

## Договор №П-\_\_ инвестирования

г. Екатеринбург

«\_\_» \_\_\_\_ 2021 года

ООО «Специализированный застройщик «Виктория – А» (ОГРН 1156658026953), именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице директора Шварц Евгении Борисовны, действующий на основании Устава, с одной стороны, и \_\_\_\_\_, \_\_.19 г.р., именуем(ая) в дальнейшем «Инвестор», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

### 1. Термины и определения

1.1. Для целей надлежащего толкования условий настоящего Договора нижеуказанные термины имеют следующие значения:

**1.1.1. Объект недвижимости – встроенно-пристроенная надземно-подземная автостоянка (№4 по ПЗУ) с элементами благоустройства на эксплуатируемой кровле – 4 этап строительства расположен по адресу: Российская Федерация, Свердловская область, город Екатеринбург, Чкаловский район, ул. Патриса Лумумбы, пер. Батумский (кадастровый номер земельного участка 66:41:0504034:427, 66:41:0504034:291);**

1.1.2. Подземная автостоянка – инженерное сооружение, являющееся обособленной частью Объекта недвижимости, используемое для организованного длительного и (или) временного хранения транспортных средств;

1.1.3. Машино-место – предназначенная исключительно для размещения одного транспортного средства индивидуально-определенная часть Подземной автостоянки, которая не ограничена (либо частично ограничена строительной или иной ограждающей конструкцией) и границы которой описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке. Расположение машино-места на этаже, его проектный порядковый номер и проектная планировка определены в Приложении №1 к настоящему Договору (далее – Объект инвестирования).

### 2. Предмет договора

2.1. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить Объект недвижимости (Подземную автостоянку) и передать Инвестору Объект инвестирования, определенный настоящим Договором, а Инвестор обязуется направить собственные и/или привлеченные денежные средства на строительство Объекта недвижимости (Подземной автостоянки) в соответствии с условиями настоящего Договора на покрытие всех расходов, связанных с созданием Объекта инвестирования, в том числе расходов, как уже понесенных Застройщиком на момент заключения настоящего Договора, так и будущих затрат, и принять согласованный настоящим Договором Объект инвестирования по акту приема-передачи.

Объектом инвестирования по настоящему Договору, подлежащим передаче Застройщиком Инвестору после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости (Подземной автостоянки), является **Машино-место под проектным порядковым номером \_\_ (\_\_\_\_\_)**.

Указанный в настоящем Договоре адрес Объекта недвижимости (Подземной автостоянки) является строительным адресом, которому после завершения строительства Постановлением Администрации города Екатеринбурга будет присвоен соответствующий адрес объекта адресации.

2.2. Стороны допускают возможность корректировки Застройщиком проектно-сметной документации, не затрагивающей конструктивных элементов Объекта инвестирования, без уведомления Инвестора. В случае, если корректировка проектно-сметной документации затрагивает конструктивные элементы Объекта инвестирования (перенос несущих стен, установка дополнительных перегородок, дверных и/или оконных проемов, изменение количества парковочных мест в Подземной автостоянке), Застройщик обязуется известить Инвестора письменно, при этом Сторонами заключается дополнительное соглашение к договору об изменении технических характеристик Машино-места, являющегося Объектом инвестирования по настоящему Договору.

### 3. Права и обязанности сторон

3.1. Права и обязанности Инвестора:

3.1.1. Инвестор обязан осуществить финансирование строительства Объекта недвижимости (Подземной автостоянки) в размере, порядке и в сроки, предусмотренные разделом 6 настоящего Договора, а также Приложения №2.

3.1.2. Стороны признают, что, принимая Объект инвестирования по акту приема-передачи, Инвестор получает Машино-место во владение и пользование, что влечет возникновение обязательств по оплате услуг по эксплуатации.

3.1.3. Инвестор обязан своевременно, т.е. в десятидневный срок уведомить Застройщика о любых изменениях своих данных, указанных в разделе 10 настоящего Договора.

3.1.4. Инвестор обязуется принять от Застройщика указанный в п. 2.1. Договора Объект инвестирования в следующем порядке:

А) Застройщик не менее чем за 30 дней до наступления срока, указанного в п. 4.1. настоящего Договора, уведомляет Инвестора о завершении строительства Объекта недвижимости (Подземной автостоянки) и готовности исполнить свои обязательства по передаче Объекта инвестирования; получив уведомление, Инвестор обязан принять в срок не позднее 10 дней с даты получения уведомления и подписать Акт приема-передачи Объекта инвестирования;

Б) Неявка Инвестора в срок, указанный в подпункте А) настоящего пункта, для осуществления осмотра Объекта инвестирования и/или необоснованное не подписание Инвестором акта приема-передачи считается уклонением Инвестора от принятия Объекта инвестирования. Застройщик по истечении 10 дней со дня, предусмотренного договором для передачи Объекта инвестирования Инвестору, вправе составить односторонний акт о передаче Объекта инвестирования. При этом со дня составления предусмотренного настоящим пунктом одностороннего акта о передаче Объекта инвестирования у Инвестора наступает обязанность: произвести окончательные расчеты по настоящему Договору, производить оплату платежей за эксплуатацию. Риск случайной гибели Объекта инвестирования признается перешедшим к Инвестору с момента подписания одностороннего акта приема-передачи Объекта инвестирования.

3.1.5. Стороны признают, что полученное Застройщиком Разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости (Подземной автостоянки) удостоверяет соответствие законченного строительством Объекта недвижимости (Подземной автостоянки) предъявляемым к нему требованиям, подтверждает факт создания Объекта инвестирования и является доказательством удовлетворительного качества Подземной автостоянки в целом, а также Объекта инвестирования, его соответствия проекту и иным нормам и правилам, действующим на территории Российской Федерации.

3.1.6. Подписанием настоящего договора Инвестор считается уведомленным, а также дает согласие на строительство на земельном участке жилых домов и иных объектов недвижимости, относящихся к другим очередям строительства, а также иных объектов недвижимости; также он уведомлен и в соответствии с п.4 ст.11.2 Земельного кодекса РФ дает согласие на образование в связи с таким строительством новых земельных участков: на раздел, объединение, перераспределение

земельных участков или выдел земельных участков, необходимых для размещения жилых домов относящихся к другим очередям строительства и других объектов недвижимости.

3.1.7. Инвестор путем подписания Договора выражает свое согласие на передачу внешних инженерных сетей и иных необходимых объектов инфраструктуры, построенных Застройщиком за счет средств Инвестора, в государственную / муниципальную собственность и/или в собственность эксплуатирующих организаций, а также передачи на баланс соответствующим специализированным организациям, в том числе на безвозмездной основе.

3.1.8. Инвестор обязан заключить договор на управление, содержание и ремонт Подземной автостоянки с управляющей организацией, выбранной собственниками Объекта инвестирования, с учетом п. 3.1.2. настоящего Договора.

#### 3.2. Права и обязанности Застройщика:

3.2.1. Застройщик обязан осуществлять строительство Объекта недвижимости (Подземной автостоянки) в соответствии с проектной документацией, градостроительными нормами, иными нормами и правилами, действующими на территории Российской Федерации, обеспечить ввод Объекта недвижимости (Подземной автостоянки) в эксплуатацию и передать Инвестору Объект инвестирования.

3.2.2. При надлежащем исполнении Инвестором всех обязательств по настоящему Договору, Застройщик обязуется передать Инвестору Объекта инвестирования по акту приема-передачи в срок, указанный в настоящем договоре. При этом стороны договора согласились, что передача Объекта инвестирования может быть осуществлена досрочно, но не ранее дня получения Застройщиком разрешения на ввод Объекта недвижимости (Подземной автостоянки) в эксплуатацию.

3.2.3. Застройщик обязан после получения разрешения на ввод Объекта недвижимости (Подземной автостоянки) в эксплуатацию, сформировать и представить пакет документов, необходимых для оформления Инвестором права собственности на переданный ему Объект инвестирования.

3.2.4. Застройщик обязуется выполнить все функции Заказчика-Застройщика по строительству Объекта недвижимости (Подземной автостоянки) путем выполнения всех необходимых действий, связанных с освоением земельного участка и осуществлением строительства Объекта недвижимости (Подземной автостоянки), в том числе: выполнение проектно-изыскательских работ; разработка и согласование с компетентными органами и выполнение технических условий, выданных эксплуатирующими организациями; привлечение, при необходимости, для строительства Объекта недвижимости (Подземной автостоянки) заемных/кредитных средств, заключение, при необходимости, агентских договоров по привлечению инвесторов (дольщиков) на строительство Объекта недвижимости (Подземной автостоянки); выполнение строительно-монтажных работ по строительству Объекта недвижимости (Подземной автостоянки) как собственными силами, так и с привлечением подрядчиков; осуществление, при необходимости, мероприятий по сносу зданий и сооружений, расположенных на земельном участке, на котором осуществляется строительство, и отселению граждан из жилых домов, подлежащих сносу; строительство инженерной инфраструктуры, а также совершения всех иных действий, связанных со строительством и вводом в эксплуатацию Объекта недвижимости (Подземной автостоянки).

3.2.5. Застройщик вправе в любое время, без согласования с Инвестором, передать все свои права и обязанности на земельный участок, на котором осуществляется строительство Объекта недвижимости (Подземной автостоянки), третьим лицам.

### 4. Передача Объекта инвестирования

4.1. Плановый срок получения Застройщиком разрешения на ввод Объекта недвижимости (Подземной автостоянки) – **не позднее 4 квартала 2021 года**. Срок передачи Застройщиком Инвестору Объекта инвестирования по акту приема-передачи осуществляется в течение 60 дней после получения разрешения на ввод Объекта недвижимости (Подземной автостоянки).

4.2. Стороны договорились, что Объект инвестирования может быть передан Застройщиком Инвестору досрочно.

4.3. Право собственности на Машино-место возникает у Инвестора с момента государственной регистрации указанного права, в установленном действующим законодательством порядке.

Инвестор за свой счет осуществляет государственную регистрацию своего права собственности на Машино-место.

### 5. Передача прав

5.1. Передача Инвестором прав по настоящему Договору допускается до момента подписания сторонами акта приема-передачи Объекта инвестирования при условии полной оплаты по настоящему Договору, либо передать данное право с переводом долга по финансированию на третье лицо.

5.2. Передача прав производится путем заключения договора с участием Застройщика, Инвестора и его правопреемника. За оформление договоров по передаче прав Застройщик взимает плату в размере, установленном распоряжением руководителя Застройщика.

5.3. Застройщик не несет ответственности за правильность оформления права собственности, передачу Объекта инвестирования третьим лицам и иные возможные неблагоприятные последствия в случае несоблюдения Инвестором порядка передачи права требования, предусмотренного настоящим Договором и действующим законодательством РФ.

### 6. Цена договора и порядок оплаты

6.1. Стороны договорились, что **сумма инвестирования** (размер денежных средств, подлежащих уплате Инвестором по настоящему Договору) - далее по тексту - сумму инвестирования, **составляет \_\_\_\_\_,00 руб. (\_\_\_\_\_ тысяча рублей 00 копеек), НДС не предусмотрен**. Сумма инвестирования является окончательной и изменению не подлежит.

6.2. Финансирование Объекта инвестирования по настоящему Договору производится Инвестором наличным способом путем внесения денежных средств в кассу Застройщика и/или путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика, указанный в настоящем Договоре. При безналичном расчете днем оплаты считается день поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

6.3. В случае возврата Застройщиком Инвестору денежных средств днем оплаты считается день списания денежных средств с расчетного счета Застройщика.

6.4. Финансирование Объекта инвестирования производится Инвестором путем внесения суммы инвестирования, указанной в Приложении №2 к настоящему Договору.

6.5. Все расчеты по настоящему Договору производятся в российских рублях.

6.6. Сумма инвестирования включает в себя:

1) денежные средства целевого финансирования на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта недвижимости (Подземной автостоянки) (включая проценты по привлеченным заемным средствам для осуществления указанных расходов), понесенных до и после заключения настоящего Договора. Уплачиваемые Инвестором по настоящему Договору денежные средства целевого финансирования, подлежат использованию Застройщиком на строительство Объекта недвижимости (Подземной автостоянки). При этом передача готового Объекта инвестирования оформляется актом приема-передачи.

2) денежные средства на оплату вознаграждения за услуги Застройщика, которое составляет положительную разницу по окончании строительства, в момент передачи Объекта инвестирования, между полученными денежными средствами по Договору инвестирования и расходами по созданию Объекта недвижимости (Подземной автостоянке).

6.7. Разница между полученными Застройщиком денежными средствами по настоящему Договору и фактическими расходами по созданию Объекта инвестирования признается вознаграждением за услуги Застройщика и включает в себя НДС 18%. Данное вознаграждение остается в распоряжении Застройщика, что не является основанием для пересмотра стоимости Объекта инвестирования.

Моментом оказания услуг Застройщика признается передача Объекта инвестирования Инвестору по акту приема-передачи.

## **7. Ответственность сторон**

7.1. При нарушении Инвестором срока финансирования, указанного в Приложении №2 к настоящему Договору, Застройщик вправе взыскать с Инвестора неустойку в размере 0,25% от суммы инвестирования, указанной в п. 6.1. настоящего Договора, за каждый день просрочки.

## **8. Действие и расторжение договора**

8.1. Настоящий Договор вступает в силу со дня его подписания Сторонами.

8.2. Договор составлен в трех экземплярах: один – Застройщику, два – Инвестору.

8.3. Расторжение договора в результате внесудебного одностороннего отказа одной из Сторон договора возможно в случаях, прямо предусмотренных настоящим Договором и действующим законодательством.

8.4. Во всех иных случаях, прямо непредусмотренных действующим законодательством и настоящим Договором, расторжение договора осуществляется по соглашению Сторон, при этом условия расторжения и порядок возврата денежных средств согласовываются Сторонами при подписании соглашения о расторжении договора.

8.5. Одностороннее расторжение Договора по инициативе Застройщика возможно при просрочке Инвестором любого платежа по настоящему Договору на срок более чем 20 (двадцать) рабочих дней с даты платежа, установленной Договором.

8.6. В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора – Договор считается расторгнутым со дня направления уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора другой Стороне по почтовым реквизитам, указанным в разделе 10 настоящего Договора. Указанное уведомление направляется по почте заказным письмом с описью вложения, либо иным способом, указанным в п. 10.6. настоящего Договора.

В течение 5 дней с даты получения такого уведомления Инвестором он должен направить Застройщику заявление с указанием реквизитов для безналичного перечисления ему ранее внесенной суммы инвестирования.

8.7. В случае расторжения Договора Инвестор не имеет права требовать от Застройщика передачи ему Машино-места.

## **9. Форс-мажор**

9.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если это неисполнение было вызвано обстоятельствами непреодолимой силы, т.е. событиями чрезвычайного характера, возникшими после заключения Договора, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными способами.

При этом срок исполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого будут действовать такие обстоятельства или их последствия.

## **10. Заключительные положения**

10.1. Стороны обязуются хранить в тайне конфиденциальную информацию, предоставленную каждой из Сторон в связи с настоящим Договором, не раскрывать и не разглашать факты и информацию какой-либо третьей стороне без предварительного письменного согласия другой стороны настоящего Договора.

10.2. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть из настоящего Договора или в связи с ним, должны решаться сторонами, прежде всего путем переговоров. В случае, если договоренность при этом не будет достигнута, стороны должны обращаться для их урегулирования к судебным органам в порядке, установленном действующим законодательством, по месту нахождения Застройщика с обязательным претензионным порядком урегулирования возникшего спора. Срок рассмотрения претензии - 10 дней.

10.3. Обо всех изменениях платежных и почтовых реквизитов Стороны обязаны извещать друг друга в течение 10 дней. Действия, совершенные по адресам и счетам, указанным в настоящем Договоре до поступления уведомлений об изменении, засчитываются в исполнение обязательств.

10.4. Стороны договорились, что оплата, произведенная Инвестором по настоящему договору, не рассматривается в качестве коммерческого кредита и к ней не применяются положения ст. 823 ГК РФ.

10.5. Все уведомления, предусмотренные настоящим Договором, и любая переписка, касающаяся настоящего Договора, должны быть направлены соответствующими Сторонами по адресам, указанным в настоящем Договоре, и будут считаться направленными надлежащим образом, если они сделаны в письменной форме и (а) вручены адресату лично под расписку о получении, (б) направлены предварительно оплаченным заказным либо ценным почтовым отправлением с уведомлением о вручении с описью вложения Почтой России или иной почтовой/курьерской службой (DHL, TNT, FedEx и др.).

10.6. Все уведомления считаются полученными адресатом и вступают в силу следующим образом: (а) при вручении адресату лично под расписку о получении - с момента вручения; (б) при направлении предварительно оплаченным заказным либо ценным почтовым отправлением с уведомлением о вручении с описью вложения Почтой России - по истечении 7 (семи) календарных дней, или иной почтовой/курьерской службой (DHL, TNT, FedEx и др.) - по истечении 3 (трех) календарных дней с момента отправления. Если уведомление, отправленное Стороне, не вручено вследствие выбытия адресата или возвращено с отметкой организации связи, осуществляющей доставку, об отсутствии адресата по адресу доставки, то такое уведомление считается полученным адресатом в день его доставки по адресу доставки.

10.7. На момент заключения настоящего договора приложениями к нему являются:

**Приложение №1.** Расположение Объекта инвестирования на этаже.

**Приложение №2.** График финансирования Объекта инвестирования.

## **11. Реквизиты и подписи Сторон**

**Застройщик:** ООО «Специализированный застройщик «Виктория – А»

Юр. адрес: 620085, Свердловская область, г. Екатеринбург, улица Аптекарская, д. 48, офис 208, тел./факс: 256-48-75(80), отдел продаж (343) 253-25-75, 344-80-83, sales@visural.ru  
ОГРН 1156658026953, ИНН 6679072278

Р/с 40702810538030014289 в ФИЛИАЛ «ЕКАТЕРИНБУРГСКИЙ» АО «АЛЬФА-БАНК», к/счет 30101810100000000964, БИК 046577964

Директор \_\_\_\_\_ Шварц Е.Б.  
**М.П.**

**Инвестор:**

Паспорт: серия \_\_\_\_ № \_\_\_\_\_

Выдан: \_\_\_\_\_

Место регистрации (адрес для корреспонденции): \_\_\_\_\_

Контактный телефон: \_\_\_\_\_

Дополнительные контакты (e-mail): \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

**Застройщик: ООО «Специализированный  
застройщик «Виктория – А»**  
в лице директора Шварц Е.Б.

Приложение №1  
к Договору №П-\_\_ инвестирования  
от «\_\_» \_\_\_\_ 2021г.

\_\_\_\_\_  
М.П.

Инвестор: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

**РАСПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ИНВЕСТИРОВАНИЯ НА ЭТАЖЕ**

**ГРАФИК ФИНАНСИРОВАНИЯ ОБЪЕКТА ИНВЕСТИРОВАНИЯ**

1.1. Оплата по Договору осуществляется в соответствии с приведенным ниже графиком:

Год	Месяц	Сумма оплаты, руб.
2021		_____,00

2.1. Безналичные платежи производятся по следующим реквизитам:

**Получатель: ООО «Специализированный застройщик «Виктория - А»**

ОГРН 1156658026953, ИНН 6679072278

Р/с 40702810538030014289 в ФИЛИАЛ «ЕКАТЕРИНБУРГСКИЙ» АО «АЛЬФА-БАНК», к/счет 3010181010000000964, БИК 046577964

**Назначение платежа: «Оплата по Договору №П-\_\_ инвестирования от «\_\_» \_\_\_\_ 2021 года, НДС не предусмотрен».**

**ПОДПИСИ СТОРОН**

**Застройщик: ООО «Специализированный застройщик «Виктория - А»**

Директор \_\_\_\_\_ Шварц Е.Б.  
М.П.

**Инвестор:** \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_