесенные Инвестором на дату расторжения договора, после реализации объекта. Оплата услуг Застройщика удерживается пропорционально степени готовности объекта незавершенного строительст- ва.
1. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ
	1. Настоящий Договор считается заключенным от даты его подписания.
	2. Застройщик приступает к исполнению договора после внесения Инвестором денежных средств в соответствии с Графиком платежей (Приложение № 2 к настоящему Договору).
	3. Обязанности Инвестора считаются исполненными с момента полной оплаты цены договора в соответствии Графиком платежей (Приложение 2).

Обязанности Застройщика считаются исполненными с момента передачи Инвесто- ру Объекта по передаточному акту.

* 1. Право собственности на построенный Объект возникает у Инвестора после пе- редачи ему Объекта по передаточному акту и его государственной регистрации в органе, осуществляющем регистрацию прав на недвижимое имущество по Тамбовской области.
	2. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по договору или в связи с его исполнением, будут решаться Сторонами путем переговоров. Если Стороны не достиг- нут соглашения, каждая из Сторон вправе обратиться в суд.
	3. Все изменения и дополнения к договору оформляются дополнительными со- глашениями, которые являются его неотъемлемой частью, и должны быть подписаны Сто- ронами или их полномочными представителями.
	4. Стороны обязаны известить друг друга в течение трех дней обо всех изменени- ях в платежных, почтовых и других реквизитах.
	5. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах: по одному экземпляру для каждой из Сторон, один экземпляр для последующей передачи в орган, осуществляющий регистрацию прав на недвижимое имущество по Тамбовской области.

Каждый экземпляр имеет одинаковую юридическую силу.

* 1. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются приложения: Приложение 1. Комплектация Объекта при сдаче Инвестору. Приложение 2. График платежей по Договору.

**11.** АДРЕСА**,** ПЛАТЕЖНЫЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН**:** Инвестор**:** Застройщик**:**

ИВАНОВ ИВАН ИВАНОВИЧ

10 июня 1972 года рождения,

Общество с ограниченной ответственностью **"**Не**-**

зависимое Общество **"**Стройцентрконтроль**"**

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

проживающий по адресу:

г. Тамбов, ул. Новая, д. 22, кв. 2

тел. (84752) 70-00-00

ОГРН 1066829055534

ИНН 6829028418 КПП 682901001

392000, г. Тамбов, ул. Московская, д. 14

Офис для работы с заказчиками и почты:

392000, г. Тамбов, ул. Интернациональная, д. 86 А тел. (84752) 71-86-01, e-mail:stroycontrol68@mail.ru [www.stroy-control.ru](http://www.stroy-control.ru/)

Генеральный директор

 Иванов И.И. Лановой И.В.

ПРИЛОЖЕНИЕ **1**

к договору инвестирования

№ \_ от 01 декабря 2009 года

КОМПЛЕКТАЦИЯ ОБЪЕКТА ПРИ СДАЧЕ ИНВЕСТОРУ

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

1. Индивидуальный одноквартирный жилой дом на основе типового проекта СЦК 07-109 выполненный по технологии несъемной опалубки ТСТ-коттедж, в соответствии с эскизным проектом, согласованным Застройщиком с Инвестором, без внутренней отделки и установки газового, электротехнического и сантехнического оборудования.

Лестница на мансардный этаж выполняется Инвестором. На время строительства –

технологическая.

1. Нулевой цикл: фундамент сборный из блоков ФБС с техническим подпольем (h = 1,2 м), отмостка, монолитное железобетонное перекрытие цоколя.
2. Кровля: металлочерепица, цветовое решение в соответствии с проектом.
3. Внешняя отделка: штукатурка, цветовое решение в соответствии с проектом.
4. Окна из профиля ПВХ: двухкамерный стеклопакет согласно проекта.
5. Электроснабжение: внешнее подключение - в соответствии с техническими условиями энергоснабжающей организации, подводка до мест установки счетчика, устройство внутренних сетей выполняется Инвестором.
6. Водоснабжение и канализование: внешнее подключение – в соответствии с техническими условиями эксплуатирующей организации, подводка до мест установки счетчика, устройство внутренних сетей выполняется Инвестором.
7. Газоснабжение: выполняется Инвестором самостоятельно за дополнительную плату в соответствии с проектной документацией на Объект, техническими условиями и проектом газоснабжающей организации.

Инвестор**:** Застройщик**:**

 \_ Иванов И.И. Лановой И.В.

ПРИЛОЖЕНИЕ **2**

к договору инвестирования

№ от 01 декабря 2009 года

ГРАФИК ПЛАТЕЖЕЙ

по договору инвестирования № **\_** от **01** декабря **2009** года

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

Инвестор**:** Застройщик**:**

 \_ Иванов И.И. Лановой И.В.