**Инвестиционный договор № 1**

г.  Набережные Челны                                                                      4 октября 2006 г.
Закрытое акционерное общество «Спецстрой», именуемое в дальнейшем «За­стройщик», в лице генерального директора Наумова Ивана Алексеевича, дейст­вующего на основании Устава (Устав зарегистрирован решением Регистрацион­ной палаты г. Набережные Челны от 13 сентября 1999 г. № 1657, свидетельство о регистрации № 942) , с одной стороны, и гражданин Российской Федера­ции Петров Александр Викторович, именуемый в дальнейшем «Инвестор», с дру­гой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:
**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**
1.1.   Инвестор вносит свои личные денежные средства в строительство жило­го дома с встроенными помещениями, расположенного по строительному адре­су: г,Набережные Челны (адрес) , техническая характеристика которого указана в приложении 1 к настоящему договору, именуемого в дальнейшем «Объ­ект», в размере установленной настоящим договором доли, составляющей в на­туре одну двухкомнатную квартиру, техническая характеристика которой ука­зана в приложении 2 к настоящему договору, именуемой в дальнейшем «Квар­тира».
1.2.   Застройщик обязуется найти генерального подрядчика и заключить с ним от своего имени за счет собственных и привлеченных средств (в том числе средств Инвестора) договор на строительство и ввод законченного строительст­вом Объекта в эксплуатацию, после чего передает (предоставляет) Инвестору Квартиру с полным пакетом документов, необходимых для оформления Кварти­ры в собственность Инвестора, при условии надлежащего выполнения Инвесто­ром условий настоящего договора.
**2.  ОБЯЗАННОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА**
2.1.   Осуществить строительство Объекта в полном объеме в соответствии с проектом.
2.2.   Обеспечить работу Государственной приемочной комиссии и осущест­вить ввод Объекта в эксплуатацию в соответствии с действующими нормативны­ми актами.
Запланированный срок окончания строительства - IV квартал 200- года.
2.3.  Принимать от Инвестора в счет оплаты его долевого вклада и в установ­ленном настоящим договором порядке инвестиционные (денежные) ресурсы (средства).
2.4.   После ввода Объекта (здесь и далее датой ввода Объекта считается дата утверждения акта Государственной приемочной комиссии о приемке в эксплуа­тацию законченного строительством Объекта):
2.4.1. В трехдневный срок после ввода объекта в эксплуатацию уведомить Ин­вестора о вводе Объекта, сообщив при этом:
-  фактический номер Квартиры, фактический (почтовый) адрес Объекта, фа­ктическую общую площадь и другие параметры Квартиры на основании дан­ных технической инвентаризации Объекта/Квартиры, представленных  Городского управления инвентаризации и оценки не­движимости, как органа на то уполномоченного (в дальнейшем БТИ);
-  окончательную стоимость Квартиры, уточненную по фактической общей площади.
2.4.2. До передачи Объекта на баланс эксплуатирующей организации осуще­ствлять техническую эксплуатацию Объекта, обеспечить подключение к систе­мам ресурсообеспечения и коммунального хозяйства, а также оплачивать поль­зование соответствующими ресурсами и услугами.
2.5.   В семидневный срок после получения Инвестором уведомления о вводе Объекта (согласно п. 2.4.1 настоящего договора) произвести с Инвестором окон­чательный расчет и передать Инвестору по акту приемки-передачи законченную строительством Квартиру.
2.6.  В двухмесячный срок после завершения окончательных расчетов с Инве­стором подготовить и передать Инвестору и в государственное учреждение «Город­ское бюро регистрации прав на недвижимость» Санкт-Петербурга пакет докумен­тов, необходимых для оформления прав собственности Инвестора на Квартиру.
**3. ОБЯЗАННОСТИ ИНВЕСТОРА**
3.1.   Производить очередные целевые взносы на строительство Объекта в со­ответствии с календарным графиком финансирования, являющимся неотъемле­мым приложением 3 к настоящему договору, и в порядке, определенном настоя­щим договором.
3.2.   В семидневный срок после получения от Застройщика уведомления о вво­де Объекта (согласно п. 2.4.1 настоящего договора) произвести с Застройщиком окончательный расчет и принять от Застройщика по акту приемки-передачи за­конченную строительством Квартиру.
3.3.  Оплатить затраты Застройщика, совершенные в рамках п. 2.4.2 настоя­щего договора, и приходящиеся на долю Инвестора пропорционально общей пло­щади Квартиры на основании выставляемого Застройщиком расчетно-обосно-ванного счета. Оплата должна быть произведена в пятнадцатидневный срок с мо­мента получения Инвестором счета.
**4. ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ**
4.1. Квартира, построенная за счет средств Инвестора, выплаченных им в соот­ветствии с п. 3.1 и 3.2 настоящего договора, является собственностью Инвестора.
4.2.   Свидетельство о праве частной собственности на Квартиру выдается Ин­вестору государственным учреждением  «Городское бюро регистрации ь» на основании представлен­ных Инвестором  документов, в свою очередь полученных Инвестором от Застройщика (согласно п. 1.2 настоящего договора).
4.3.   Застройщик гарантирует, что строящийся Объект, как и подлежащая пе­редаче Инвестору в соответствии с п. 1.1 настоящего договора Квартира, не явля­ются объектом судебного разбирательства, не находятся под запретом (арестом) и не являются предметом залога, а также гарантирует отсутствие прав третьих лиц на Квартиру.
4.4.   Инвестор одновременно с правом собственности на Квартиру становит­ся собственником в части, приходящейся на его долю площади общего пользова­ния Объекта, а именно: лестницы и лестничные площадки, подвалы, чердаки, лифты, инженерные сети, оборудование и т. д.
5. СУММА ИНВЕСТИЦИЙ
5.1.  Общая сумма инвестиций в строительство Объекта на момент заключе­ния настоящего договора составляет 500 000 (пятсот тысяч) рублей и не подлежит изменению сторонами в одностороннем порядке, определятся ис­ходя из проектного размера общей площади Квартиры с учетом балкона (указан­ной в приложении № 2 к настоящему договору).
5.2.  По результатам обмеров, произведенных ПИБ, расчетная стоимость Квар­тиры (общая сумма инвестиций в строительство Объекта) может быть изменена сторонами исходя из фактической общей площади Квартиры с учетом лоджии (балкона) и стоимости одного квадратного метра общей площади в соответствии с п. 5.1 настоящего договора.
**6. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**
6.1.   Инвестор производит очередные целевые взносы на долевое участие в строительстве путем внесения денежных средств в кассу Застройщика либо пу­тем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика в сроки и размерах согласно календарному графику финансирования (приложение 3 к на­стоящему договору).
Календарный график финансирования может быть изменен по взаимному со­гласию сторон.
6.2.   Инвестор по просьбе Застройщика может перечислять целевые взносы на свое долевое участие непосредственно генподрядной либо подрядным организа­циям.
6.3.   По взаимному согласию сторон услуги, оказанные Застройщику в соот­ветствии с п. 8.1 настоящего договора, могут быть зачтены в счет долевого учас­тия Инвестора.
6.4.  Обязательство по очередному целевому взносу на долевое участие в стро­ительстве считается исполненным на момент внесения денежных средств в кассу Застройщика (Подрядчика), или на момент зачисления денежных средств на расчетный счет Застройщика (Подрядчика), или на момент составления акта взаимозачета по услугам, согласно п. 6.3 настоящего договора.
**7.  ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**
7.1.   В случае нарушения Застройщиком указанного в п. 2.2 настоящего дого­вора срока окончания строительства Застройщик по требованию Инвестора вы­плачивает штраф в размере 0,1% от суммы фактически внесенных Инвестором средств за каждый (начиная с 01.01.06) день просрочки, но не свыше 3% от рас­четной стоимости Квартиры.
7.2.   В случае нарушения Застройщиком сроков окончания строительства бо­лее чем на один календарный месяц Инвестор вправе расторгнуть настоящий до­говор в одностороннем порядке.
При этом возврат средств внесенных Инвестором будет произведен в течение тридцати дней с момента расторжения договора.
7.3.   В случае нарушения Инвестором сроков уплаты и/или размеров целевых взносов, предусмотренных календарным графиком финансирования (согласно п. 3.1 настоящего договора), Инвестор по требованию Застройщика выплачива­ет штраф в размере 0,1% от просроченной суммы за каждый день просрочки, но не свыше 3% от расчетной стоимости Квартиры.
7.4.  В случае нарушения Инвестором сроков выполнения п. 3.1 (как в целом, так и по любому этапу) и/или п. 3.2 более чем на один календарный месяц Заст­ройщик вправе расторгнуть настоящий договор в одностороннем порядке.
При этом возврат средств, внесенных Инвестором, будет произведен в тече­ние семи дней после реализации Квартиры другому Инвестору.
7.5.  В случае нарушения сроков выполнения п. 3.3 Инвестор выплачивает Заст­ройщику штраф в сумме 0,1% от невыплаченной суммы за каждый день просрочки.
7.6.   Обстоятельствами форс-мажор по настоящему договору будут признаны: землетрясения, наводнения, иные стихийные бедствия, военные действия любо­го характера, законодательные, правительственные и иные нормативные акты и решения, изданные в течение срока действия настоящего договора, в случае, ес­ли указанные обстоятельства прямо повлияли на возможность исполнения обя­зательств по настоящему договору.
Надлежащим доказательством наличия обстоятельств форс-мажор и их про­должительности будут служить справки компетентных государственных органов в установленной форме.
**8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**
8.1.   По согласованию сторон Инвестор может оказывать Застройщику по­мощь в строительстве Объекта в виде выполнения строительно-монтажных ра­бот, материально-технического снабжения, оказания транспортных услуг, изго­товления конструкций и т. д.
8.2.  Инвестор вправе передавать свои права и обязанности по настоящему до­говору (полностью или частично) третьим лицам только после получения пись­менного согласия на такую передачу от Застройщика.
8.3. При намерении Инвестора отказаться от предмета настоящего договора Инвестор самостоятельно находит своего правопреемника по настоящему дого­вору, согласовывает с Застройщиком передачу своего долевого участия в строи­тельстве Объекта правопреемнику, после чего настоящий договор расторгается, а с правопреемником Инвестора Застройщик заключает новый договор о доле­вом участии в строительстве Объекта.
Наличие вышеназванного намерения не освобождает Инвестора от выполнения условий настоящего договора до тех пор, пока настоящий договор не расторгнут.
Возврат Инвестору средств, внесенных им по настоящему договору, произво­дится правопреемником Инвестора в сроки и на условиях, определенных между Инвестором и его правопреемником.
**9. СПОРЫ**
9.1.   Все разногласия, возникающие между сторонами в связи с исполнением настоящего договора, подлежат урегулированию путем переговоров.
9.2.  В случае недостижения соглашения путем переговоров все споры подле­жат рассмотрению и разрешению в суде в порядке, установленном действующим законодательством.
10. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ
10.1.   Инвестор вправе знакомиться с проектной документацией, контролиро­вать использование своих инвестиционных средств.
10.2.   Стороны несут риск случайной гибели Объекта пропорционально раз­мерам вложенных в строительство средств.
10.3.   Настоящий договор вступает в силу с момента подписания и действует до фактического исполнения сторонами всех принятых на себя обязательств по настоящему договору.
10.4.   Настоящий договор может быть расторгнут по инициативе Застройщи­ка только в соответствии с п. 7.4 настоящего договора.
10.5.   Настоящий договор может быть расторгнут по инициативе Инвестора только в соответствии с п. 7.2 или п. 8.3 настоящего договора.
10.6.  Любые изменения и дополнения к настоящему договору считаются дей­ствительными, если они совершены в письменной форме и подписаны полномоч­ными представителями сторон.
10.7.   Отношения сторон, не урегулированные настоящим договором, регули­руются действующим законодательством.
10.8.  Настоящий договор составлен и подписан в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один экземпляр - у Застройщика и один - у Инвес­тора.
11. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН
Застройщик                                              Инвестор
\_\_\_\_\_\_Наумов\_\_\_\_\_\_\_                              \_\_\_\_\_\_Петров\_\_\_\_\_\_
(И.А. Наумов)                                                                (А.В. Петров)