



ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ДОГОВОР
на строительство жилого дома

г. Ижевск, _____ 2018 г.

Потребительский кооператив «ДЕРЖАВА», в дальнейшем именуемый Инвестор, в лице председателя Шипицына Игоря Валерьевича, действующего на основании Устава, с одной стороны,

Пайщик Потребительского кооператива «ДЕРЖАВА» Наименование организации в лице должность, Фамилия Имя Отчество, действующего на основании Устава или доверенности, именуем ___ в дальнейшем "Застройщик", с другой стороны,

Пайщик Потребительского кооператива «ДЕРЖАВА» Наименование организации в лице должность, Фамилия Имя Отчество, действующего на основании Устава или доверенности, именуем ___ в дальнейшем "Подрядчик", с другой стороны, с третьей стороны,

совместно именуемые "Стороны", заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ОПРЕДЕЛЕНИЯ И ИХ ТОЛКОВАНИЕ

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

1.1.1. Инвестиции - собственные, заемные и/или привлеченные денежные средства, ценные бумаги, иное имущество, вкладываемые Инвестором. В соответствии с настоящим Договором инвестиции являются целевым поступлениям на содержание некоммерческих организаций и ведение ими уставной деятельности (подпункт 1 пункта 2 статьи 251 Налогового кодекса РФ), а также средствами целевого финансирования (подпункт 14 пункта 1 статьи 251 Налогового кодекса РФ).

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

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

1.1.4. Объект - жилое здание, возводимое по адресу: _____, строительство которого будет осуществляться в соответствии с проектом и настоящим Договором. Объект предназначен для (функциональное назначение).

1.1.5. Результат инвестиционной деятельности - полностью достроенный, сданный в эксплуатацию Объект.

1.1.6. Подрядчик - юридическое лицо, которое выполняет работы по договору строительного подряда, заключаемому с Застройщиком, имеющее разрешение на производство соответствующих работ (свидетельство о допуске к работам).

1.1.6. Работы - весь объем строительных работ по возведению Объекта, подлежащий выполнению Застройщиком и Подрядчиком в соответствии с условиями настоящего Договора.

1.1.7. Земельный участок (строительная площадка) - часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами, выделенная для строительства Объекта в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, общей площадью _____ кв. м, кадастровый N _____, находящаяся по адресу: _____, принадлежащая Застройщику на праве собственности (или аренды), что подтверждается _____ (реквизиты правоустанавливающих документов).

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

1.1.9. Общая площадь результата инвестиционной деятельности - сумма площадей (полезных, общего пользования, инженерного назначения) всех этажей (в том числе технического, подвального и чердачного), измеряемая по внутренним поверхностям стен и встроенно-пристроенных помещений.

1.1.10. Срок реализации инвестиционного проекта - срок с момента начала реализации инвестиционного проекта до момента передачи сданного в эксплуатацию Объекта Инвестору.

1.1.11. Срок окупаемости инвестиционного проекта - срок со дня начала финансирования инвестиционного проекта до дня, когда разность между накопленной суммой чистой прибыли с амортизационными отчислениями и объемом инвестиционных затрат приобретает положительное значение.

1.2. При заключении и исполнении настоящего Договора Стороны руководствуются Законом РФ "Об инвестиционной деятельности в РСФСР" N 1488-1 (в части не утративших силу положений), Федеральным законом N 39-ФЗ "Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений", Федеральным законом N 39-ФЗ "Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений", Федеральным законом N 3085-1 "О потребительской кооперации (потребительских обществах, их союзах) в Российской Федерации", действующим законодательством Российской Федерации, а также Уставом, Положениями Кооператива.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

2.1. По настоящему Договору Инвестор обязуется осуществлять инвестирование денежных средств для реализации инвестиционного проекта, Застройщик обязуется контролировать использование денежных средств и осуществлять

реализацию инвестиционного проекта, а Подрядчик обязуется выполнить работы по строительству Объекта в порядке и на условиях, установленных действующим законодательством Российской Федерации.

2.2. По завершении реализации инвестиционного проекта, сдачи Объекта в эксплуатацию, его государственной регистрации и при условии надлежащего выполнения Инвестором обязательств по настоящему Договору Застройщик передает Инвестору Объект в установленном законом порядке.

2.3. Инвестиции, полученные от Инвестора, должны направляться на выполнение строительных работ и контроль за выполнением работ.

2.4. Застройщик поручает, а Подрядчик обязуется выполнить на свой риск собственными и привлеченными силами и средствами работы по строительству Объекта в соответствии с утвержденной проектно-сметной документацией, условиями настоящего Договора.

2.5. Подрядчик обязуется полностью завершить строительство и сдать готовый Объект Застройщику "под ключ" в срок до _____ года.

2.6. Застройщик обязуется передать готовый Объект Инвестору в срок до _____ года.

2.7. Право Подрядчика выполнять на территории Российской Федерации предусмотренные настоящим Договором работы подтверждается Свидетельством о допуске к работам _____ от _____ г.

2.8. Право Застройщика выполнять на территории Российской Федерации предусмотренные Договором работы подтверждается Свидетельством о допуске к работам _____ от _____ г. и разрешением на строительство _____ от _____

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Инвестор обязуется:

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

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

3.2. Застройщик обязуется:

3.2.1. Получить и оформить следующие исходные данные для проектирования Объекта: _____ в срок не позднее _____ с момента _____ (согласно Приложению N 1 к настоящему Договору).

3.2.2. Подготовить задание на проектирование в срок не позднее _____ с момента _____ (согласно Приложению N 1 к настоящему Договору).

3.2.3. Осуществлять техническое сопровождение проектной стадии.

3.2.4. Оформить разрешительную документацию на строительство Объекта в сроки не позднее _____ с момента _____ (согласно Приложению N 1 к настоящему Договору).

3.2.5. Подготовить земельный участок для производства работ в срок _____ с момента подписания Сторонами настоящего Договора.

3.2.6. Осуществлять проверку и приемку проектно-сметной документации.

3.2.7. Устранять выявленные недостатки в проектно-сметной документации не позднее _____ с момента их обнаружения.

3.2.8. Передать земельный участок Подрядчику по акту приема-передачи земельного участка не позднее _____ с момента окончания подготовки земельного участка к строительству.

3.2.9. Зарегистрировать право собственности на объект незавершенного строительства в срок не позднее _____ с момента _____ (согласно Приложению N 1 к настоящему Договору).

3.2.10. Внести целевой паевой взнос в форме объекта незавершенного строительства жилого дома в сроки не позднее _____ с момента _____ (согласно Приложению N 1 к настоящему Договору).

3.2.11. Внести членский целевой взнос денежными средствами на расчетный счет Кооператива в размере 7% (Семи процентов) от вносимой части целевого паевого взноса в срок не позднее _____ с момента _____ (согласно Приложению N 1 к настоящему Договору).

3.2.12. Осуществлять управление строительством.

3.2.13. Участвовать в согласовании применяемых материалов и оборудования.

3.2.14. Осуществлять контроль качества выполняемых строительных работ, а также изделий, материалов и оборудования, используемых в строительстве. Осуществлять контроль соответствия строительно-монтажных работ проектной документации и нормативным документам. В случае если Застройщиком в ходе приемки работ будут выявлены недостатки, последний излагает свои замечания в письменной форме и в _____-дневный срок передает их Подрядчику с указанием срока исправления. Оплата Инвестором за выполненную работу производится после устранения выявленных недостатков.

3.2.15. Осуществлять приемку, освидетельствование и оценку, в том числе промежуточных и скрытых, выполненных работ по актам.

3.2.16. Контролировать соответствие объемов и качества выполненных работ строительной документации.

3.2.17. Выполнять проверку актов выполненных работ не позднее _____ с момента их получения от Подрядчика и контролировать внесение соответствующих изменений при выявленных в актах недостатках.

3.2.18. Обеспечивать и контролировать целевое использование денежных средств Инвестора Подрядчиком.

3.2.19. Вести учет объемов и стоимости принятых и оплаченных работ, а также объемов и стоимости некачественно выполненных работ и затрат на устранение дефектов.

- 3.2.20. Осуществлять контроль безопасности проведения строительных работ.
- 3.2.21. Контролировать наличие и правильность ведения первичной исполнительной технической документации.
- 3.2.22. Осуществлять авторский и технический надзор за строительством Объекта.
- 3.2.23. Обеспечивать подготовку документов для проведения рабочей комиссии по приемке законченного Объекта.
- 3.2.24. Принимать участие в работе рабочей комиссии по приемке законченного Объекта.
- 3.2.25. Обеспечивать подготовку документов для проведения комиссии по приемке законченного строительством Объекта.
- 3.2.26. Принимать участие в работе комиссии по приемке законченного строительством Объекта на правах технического Застройщика.
- 3.2.27. Готовить претензии и иными законными методами отстаивать интересы Инвестора.
- 3.3. Подрядчик обязуется:
- 3.3.1. Выполнить все проектные (стадия "Проект", утверждаемая часть) и строительные работы в объеме и сроки, которые предусмотрены настоящим Договором и Приложениями к нему, и сдать Объект Застройщику в состоянии, обеспечивающем нормальную его эксплуатацию в соответствии с утвержденным проектом.
- 3.3.2. Подготовить и передать Застройщику проектно-сметную и рабочую документацию не позднее _____ с момента _____ (согласно Приложению N 1 к настоящему Договору).
- Передаваемая Подрядчиком документация должна быть составлена в соответствии с требованиями следующих строительных норм и правил: _____.
- Представление Подрядчиком ненадлежащей оформленной или некомплектной документации приравнивается к ее непредставлению. При выявлении недостатков Застройщик в срок _____ с момента обнаружения обязан сообщить об этом Подрядчику, который исправляет недостатки за свой счет.
- 3.3.3. Производить работы в соответствии с проектами, сметами, рабочими чертежами и строительными нормами и правилами.
- 3.3.4. Представлять по требованию Застройщика и/или Инвестора не позднее _____ рабочих дней первичные платежные документы, подтверждающие стоимость приобретенных для строительства Объекта материалов, оборудования.
- 3.3.5. Поставить необходимые для строительства материалы, оборудование, изделия, конструкции, строительную технику, а также осуществить их разгрузку и складирование в срок: _____.
- 3.3.6. В срок _____ с момента предоставления земельного участка для строительства возвести собственными силами и средствами временные сооружения, необходимые для хранения материалов и выполнения работ по Договору.
- 3.3.7. С письменного согласия Застройщика и Инвестора привлекать к производству работ по строительству Объекта субподрядные организации и нести ответственность перед Инвестором и Застройщиком за надлежащее исполнение работ по Договору привлеченными субподрядчиками.
- 3.3.8. Обеспечить в ходе строительства выполнение необходимых мероприятий по технике безопасности и охране окружающей среды.
- 3.3.9. Открыть ордер на производство подготовительных и строительных работ на Объекте.
- 3.3.10. Обеспечить содержание в чистоте и уборку строительной площадки и прилегающей к ней уличной полосы.
- 3.3.11. Обеспечить охрану строящегося объекта, материалов, оборудования, строительной техники и другого имущества и сооружений на земельном участке в границах строительной площадки до завершения строительства и приемки Застройщиком готового Объекта.
- 3.3.12. Вывести в недельный срок со дня подписания акта о приемке законченного строительством Объекта за пределы строительной площадки принадлежащие Подрядчику строительные машины, оборудование, инструменты, строительные материалы, временные сооружения и другое имущество, а также строительный мусор.
- 3.3.13. Внести целевой паевой взнос в форме результатов выполненных работ по строительству жилого дома в сроки не позднее _____ с момента _____ (согласно Приложению N 1 к настоящему Договору).
- 3.3.13. Внести членский целевой взнос денежными средствами на расчетный счет Кооператива в размере 3% (Трех процентов) от вносимой части целевого паевого взноса одновременно с внесением части целевого паевого взноса.
- #### 4. СТОИМОСТЬ РАБОТ И ПОРЯДОК ФИНАНСИРОВАНИЯ
- 4.1. Стоимость всех работ по реализации инвестиционного проекта, подлежащая финансированию Инвестором, составляет _____ рублей, НДС не облагается. В соответствии с п.п.1 п.2 ст.146 НК РФ вносимые целевые паевые, вступительные паевые, членские целевые и иные взносы в Кооператив не признаются объектом налогообложения НДС.
- Финансирование инвестиционного проекта осуществляется Инвестором в порядке и сроки, установленные Приложением N 3 к настоящему Договору.
- 4.2. Результат работ, выполняемых Застройщиком по настоящему Договору, оценивается в _____% от стоимости фактически выполняемых работ на Объекте, что составляет _____ рублей, в т.ч. НДС не облагается, является целевым паевым взносом Застройщика вносимым в целевой паевой фонд Кооператива «Свое жилье».
- Возврат паевых взносов Застройщику производится в порядке, установленном Приложением N 4.

4.3. Результат работ, выполняемых Подрядчиком, составляет _____ рублей, в т.ч. НДС не облагается, является целевым паевым взносом Подрядчика вносимым в целевой паевой фонд Кооператива «Свое жилье».

Возврат паевых взносов Подрядчику производится в порядке, установленном Приложением N 5.

4.4. Все изменения первоначальной договорной цены и сроков строительства или одного из этих параметров оформляются дополнительным соглашением Сторон.

4.5. Изменение архитектурно-строительных и объемно-пространственных решений, а также увеличение количества и стоимости применяемых отделочных материалов и инженерных систем и прочих факторов, влияющих на стоимость проектирования и строительства, произошедшие по требованию Инвестора, выполняются Подрядчиком и оплачиваются Инвестором по дополнительному соглашению Сторон.

4.6. Превышения Подрядчиком проектных объемов и стоимости работ, не подтвержденные дополнительным соглашением Сторон к Договору, оплачиваются Подрядчиком за свой счет при условии, что они не вызваны нарушением Застройщиком своих обязательств.

5. СРОКИ ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ

5.1. Работы по Договору выполняются Подрядчиком поэтапно в сроки, установленные Приложением N 1.

5.2. Изменение сроков производства работ производится на основании дополнительного соглашения, уточняющего сроки и цену строительства.

6. ОРГАНИЗАЦИЯ ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ

6.1. Для организации выполнения работ Застройщик назначает ответственного

(Ф.И.О., телефон, адрес электронной почты)

и его заместителя _____.

(Ф.И.О., телефон, адрес электронной почты)

6.2. Для организации выполнения работ Подрядчик назначает ответственного

(Ф.И.О., телефон, адрес электронной почты)

и его заместителя _____.

(Ф.И.О., телефон, адрес электронной почты)

6.3. Для организации выполнения работ Инвестор назначает ответственного

(Ф.И.О., телефон, адрес электронной почты)

и его заместителя _____.

(Ф.И.О., телефон, адрес электронной почты)

6.4. По окончании строительства Подрядчик в срок _____ передает Застройщику схемы расположения и каталоги координат и высот геодезических знаков, устанавливаемых при геодезических разбивочных работах в период строительства и сохраняемых до его окончания.

6.5. Временные подсоединения коммуникаций на период выполнения работ на земельном участке и вновь построенных коммуникаций в точках подключения осуществляет Подрядчик.

6.6. Подрядчик письменно за _____ дня до начала приемки извещает Застройщика о готовности отдельных ответственных конструкций и скрытых работ.

Их готовность подтверждается двусторонними актами промежуточной приемки ответственных конструкций и актами освидетельствования скрытых работ.

Подрядчик приступает к выполнению последующих работ только после письменного разрешения Застройщика, внесенного в журнал производства работ.

Если закрытие работ выполнено без подтверждения Застройщика, или он не был информирован об этом, или информирован с опозданием, то по его требованию Подрядчик обязан за свой счет вскрыть любую часть скрытых работ согласно указанию Застройщика, а затем восстановить ее за свой счет.

6.7. В случае если Застройщиком будут обнаружены некачественно выполненные работы, Подрядчик своими силами и без увеличения стоимости строительства обязан в дополнительно согласованный Сторонами срок переделать эти работы для обеспечения их надлежащего качества. При отказе от выполнения Подрядчиком этой обязанности Застройщик вправе для исправления некачественно выполненных работ привлечь другую организацию с оплатой расходов за счет Подрядчика.

6.8. Подрядчик ведет на Объекте журнал производства работ, в котором отражается ход производства работ, а также замечания авторского и технического надзора.

Ежемесячно Застройщик проверяет и своей подписью подтверждает записи в журнале. Если он не удовлетворен ходом и качеством работ или записями Подрядчика, то свое мнение он излагает в журнале.

Подрядчик обязуется в _____-дневный срок принять меры к устранению недостатков, указанных Застройщиком.

6.9. Застройщик (по согласованию с Инвестором) вправе вносить любые изменения в объемы работ, которые, по его мнению, необходимы, о чем он дает письменное распоряжение, обязательное для Подрядчика, с указанием:

- увеличить или уменьшить объем любой работы, включенной в Договор;

- исключить любую работу;
- изменить характер, или качество, или вид любой части работы;
- выполнить дополнительную работу любого характера, необходимую для завершения строительства.

6.10. Представители Застройщика и Инвестора имеют право беспрепятственного доступа на строительную площадку в любое время в течение всего периода строительства.

7. ПРИЕМКА ЗАКОНЧЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВОМ ОБЪЕКТА

7.1. Приемка законченного строительством Объекта осуществляется после выполнения Сторонами всех обязательств, предусмотренных Договором, в соответствии с установленным порядком, действовавшим на дату его подписания.

7.2. Приемка Объекта осуществляется Приемочной комиссией, созданной в установленном законодательством порядке.

7.3. Подрядчик передает Инвестору и Застройщику за _____ дней до начала приемки законченного строительством Объекта два экземпляра исполнительной документации в составе, определенном Застройщиком в соответствии с условиями Договора, в рамках строительных норм и правил с письменным подтверждением соответствия переданной документации фактически выполненным работам.

7.4. Приемка Объекта производится в течение _____ дней после получения Застройщиком письменного извещения Подрядчика о его готовности.

7.5. До сдачи объекта Подрядчик несет ответственность за риск случайного его уничтожения и повреждения, кроме случаев, связанных с обстоятельствами непреодолимой силы.

Использование Инвестором для своих нужд или нужд эксплуатации части сооружаемого Объекта, строительство которого в целом не закончено, допускается по соглашению с Подрядчиком либо после приемки этой части Объекта в эксплуатацию в установленном порядке с принятием на себя всей полноты ответственности.

7.6. Застройщик передает принятый от Подрядчика Объект Инвестору.

7.7. Право собственности на строящийся Объект в его оплаченной Инвестором части и на принятый законченный строительством Объект принадлежит Инвестору. После приемки Объекта Инвестор берет на себя риск возможного его разрушения или повреждения.

8. ГАРАНТИИ

8.1. Подрядчик гарантирует:

- надлежащее качество используемых материалов, конструкций, оборудования и систем, соответствие их проектным спецификациям, государственным стандартам и техническим условиям, обеспеченность их соответствующими сертификатами, техническими паспортами и другими документами, удостоверяющими их качество;
- качество выполнения всех работ в соответствии с проектной документацией и действующими нормами и техническими условиями;
- своевременное устранение недостатков и дефектов, выявленных при приемке работ и в период гарантированной эксплуатации Объекта;
- бесперебойное функционирование инженерных систем и оборудования при нормальной эксплуатации Объекта.

8.2. Застройщик гарантирует:

- своевременное выполнение своих обязательств по Договору.

8.3. Инвестор гарантирует:

- своевременное финансирование строительства.

8.4. Гарантийный срок эксплуатации Объекта и входящих в него инженерных систем, оборудования, материалов и работ устанавливается на _____ лет с даты подписания сторонами Акта приемки законченного строительством Объекта.

Если в период гарантийной эксплуатации Объекта обнаружатся дефекты, препятствующие нормальной его эксплуатации, то Подрядчик обязан их устранить за свой счет и в согласованные сроки.

Для участия в составлении акта, фиксирующего дефекты, согласовании порядка и сроков их устранения Подрядчик обязан направить своего представителя не позднее _____ дней со дня получения письменного извещения Застройщика.

Гарантийный срок в этом случае продлевается соответственно на период устранения дефектов.

Указанные гарантии не распространяются на случаи преднамеренного повреждения Объекта третьими лицами.

8.5. При отказе Подрядчика от составления или подписания акта обнаруженных дефектов Застройщик составляет односторонний акт на основе квалифицированной экспертизы, являющийся основанием для устранения Подрядчиком выявленных дефектов.

9. СТРАХОВАНИЕ ОБЪЕКТА

9.1. Подрядчик обязуется заключить договор комплексного страхования строительно-монтажных рисков и ответственности в пользу Инвестора (выгодприобретателя) при проведении строительных и монтажных работ на Объекте в течение _____ дней с даты подписания Договора.

9.2. Подрядчик обязан представить Застройщику доказательства заключения им договора комплексного страхования строительно-монтажных рисков и ответственности при проведении строительных и монтажных работ (копию страхового полиса) с указанием данных о страховщике и размере страховой суммы.

9.3. Страхование не освобождает Подрядчика от обязанности принять необходимые меры для предотвращения наступления страхового случая.

10. ФОРС-МАЖОР

10.1. Ни одна из Сторон не несет ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, если таковое является следствием следующих обстоятельств: наводнение, пожар, землетрясение, война, военные действия, блокада, иных обстоятельств, находящихся вне контроля Сторон и возникших после заключения Договора, при условии, что возникшее обстоятельство делает невозможным или затруднительным исполнение настоящего Договора.

10.2. Сторона, для которой создалась невозможность выполнения своих обязательств, обязана в любой доступной форме известить контрагентов о возникновении вышеуказанных обстоятельств в течение _____ с момента их наступления.

10.3. Срок выполнения обязательств по Договору продлевается на время действия обстоятельств непреодолимой силы.

10.4. Если обстоятельства непреодолимой силы будут действовать более _____, настоящий Договор автоматически расторгается.

11. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

11.2. В случае нарушения Инвестором сроков финансирования работ Подрядчик вправе предъявить Инвестору требование об уплате неустойки в размере _____ процента стоимости подлежащих оплате работ за каждый день просрочки, но не более _____ процентов от стоимости подлежащих оплате работ.

11.3. В случае уклонении Застройщика от государственной регистрации права собственности на объект незавершенного строительства государственная регистрация права собственности на такой объект осуществляется на основании решения суда, принятого по иску Инвестора.

11.4. В случае нарушения Застройщиком срока передачи Подрядчику земельного участка свыше _____ календарных дней Подрядчик вправе предъявить Застройщику требование об уплате неустойки в размере _____.

11.5. В случае нарушения Подрядчиком договорных обязательств Инвестор вправе предъявить требование об уплате неустойки:

- за несвоевременное окончание строительства Объекта по вине Подрядчика - требование об уплате неустойки в размере _____ процента от стоимости работ по Договору за каждый день просрочки, но не более _____ процентов от стоимости работ по Договору;

- за несвоевременное освобождение земельного участка от принадлежащего ему имущества - требование об уплате неустойки в сумме _____ рублей за каждый день задержки;

- за нарушение сроков выполнения отдельных видов работ или сдачи площадей под монтаж оборудования, осуществляемых специализированными организациями по прямым договорам с Застройщиком, - требование об уплате неустойки в размере _____ процента стоимости невыполненных работ за каждый день просрочки, но не более _____ процентов. В случае обеспечения Подрядчиком своевременной сдачи объекта взысканная с него указанная неустойка подлежит возврату;

- за нарушение сроков устранения дефектов в работах и конструкциях, предусмотренных актами Сторон, а в случае неявки Подрядчика - односторонним актом - требование об уплате неустойки в размере _____ рублей за каждый день просрочки. При несвоевременном устранении дефектов Подрядчиком Застройщик вправе за его счет устранить дефекты своими силами и, кроме того, взыскать с него неустойку в размере _____ процентов стоимости работ по устранению дефектов.

11.6. В случае нарушения Инвестором срока оплаты стоимости выполненных Застройщиком работ Застройщик вправе предъявить требование об уплате неустойки в размере _____ процента стоимости подлежащих оплате работ за каждый день просрочки, но не более _____ процентов от стоимости подлежащих оплате работ.

11.7. В случае нарушения Застройщиком срока окончания строительства Объекта Инвестор вправе предъявить Застройщику требование об уплате неустойки в размере _____ процента от стоимости работ по Договору за каждый день просрочки, но не более _____ от стоимости работ по Договору.

11.8. В случае невыполнения Застройщиком условия о целевом использовании инвестиций Инвестор вправе в любое время потребовать от Застройщика возврата сумм инвестиций и уплаты причитающихся процентов по ставке _____ процентов годовых.

11.9. Подрядчик имеет право на продление срока строительства на соответствующий период и на освобождение на этот период от уплаты неустойки за просрочку сдачи Объекта в эксплуатацию если Застройщик не выполнит в срок свои обязательства, предусмотренные Договором, и это приведет к задержке выполнения работ по строительству Объекта.

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

11.11. Штрафы и неустойки, предусмотренные договором вносятся Сторонами членскими целевыми взносами в Кооператив.

12. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

12.1. Инвестор вправе потребовать досрочного расторжения Договора в случае, если:

- у Застройщика и/или Подрядчика прекращено действие свидетельства о допуске к работам, предусмотренным настоящим Договором;

- Застройщик и/или Подрядчик систематически нарушают условия Договора (подтверждается не менее чем 2 (двумя) соответствующими двусторонними актами).

12.2. Стороны вправе потребовать досрочного расторжения Договора в случае, если в отношении одной из сторон введена одна из процедур банкротства, предусмотренных Федеральным законом N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)»;

12.3. Сторона, решившая досрочно расторгнуть Договор, обязана направить другой Стороне письменное уведомление.

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

13. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

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

13.2. Претензионный порядок урегулирования споров по Договору является обязательным. Срок рассмотрения претензии _____ (_____) календарных дней с момента получения.

13.3. В случае если разногласия и споры не могут быть разрешены Сторонами в течение _____ путем переговоров, такие разногласия и споры передаются Сторонами для разрешения в Арбитражный суд Удмуртской Республики.

14. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

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

14.2. Подрядчик не имеет права продавать или передавать строящийся или построенный Объект (отдельную часть), а также проектную документацию на его строительство или отдельной его части третьему лицу без письменного разрешения Инвестора.

Застройщик и/или Подрядчик не имеют права продавать или передавать данную проектную документацию или любую ее часть третьим лицам без предварительного письменного согласия Инвестора.

14.3. Ущерб, нанесенный третьему лицу в результате строительства Объекта по вине Подрядчика, Инвестора или Застройщика, компенсируется виновной Стороной. Ущерб, нанесенный этому лицу по непредвиденным причинам, возмещается Сторонами на паритетных началах.

14.4. Любая договоренность между Сторонами, влекущая за собой новые обстоятельства, не предусмотренные Договором, считается действительной, если она подтверждена Сторонами в письменной форме в виде дополнительного соглашения.

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

14.6. Договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

15. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ПРИЛАГАЕМЫХ К ДОГОВОРУ

15.1. Приложение N 1. Сроки выполнения работ.

15.2. Приложение N 2. Акт о передаче земельного участка под строительство.

15.3. Приложение N 3. График финансирования инвестиционного проекта Инвестором.

15.4. Приложение N 4. Стоимость выполняемых Застройщиком работ и порядок ее оплаты.

15.5. Приложение N 5. Стоимость выполняемых Подрядчиком работ и порядок ее оплаты.

16. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Инвестор: _____

Застройщик: _____

Подрядчик: _____

17. ПОДПИСИ СТОРОН

Инвестор: _____ / _____ /

М.П.

Застройщик: _____ / _____ /

М.П.

Подрядчик: _____ / _____ /

М.П.