

ДОГОВОР ИНВЕСТИРОВАНИЯ
в строительство объекта недвижимости № _____

г. Ялта

«___» _____ 201__ года

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СОРАНГ»,
именуемое в дальнейшем «**ОБЩЕСТВО**», в лице генерального директора
_____, действующего на основании Устава, с одной стороны,

и

Физическое лицо, гражданин (- нка) **Российской Федерации**
_____, «___» _____ года рождения,
именуемый в дальнейшем «**ИНВЕСТОР**», с другой стороны, действуя по собственному
волеизъявлению, при отсутствии какого-либо принуждения,
совместно именуемые в дальнейшем «**Стороны**»,
заключили настоящий Договор инвестирования в строительство объекта
недвижимости (в дальнейшем – Договор) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

1.1. В порядке и на условиях настоящего договора ИНВЕСТОР осуществляет инвестирование денежных средств (капитальных вложений) в строительство Обществом объекта недвижимости - Рекреационного комплекса по адресу: Российская Федерация, Республика Крым, г.Ялта, Парк имени Гагарина, 9 (в дальнейшем – Объект). Под строительством Объекта Стороны взаимно понимают выполнение всего комплекса строительных, отделочных и пусконаладочных работ, а также ввод Объекта в эксплуатацию в установленном действующим законодательством порядке.

1.2. Строительство Объекта осуществляется на земельном участке общей площадью 0,2676 га, правами на использование которого для строительства Объекта Общество обладает на основании:

1.2.1. земельный участок площадью 0,2292 га, кадастровый номер 90:25:010123:484 – на основании Договора аренды земельного участка от 23 сентября 2015 года, зарегистрированного Государственным комитетом по государственной регистрации и кадастру Республики Крым 30 ноября 2015 года, № записи 90-90/016-90/021/708/2015-9073/2 (до 30.11.2015г. – на основании договора аренды земельного участка от 14 мая 2013 года, зарегистрированного 10 июня 2013 года Регистрационной службой Ялтинского городского управления юстиции Автономной Республики Крым, номер записи о другом вещном праве 1240879);

1.2.2. земельный участок площадью 0,0384 га, кадастровый номер 90:25:010123:488 – на основании Договора аренды земельного участка от 23 сентября 2015 года, зарегистрированного Государственным комитетом по государственной регистрации и кадастру Республики Крым 30 ноября 2015 года, № записи 90-90/016-90/021/708/2015-9114/2 (до 30.11.2015г. – на основании договора аренды земельного участка от 31 октября 2013 года, зарегистрированного 06 ноября 2013 года Регистрационной службой Ялтинского городского управления юстиции Автономной Республики Крым, номер записи о другом вещном праве 3265222).

1.3. Строительство Объекта осуществляется в соответствии с Проектно-сметной документацией, разработанной и утвержденной в порядке, установленном действующим

законодательством. Проект строительства Объекта согласован положительным комплексным заключением государственной экспертизы №01-2392-13/03 от 28.11.2013, выполненным филиалом ГП «Укргосстройэкспертиза» в АР Крым.

1.4. Планируемый срок окончания строительства - 2 (второй) квартал 2018 года. Строительство Объекта осуществляется в соответствии с Разрешением на выполнение строительных работ, выданным Государственной архитектурно-строительной инспекцией Украины №ГУ 114133370446 от 03 декабря 2013 года, Разрешением на выполнение строительных работ, выданным Архитектурно-строительной инспекцией Республики Крым №РК 114140003970 от 20 октября 2014 года и Разрешением на выполнение строительных работ, выданным Службой государственного строительного надзора Республики Крым № РК 11417012949 от 10 апреля 2017 года.

1.5. Планируемый срок ввода Объекта в эксплуатацию – в течение 4 (четырёх) месяцев с момента окончания срока, установленного п.1.4. настоящего Договора.

1.6. При заключении и исполнении настоящего Договора Стороны руководствуются Федеральным законом от 25 февраля 1999 г. № 39-ФЗ "Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений".

2. ИНВЕСТИРОВАНИЕ.

2.1. ИНВЕСТОР оплачивает Обществу денежные средства (далее – инвестиция) в сумме _____ в следующем порядке:

2.1.1. _____ в срок до «___» _____ 201__ года.

2.1.2. _____ в срок до «___» _____ 201__ года.

Денежные средства, оплачиваемые ОБЩЕСТВУ ИНВЕСТОРОМ являются средствами частичного финансирования строительства Объекта и не являются оплатой операции по поставке до выполнения Сторонами п.4.2. настоящего Договора.

2.2. Все расчеты по настоящему Договору проводятся в безналичной форме путем перечисления денежных средств на счета ОБЩЕСТВА в учреждениях банков.

2.3. Обязательство ИНВЕСТОРА по внесению инвестиции (п.2.1. настоящего Договора) является исполненным в момент поступления денежных средств от ИНВЕСТОРА на текущий счет ОБЩЕСТВА в учреждении банка. При этом срок, установленный п. 2.1. настоящего Договора, считается соблюденным, если ИНВЕСТОР передал в банк платежное поручение о перечислении суммы денежных средств, указанных в п. 2.1. настоящего Договора, до истечения установленного соответствующим пунктом срока.

2.4. По взаимному согласию Сторон расчет суммы инвестиции осуществляется исходя из цены 1 кв.м. общей фактической площади Помещения (п.2.5. настоящего Договора).

Под общей фактической площадью Помещения, по взаимному согласию Сторон, понимается, сумма площадей всех отдельных элементов Помещения, как закрытых изолированных, так и открытых неотапливаемых (балкон, лоджия, терраса), измеряемая и рассчитываемая без применения каких-либо коэффициентов (как повышающих, так и понижающих) технической инвентаризации Объекта. При подписании настоящего Договора, ИНВЕСТОР подтверждает, что он уведомлен о том, что в соответствии с действующим законодательством РФ, площадь открытых неотапливаемых элементов (балкон, лоджия, терраса), не включается в размер площади, подлежащей постановке на государственный кадастровый учет и государственной регистрации права собственности.

При подписании настоящего Договора ИНВЕСТОР подтверждает, что он согласен с расчетом размера инвестиции в соответствии с условиями, указанными в настоящем пункте

и подтверждает свое согласие с ценой 1 кв.м. общей фактической площади в размере _____ рублей.

2.5. ИНВЕСТОРУ в счет внесенной им инвестиции в размере, определенном п.2.1. настоящего Договора, передается в натуре объект (согласно проектной документации – апартамент гостиничного типа) общей фактической площадью _____ кв.м. (в т.ч. собственно помещение площадью _____ кв.м. и прилегающий балкон площадью _____ кв.м.) на ____ строительном этаже Объекта (строительный номер ____ на отметке + _____), именуемый в дальнейшем – Помещение. Уровень отделки Помещения – согласно Приложению №1, являющемуся неотъемлемой частью настоящего Договора. Планировка - согласно проектной документации и Базовому планировочному решению (Приложение №2, являющееся неотъемлемой частью настоящего Договора).

2.6. Обществу принадлежит вся остальная площадь Объекта, которой Общество свободно распоряжается полностью или частично в течение всего срока действия настоящего Договора.

2.7. По взаимному согласию ОБЩЕСТВА и ИНВЕСТОРА, результаты проведения технической инвентаризации Объекта и Помещения, указанного в п.2.5. настоящего Договора, а именно применение установленных действующим законодательством коэффициентов расчета площадей вновь построенных объектов, не являются основанием для изменения условий настоящего Договора в части изменения размера фактической площади Помещения (п.2.5. настоящего Договора), используемой Сторонами для уточнения суммы инвестиции.

В случае изменения (увеличения, уменьшения) фактической площади подлежащего передаче ИНВЕСТОРУ Помещения (п.2.5. настоящего Договора) в соответствии с материалами первичной технической инвентаризации более чем на 0,5 (ноль целых и пять десятых) кв.м., размер инвестиции уточняется следующим образом:

- при увеличении фактической площади Помещения ИНВЕСТОР обязуется произвести доплату инвестиции, рассчитываемую исходя из цены 1 кв.м. фактической площади Помещения (п.2.4. настоящего Договора) и фактической площади увеличения. При этом доплата ИНВЕСТОРом производится в течение 10 банковских дней с момента подписания Передаточного акта Помещения;

- при уменьшении фактической площади Помещения, ОБЩЕСТВО обязуется произвести возврат излишне внесенной части инвестиции, рассчитываемой исходя из цены 1 кв.м. фактической площади Помещения (п.2.4. настоящего Договора) и фактической площади уменьшения. При этом возврат ОБЩЕСТВОМ производится в течение 10 банковских дней с момента подписания Передаточного акта Помещения.

Стороны установили, что в случаях как увеличения, так и уменьшения фактической площади Помещения по данным первичной технической инвентаризации, выявленные факты увеличения или уменьшения размера инвестиции в соответствии с предписаниями настоящего пункта Договора являются установленными и не требуют дополнительного согласования Сторонами.

2.8. Безусловное и бесспорное право ИНВЕСТОРА на получение в натуре и, в будущем, в собственность Помещения, указанного в п.2.5. настоящего Договора, возникает после исполнения ИНВЕСТОРом обязательства по п.2.1. настоящего Договора. Стороны взаимно устанавливают и признают, что достаточными доказательствами безусловного и бесспорного права ИНВЕСТОРА на Помещение в Объекте, а также основанием для оформления документов на право собственности ИНВЕСТОРА на выделенное в натуре Помещение являются настоящий договор, передаточный акт и банковские документы, подтверждающие выполнение ИНВЕСТОРом своих обязательств согласно п.2.1. настоящего Договора, а также иные документы, согласно требований действующего

законодательства на момент окончания ввода Объекта в эксплуатацию, необходимые для оформления прав собственности.

2.9. До ввода Объекта в эксплуатацию, но не ранее подписания Передаточного акта, ИНВЕСТОР имеет право производить ремонт и инженерное оборудование Помещения, при этом не имеет права самостоятельно вносить какие-либо изменения в проектные решения несущих конструкций, выполнять какие-либо мероприятия по перепланировке, замене или переоборудованию общих инженерных систем Объекта, а также не имеет права выполнения каких-либо работ по фасаду Объекта согласно п.3.11. настоящего Договора.

2.10. При заключении настоящего договора и в соответствии с положениями действующего федерального и регионального земельного и градостроительного законодательства на территории Республики Крым и соответствующих подзаконных нормативных актов муниципального образования городской округ Ялта, Общество принимает на себя обязательство и гарантирует выполнение полного комплекса работ по изменению целевого и функционального назначения Объекта с рекреационного комплекса на объект многофункционального назначения (включая жилую застройку) в течение 1 (одного) года с момента получения официального документа о вводе Объекта в эксплуатацию при обязательном наличии одновременно следующих условий:

2.10.1. Неизменность положений действующего федерального и регионального земельного и градостроительного законодательства на территории Республики Крым и соответствующих подзаконных нормативных актов муниципального образования городской округ Ялта на дату получения официального документа о вводе Объекта в эксплуатацию в сравнении с датой заключения настоящего Договора.

2.10.2. Письменное согласие на изменение статуса объекта всех собственников помещений в Объекте.

2.11. В случае оформления ОБЩЕСТВОМ договора ипотеки на объект строительства, обязательства по ипотеке не распространяются на Помещение, которое подлежит передаче в натуре ИНВЕСТОРУ на основании п.2.5. настоящего договора, о чем должно быть указано в соответствующем договоре ипотеки.

2.12. При подписании настоящего Договора Стороны взаимно признают, устанавливают и подтверждают, что лестничные марши и лестничные клетки, лифтовые холлы, технические коридоры, помещения мусорокамер и т.п. элементы общего назначения Объекта после окончания строительства и ввода Объекта в эксплуатацию являются общей долевой собственностью всех собственников помещений в Объекте. Доли в такой общей долевой собственности определяются пропорционально площади помещений каждого Собственника.

3. ПРАВА и ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

3.1. ОБЩЕСТВО по настоящему Договору обязуется на основании имеющейся разрешительной документации оказать комплекс услуг по организации и контролю завершения строительства Объекта в полном объеме, включая выполнение строительных и пусконаладочных работ, внешних отделочных работ, внутренних отделочных работ мест общего пользования Объекта, поиск необходимых строительных и специализированных организаций, заключение с ними соответствующих договоров, необходимых для строительства Объекта и выполнения обязательств согласно п.1.1. настоящего Договора, сдачу Объекта в эксплуатацию, подготовку необходимых документов для оформления права собственности ИНВЕСТОРУ на Помещение, указанное в п.2.5. настоящего Договора.

3.2. ОБЩЕСТВО перед подписанием этого Договора заявило и гарантировало ИНВЕСТОРУ:

3.2.1. завершение строительства Объекта в установленные сроки и без необходимости изменения (увеличения или уменьшения) размера инвестиции, указанной в п.2.1. данного Договора – за исключением случаев, установленных п.2.7. настоящего Договора;

3.2.2. что Объект будет построен в соответствии с требованиями государственных норм и правил.

3.3. Стороны установили, что выполнение всех юридических и фактических действий, связанных с предметом настоящего Договора, предусмотренных п.п.1.1., 3.1. настоящего Договора, осуществляется ОБЩЕСТВОМ. При этом ОБЩЕСТВО ответственно за все совершаемые в целях исполнения настоящего Договора действия.

3.4. Во всех правоотношениях с третьими юридическими и физическими лицами, органами государственной власти и местного самоуправления, полномочия ОБЩЕСТВА совершать любые сделки, иные юридические и фактические действия, которые необходимы для выполнения ОБЩЕСТВОМ своих обязательств по данному Договору, удостоверяются настоящим Договором и не требуют каких-либо отдельных разрешений либо доверенности ИНВЕСТОРА.

3.5. Решения по всем текущим вопросам, связанным с оказанием услуг по настоящему Договору, принимаются ОБЩЕСТВОМ самостоятельно, включая, но не ограничиваясь: заключением и исполнением гражданско-правовых и хозяйственных договоров, связанных со строительством Объекта, осуществлением иных операций, необходимых для оказания всего комплекса услуг, определенного в п.п.1.1. 3.1. настоящего Договора.

3.6. В течение всего срока действия настоящего Договора, ОБЩЕСТВО имеет право свободного распоряжения Объектом и его отдельными частями, за исключением Помещения под строительным номером _____ на _____ строительном этаже Объекта на отметке +_____, подлежащего передаче ИНВЕСТОРУ в натуре.

3.7. ИНВЕСТОР имеет право в любое время до момента сдачи Объекта в эксплуатацию переоформить инвестицию на иное третье лицо. Подготовку документов на переоформление инвестиции осуществляет ОБЩЕСТВО в течение 10 (десяти) календарных дней с момента предоставления ИНВЕСТОРом соответствующего письменного заявления, договора об уступке имущественных прав и идентифицирующих документов лица, на которое должна быть переоформлена инвестиция с оплатой ИНВЕСТОРом в следующих размерах:

3.7.1. На близкого родственника (супруг(а), родители, в т.ч. супруга(и), дети, в т.ч. усыновленные либо на связанное юридическое лицо) – 0,5% от суммы фактически внесенной инвестиции по состоянию на день переоформления;

3.7.2. На иное третье лицо - 1% от суммы фактически внесенной инвестиции по состоянию на день переоформления.

Проведенная ИНВЕСТОРом, в соответствии с условиями данного пункта настоящего Договора, оплата ОБЩЕСТВУ за подготовку соответствующих документов, не является частью инвестиции, а является платой за оказание услуг, факт оказания которых подтверждается отдельным передаточным актом.

3.8. По окончании строительства Объекта, включая проведение первичной технической инвентаризации Объекта, ОБЩЕСТВО в письменном виде сообщает ИНВЕСТОРУ о завершении строительства Объекта, готовности его к вводу в эксплуатацию и необходимости ИНВЕСТОРУ прибыть в срок, не более 10-ти календарных дней с момента получения данного уведомления, для подписания Передаточного акта помещения, указанного в п.2.5. настоящего Договора.

3.9. Передача Помещения в натуре от ОБЩЕСТВА ИНВЕСТОРУ осуществляется после осмотра Помещения и при отсутствии претензий ИНВЕСТОРА к качеству

строительства. Передача Помещения оформляется до и/или во время ввода Объекта в эксплуатацию путем подписания Сторонами Передаточного акта, который подтверждает фактическую передачу и отсутствие претензий ИНВЕСТОРА по качеству строительства.

3.10. В течение 30 (тридцати) календарных дней с момента подписания настоящего Договора ИНВЕТОР передает ОБЩЕСТВУ оригинал нотариально удостоверенного согласия супруги(а) ИНВЕСТОРА на заключение настоящего Договора, к которому прилагаются копия паспорта супруги(а) Инвестора и копия свидетельства о заключении брака. В случае если ИНВЕТОР не состоит в зарегистрированном браке или фактических брачных отношениях им предоставляется соответствующее нотариально удостоверенное заявление на имя ОБЩЕСТВА в тот же срок.

3.11. При подписании настоящего Договора ИНВЕТОР считается уведомленным о категорическом запрете внесения им каких-либо изменений в фасадную часть Объекта, включая, но не ограничиваясь: замена фасадных конструкций, установка блоков кондиционирования и любых иных конструкций на фасаде Объекта, оклейка фасадов с наружной стороны любыми материалами и пленками и т.п.

3.12. При заключении настоящего договора ИНВЕТОР обязуется окончить все ремонтно-отделочные работы в принадлежащем ему Помещении в срок не более 2 (двух) календарных лет с даты подписания Передаточного акта согласно п.3.9. настоящего Договора.

4. ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ.

4.1. Оформление права собственности ИНВЕТОРУ на Помещение, указанное в п.2.5. настоящего Договора, производится при условии полной оплаты инвестиции (согласно п.2.1. настоящего Договора) после окончания строительства Объекта и ввода Объекта в эксплуатацию в установленном действующим законодательством в соответствующий период времени порядке.

4.2. ОБЩЕСТВО обязано предоставить ИНВЕТОРУ все документы, необходимые для государственной регистрации права собственности ИНВЕТОРА на переданное ему Помещение согласно п.2.5. настоящего Договора.

5. ЭКСПЛУАТАЦИЯ ОБЪЕКТА.

5.1. В период между приемкой ИНВЕТОРОМ Помещения, указанного в п.2.5. настоящего Договора, в натуре и вводом в эксплуатацию Объекта в целом ОБЩЕСТВО не гарантирует, а ИНВЕТОР считается уведомленным о возможности нерегулярного водоснабжения и водоотведения, тепло-, электроснабжения.

5.2. ИНВЕТОР обязан заключить договор об эксплуатационном обслуживании помещения, указанного в п.2.5. настоящего Договора, с Эксплуатирующей организацией, определенной ОБЩЕСТВОМ, в день получения документов о праве собственности на Помещение, указанное в п. 2.5. настоящего Договора.

5.3. С даты подписания ИНВЕТОРОМ передаточного акта, указанного в п.3.9. настоящего Договора и до даты заключения между ИНВЕТОРОМ и Эксплуатирующей организацией договора об эксплуатационном и коммунальном обслуживании Объекта, ИНВЕТОР обязан:

5.3.1. компенсировать Обществу стоимость потребленных коммунальных услуг (водоснабжение и водоотведение, электроснабжение) по установленным действующим законодательством на соответствующий период тарифам по показаниям индивидуальных средств учета Помещения;

5.3.2. оплачивать Обществу оказываемые услуги по эксплуатационному обслуживанию Помещения на основании калькуляции в расчете за 1 кв.м. общей площади Помещения ИНВЕТОРА,

- 5.3.3. оплачивать Обществу оказываемые услуги по отоплению, горячему водоснабжению по тарифам, установленным Обществом и по показаниям индивидуальных средств учета Помещения;
- 5.3.4. компенсировать Обществу долю расходов по плате за землю пропорционально фактической площади помещения ИНВЕСТОРА, указанного в п.2.5. настоящего Договора относительно площади земельного участка, занимаемого Объектом в целом по ставкам арендной платы, действующим в соответствующий период.

6. КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ.

6.1. Стороны взаимно признают и согласовывают, что вся информация об условиях настоящего договора, включая информацию, ставшую известной Сторонам друг о друге в ходе выполнения обязательств по настоящему Договору, является строго конфиденциальной. Разглашение такой информации не является возможным, за исключением случаев получения официальных запросов от уполномоченных государственных органов, а также случаев подачи документов налоговой отчетности ИНВЕСТОРА в установленном действующим законодательством порядке. О наличии таких запросов соответствующая Сторона обязана письменно уведомить другую Сторону в течение 3-х (трех) календарных дней с момента его получения.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА.

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента подписания его Сторонами и действует до момента полного выполнения предмета Договора, указанного в п.1.1. настоящего Договора и выполнения всеми Сторонами Договора всех своих обязательств по нему, после чего считается прекратившим свое действие.

7.2. Досрочное прекращение настоящего Договора возможно только по взаимному согласию Сторон, если иное прямо не предусмотрено Договором и действующим законодательством.

8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

8.1. В предусмотренном настоящим Договором порядке за неисполнение либо ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в виде уплаты неустойки и досрочного прекращения действия настоящего Договора.

8.2. Каждая из Сторон настоящего Договора самостоятельно несет ответственность по всем своим обязательствам перед любыми третьими лицами.

8.3. За нарушение сроков внесения инвестиции (п.2.1. настоящего Договора) ИНВЕСТОР уплачивает ОБЩЕСТВУ пеню в размере двойной ставки рефинансирования Банка России от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

8.4. При просрочке внесения инвестиции (п.2.1. настоящего Договора) ИНВЕСТОРОМ более чем на 30 календарных дней, ОБЩЕСТВО вправе направить ИНВЕСТОРУ уведомление о досрочном прекращении настоящего Договора. При этом настоящий Договор считается прекратившим свое действие, если в течение десяти банковских дней с момента получения ИНВЕСТОРОМ уведомления о досрочном расторжении Договора в связи с неисполнением последним своих обязательств по внесению инвестиции, ИНВЕСТОР не устранил допущенные нарушения и не осуществит внесения инвестиции.

8.5. После расторжения настоящего Договора в одностороннем порядке согласно п.8.4, Договора ОБЩЕСТВО приобретает право считать помещение, указанное в п.2.5. настоящего Договора, свободным к заключению Договора инвестирования с Новым ИНВЕСТОРОМ и обязуется осуществить возврат фактически внесенной инвестиции не

позднее 7 (семи) дней с момента получения соответствующей суммы инвестиции от Нового ИНВЕСТОРА.

8.6. В случае не исполнения ОБЩЕСТВОМ своих обязательств по настоящему Договору перед ИНВЕСТОРОМ, предусмотренных п.2.5. настоящего Договора, в срок, установленный п.1.5. настоящего Договора, ОБЩЕСТВО обязано возвратить ИНВЕСТОРУ сумму внесенной инвестиции и дополнительно возместить причиненный ущерб в размере 10% суммы фактически внесенной инвестиции в течение в течение 30 (тридцати) банковских дней с момента предъявления ИНВЕСТОРОМ письменного требования о расторжении настоящего Договора и возврате внесенной инвестиции. Предусмотренные настоящим пунктом штрафные санкции не применяются, если ИНВЕСТОР отказался от принятия исполнения по настоящему Договору от ОБЩЕСТВА (приемки Помещения).

8.7. За нарушение п.п.2.9. или 3.11. настоящего Договора, ИНВЕСТОР уплачивает ОБЩЕСТВУ штраф в размере 10000000 (десять миллионов) рублей за каждый случай такого нарушения.

8.8. За нарушение п.3.12. настоящего Договора, ИНВЕСТОР уплачивает ОБЩЕСТВУ штраф в размере эквивалент 5000000 (пять миллионов) рублей. Штрафная санкция, предусмотренная настоящим пунктом Договора, не применяется, если ИНВЕСТОР представит ОБЩЕСТВУ согласие на проведение ремонтно-отделочных работ сверх установленного п.3.12. настоящего Договора предельного срока от всех собственников Помещений в Объекте.

9. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ (ФОРС-МАЖОР).

9.1. При наступлении обстоятельств невозможности полного или частичного исполнения любой из сторон обязательств по настоящему договору, включая, но не ограничиваясь: стихийные бедствия (землетрясения, оползни, обвалы, штормы, ураганы, селевые потоки, пожары и пр.), обстоятельства социальной жизни (войны и военные действия, гражданские беспорядки, блокада), а также запретительные меры органов государственной власти и/или местного самоуправления, то есть обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор), которые не зависят от Сторон, непосредственно влияют на возможность выполнения настоящего Договора и не могли быть предвидены и устранены разумными и экономически выгодными действиями Сторон,- срок исполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого будут действовать такие обстоятельства и их последствия.

9.2. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по Договору, должна о наступлении и прекращении обстоятельств, препятствующих исполнению обязательств, немедленно (в срок не более 10 (десяти) календарных дней) извещать другую Сторону письменно или с использованием электронной почты. В случае если Сторона не направит либо несвоевременно направит другой Стороне предусмотренное данным подпунктом извещение, то такая Сторона обязана возместить другой Стороне убытки, которые возникли вследствие такого неизвещения либо несвоевременного извещения.

9.3. Надлежащим доказательством наличия указанных выше обстоятельств и их продолжительности будут служить официальные документы, выдаваемые уполномоченными государственными органами.

9.4. При наступлении форс-мажорных обстоятельств действие настоящего Договора приостанавливается.

10. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ.

10.1. Все споры и разногласия, связанные с исполнением настоящего Договора, Стороны стараются разрешить в процессе переговоров, которые должны быть проведены в

срок не более 15 (пятнадцати) календарных дней с момента направления одной из Сторон другой Стороне соответствующего уведомления о необходимости проведения переговоров.

10.2. В случае не достижения согласия все споры и разногласия Сторон в связи с исполнением настоящего Договора, подлежат рассмотрению судом в соответствии с правилами о подсудности, установленными соответствующим процессуальным кодексом Российской Федерации.

11. ИНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА.

11.1. По взаимному согласию Сторон и с учетом п.16 ст.167 Налогового кодекса Российской Федерации моментом определения налоговой базы по настоящему договору является дата подписания передаточного акта между ОБЩЕСТВОМ и ИНВЕСТОРОМ.

11.2. С момента подписания настоящего Договора, все предшествующие этому переговоры, переписка, соглашения и т.п. между Сторонами, касающиеся предмета и условий настоящего Договора, теряют силу.

11.3. Какие-либо уведомления, сообщения, требования или просьбы, связанные с настоящим Договором, считаются оформленными надлежащим образом, если они поданы в письменной форме в адрес Сторон.

11.4. В случае обращения ИНВЕСТОРА к ОБЩЕСТВУ с письменным заявлением по какому-либо вопросу, в том числе касательно качества выполненных скрытых строительных работ, такое заявление должно быть рассмотрено в течение 10 (десяти) рабочих дней и, при наличии оснований, ОБЩЕСТВО обязуется устранить соответствующие недостатки в срок, не более 30 (тридцати) рабочих дней.

11.5. Недействительность какой-либо части настоящего Договора, установленная после его заключения, но до полного исполнения настоящего Договора не влечет за собой недействительности иных его частей либо Договора в целом, поскольку возможно предположить, что настоящий Договор был бы заключен и без включения недействительной его части.

11.6. В случае прекращения как юридического лица либо смерти физического лица одной из Сторон настоящего Договора, все права и обязательства по настоящему Договору переходят к соответствующему правопреемнику либо наследнику, признанными таковыми согласно действующему законодательству.

11.7. Ни одна из Сторон не имеет права передавать каким-либо третьим лицам свои обязательства по настоящему Договору, за исключением случаев правопреемства (наследования) а также реоформления полностью внесенной инвестиции на иное лицо (п. 3.7. настоящего Договора).

11.8. Все изменения и дополнения к настоящему Договору должны быть заключены в простой письменной форме, подписаны уполномоченными представителями Сторон и скреплены печатью ОБЩЕСТВА. Все дополнительные соглашения к настоящему Договору являются его неотъемлемыми частями.

11.9. При подписании настоящего Договора Стороны взаимно признают полное понимание правовой природы настоящего Договора как инвестиционного договора, размера и порядка исчисления суммы инвестиции, идентификации Помещения, передаваемого ИНВЕСТОРУ, включая оформление права собственности, иных обстоятельств, имеющих существенное значение, а также подтверждают, что настоящий Договор является экономически и потребительски выгодным для каждой из Сторон.

11.10. Стороны взаимно признают и устанавливают, что настоящий Договор между Сторонами заключен при полном взаимном согласии именно как договор инвестирования (частичного финансирования объекта недвижимости). При этом Стороны не считают настоящий Договор договором купли-продажи, договором подряда, в т.ч. договором подряда на капитальное строительство, договором об управлении имуществом и/или договором простого товарищества.

11.11. Во всем, что прямо не урегулировано настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации и Республики Крым.

11.12. При подписании настоящего Договора ИНВЕСТОР является уведомленным и дает ОБЩЕСТВУ свое согласие на получение, обработку, хранение и передачу третьим лицам персональных данных ИНВЕСТОРА в порядке и на условиях, установленных законодательством о защите персональных данных.

11.13. Настоящий Договор заключен в простой письменной форме, в трех оригинальных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу и идентичное толкование, два – для ИНВЕСТОРА, один - для ОБЩЕСТВА.

11.14. Неотъемлемыми приложениями к настоящему договору являются:

11.14.1. Приложение №1 – Уровень отделки.

11.14.2. Приложение №2 – Базовое планировочное решение.

ОБЩЕСТВО

ИНВЕСТОР

ООО «СОРАНГ»

Гражданин (-нка) Российской Федерации

Местонахождение 298635, Российская Федерация, Республика Крым, г.Ялта, ул.Коммунаров, дом 7а, литер А, помещение 8
ОГРН 1149102033992
ИНН/КПП 9103003539/910301001
Банковские реквизиты для расчетов в российских рублях:
Расчетный счет №
40702810600330000031
АО «ГЕНБАНК» г. Симферополь
БИК 043510123
Кор.сч 30101810835100000123

Место регистрации:

Паспорт _____, выдан
_____ код

подразделения _____

Контактные данные:

м/т + _____

E-mail:

Контактные данные:

E-mail: sorangelux@gmail.com

ПОДПИСИ СТОРОН

ОБЩЕСТВО:

Генеральный директор ООО «СОРАНГ»

ИНВЕСТОР:

_____/_____/

_____/_____/

(является неотъемлемой частью Договора инвестирования

№ _____ от «___» _____ 201__ г.)

УРОВЕНЬ ОТДЕЛКИ

Объект: Рекреационный комплекс (Республика Крым, г.Ялта, Парк имени Гагарина, 9)

**ИНВЕСТОР – _____, строительный номер _____
на отметке + _____**

Пол	Ж/б монолит
Потолок	Ж/б монолит
Несущие конструкции	Ж/б монолит
Заполнение	Газобетон/пенобетон/ракушечник/кирпич/гипсокартон
Окна	Алюминиевые (Рейнарс)
Двери	Входная
Электрика	Ввод в помещение без внутренней разводки
Водопровод и канализация	Ввод в помещение без внутренней разводки
Отопление	Ввод в помещение без внутренней разводки

ОБЩЕСТВО:
Генеральный директор ООО «СОРАНГ»

_____ / _____ /

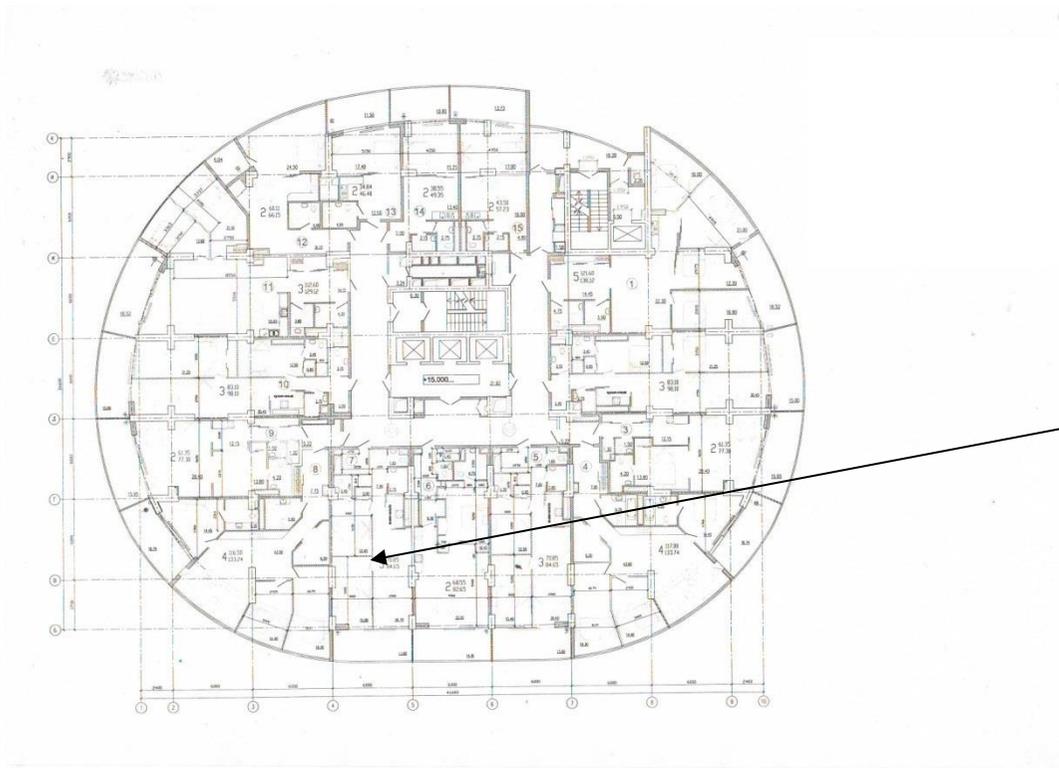
ИНВЕСТОР:

_____ / _____ /

(является неотъемлемой частью Договора инвестирования № _____ от «___» _____ 201__ г.)

БАЗОВОЕ ПЛАНИРОВОЧНОЕ РЕШЕНИЕ

ИНВЕСТОР: _____, строительный номер _____ на отметке + _____



Помещение ИНВЕСТОРА под номером _____

ОБЩЕСТВО:
Генеральный директор ООО «СОРАНГ»

_____ / _____ /

Генеральный директор ООО «СОРАНГ»

ИНВЕСТОР:

_____ / _____ /

ИНВЕСТОР
