

ДОГОВОР ИНВЕСТИРОВАНИЯ № 01/19

Город Саров Нижегородская область
Первое декабря две тысячи девятнадцатого года

ООО «», именуемое в дальнейшем **Инвестор**, в лице _____, действующего на основании _____, с одной стороны, и

Индивидуальный предприниматель Глухов Владимир Александрович, именуемый в дальнейшем **Получатель инвестиций**, зарегистрированный 15.05.2006 года в ЕГРИП № 306525413500031, с другой стороны, вместе именуемые Стороны, а индивидуально – Сторона, заключили настоящий Договор инвестирования (далее по тексту – Договор) о нижеследующем:

1. Термины и определения

1.1. Инвестор - сторона, предоставляющая инвестиции Получателю инвестиций для достижения целей (результата инвестиционной деятельности), предусмотренных Договором.

1.2. Получатель инвестиций - сторона, получающая инвестиции для достижения целей (результата инвестиционной деятельности), предусмотренных Договором.

1.3. Инвестиции – собственные денежные средства, вкладываемые Инвестором с целью получения прибыли, в виде денежных средств.

В соответствии с Договором инвестиции являются средствами целевого финансирования и не могут идти на иные цели помимо тех, на которые они предоставляются по Договору.

1.4. Инвестиционная деятельность - деятельность с вложенными инвестициями для достижения целей (результата инвестиционной деятельности), на которые предоставляются Инвестиции.

1.5. Результат инвестиционной деятельности – является строительство и реализация малоэтажного жилья в пос. Цыгановка, Дивеевского района, Нижегородской области, а именно:

- строительство инфраструктуры (инженерных коммуникаций): строительство ГС с ПГБ, строительство ВС с ВНС, строительство асфальтированной автомобильной дороги в соответствии с ППМ (проектом планировки и межевания),
- строительство домов в количестве 85 штук, каждый дом должен быть зарегистрирован в УФСГР кадастра и картографии по Нижегородской области, с готовой внешней отделкой и всеми подключенными коммуникация в доме (газ, вода, электричество, канализация), готовый под внутреннюю отделку или полностью под ключ,
- благоустройство территории застройки: забор по периметру, откатные автоматические ворота с калиткой и забором со стороны заезда к каждому дому, ночное освещение, четыре шлагбаума, видеокамеры по улицам (на въездах),

далее по тексту – Инвестиционный проект или Проект.

1.6. Финансовая экономическая модель (сокращённо ФЭМ или ФМ) - это документ в электронном виде находящийся по адресу <https://clck.ru/Ga9SQ>, который показывает воспроизведения реальных экономических процессов (движение денежных средств, материальные потоки ресурсов, сбыт продукции, погашение кредита и т.д.) в виде математических данных (динамических связей).

2. Предмет договора

2.1. В соответствии с условиями Договора Стороны обязуются совместными усилиями обеспечить реализацию Инвестиционного проекта «Строительство и реализация малоэтажного жилья в пос. Цыгановка» (далее по тексту - Проект) по строительству 85 жилых домов с полной инфраструктурой, где Инвестор осуществляет целевое финансирование Получателя инвестиций путем предоставления инвестиций, а Получатель инвестиций обязуется обеспечить вложение предо-

ставленных инвестиций в объект инвестиционной деятельности, указанный в п. 2.2 Договора, и осуществлять целевое использование предоставленных инвестиций.

2.2. Характеристики объекта, создаваемого в результате реализации инвестиционной деятельности:

- 1) наименование: 85 жилых домов с полной инфраструктурой;
- 2) адреса: Нижегородская область, Дивеевский район, пос. Цыгановка, улицы Центральная, Полевая, Цветочная;
- 3) площадь домов: от 80 до 200 кв.м;
- 4) этажность домов: 1 – 2 этажа;

Строительство Результата инвестиционной деятельности осуществляется в соответствии с разработанными Проектами.

2.3. Характеристики земельных участков, на котором осуществляется строительство Результата инвестиционной деятельности:

- 1) адреса (местоположения): Нижегородская область, Дивеевский район, пос. Цыгановка, улицы Центральная, Полевая, Цветочная;
- 2) площадь земельных участков: от 8 до 20 соток;
- 3) земельные участки в количестве 85 штук находятся на праве собственности у Получателя инвестиций;
- 4) категория: земли населённых пунктов;
- 5) вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства.

2.4. Инвестор обязуется обеспечить финансирование в соответствии с условиями Договора, а Получатель инвестиций провести Инвестиционную деятельность и достичь Результата инвестиционной деятельности, для которой предоставляется Инвестиция.

3. Срок действия договора

3.1. Договор вступает в силу с момента подписания и действует до выполнения Сторонами своих обязательств.

4. Порядок расчетов

4.1. Инвестиции по Договору определяются в денежной форме, в валюте Российской Федерации (рубли).

4.2. Инвестиции предоставляются Инвестором в соответствии с условиями Договора и в сроки, предусмотренные Графиком платежей (Приложение №1 к Договору), являющимся неотъемлемой частью Договора.

4.3. Способ передачи Инвестиций по Договору: перечисление Инвестором денежных средств на счет Получателя инвестиций, указанный в разделе 14 Договора. При этом обязанности Инвестора в части оплаты по Договору считаются исполненными со дня списания денежных средств банком Инвестора со счета Инвестора.

4.4. Увеличение размера Инвестиций может производиться на основании дополнительного соглашения к Договору, подписываемого Сторонами.

4.5. Риск увеличения объема Инвестиций сверх объема, указанного в п. 4.2 Договора, необходимого для достижения Результата инвестиционной деятельности, принимает на себя Получатель инвестиций.

5. Сроки и порядок реализации инвестиционной деятельности

5.1. Порядок и сроки выполнения работ по реализации инвестиционного Проекта и достижения Результата инвестиционной деятельности определены в Графике реализации проекта (Приложение №2 к Договору), являющемся неотъемлемой частью Договора.

5.2. Реализация Инвестиционной деятельности осуществляется Получателем инвестиций собственными и/или привлеченными силами, при этом выбор привлекаемых (третьих) лиц (исполнителей, подрядчиков и т.п.) осуществляется Получателем инвестиций самостоятельно.

5.3. Получатель инвестиций может привлекать на договорной основе строительные, научные, правовые и иные организации, для реализации функции заказчика, проектировщика, генподрядчика и иных функций в соответствии с требованиями стандартов в области строительства, архитектуры, градостроительства и т.п., если это необходимо для достижения Результата инвестиционной деятельности.

5.4. При достижении Результата инвестиционной деятельности Получатель инвестиций направляет другой Стороне соответствующее уведомление.

5.5. Результат инвестиционной деятельности подлежит утверждению Сторонами или уполномоченными представителями Сторон путем подписания соответствующего акта.

5.6. Результатом инвестиционной деятельности является достижение экономических результатов (финансовых показателей) в соответствии с ФМ <https://clck.ru/Ga9SQ> (документ в электронном виде), являющейся неотъемлемой частью договора.

6. Права и обязанности сторон

6.1. Инвестор обязуется:

6.1.1. Осуществлять инвестирование по Договору в объеме и порядке, предусмотренном Договором.

6.1.2. При необходимости (в случае, если данные обстоятельства зависят от Инвестора) принять участие в согласовании с уполномоченными государственными органами, утверждении и получении разрешительной и иной документации, необходимой для получения Результата инвестиционной деятельности.

6.1.3. В случае необходимости участвовать лично в работе комиссии по приемке завершенного строительством Результата инвестиционной деятельности.

6.1.4. Принять участие в утверждении Результата инвестиционной деятельности путем подписания соответствующего акта.

6.1.5. Выполнять надлежащим образом иные обязательства, предусмотренные Договором.

6.2. Получатель инвестиций обязуется:

6.2.1. Обеспечить целевое использование получаемых Инвестиций в соответствии с условиями Договора.

6.2.2. Обеспечить в процессе реализации Договора строгое соблюдение условий взаимного инвестирования, в случае если инвестирование по Договору осуществляется также Получателем инвестиций и/или третьими лицами.

6.2.3. Используя предоставленные Инвестиции, обеспечить, в том числе:

- подготовку строительной площадки;
- приобретения необходимых материалов и оборудования;
- организацию производства работ и процесс строительства материалами и оборудованием;
- надлежащее выполнение необходимых строительно-монтажных работ;
- управление строительством, осуществление контроля за его ходом в строгом соответствии с Проектом и условиями Договора, в соответствии со СНиП, техническими регламентами, иными правилами производства строительно-монтажных работ;
- оплату работ третьих лиц и иных необходимых работ и услуг;
- координацию деятельности проектных, строительно-монтажных, специализированных и других организаций.

6.2.4. Для достижения Результата инвестиционной деятельности обеспечить и произвести выполнение:

- Подготовительных работ.
- Строительных работ.

- Отделочных работ.
- Работ по устройству и присоединению сетей внутренних коммуникаций: газ, холодная вода, сантехнические работы, электроснабжение, автономная канализация Про-Био, сеть интернет.
- Работ по строительству и присоединению сетей наружных коммуникаций: газовая сеть с ПГБ, сеть холодного водоснабжения с ВНС, электрическая сеть.
- Работ по строительству автомобильных и пешеходных дорог, обустройству подъездных путей к домам до границы участков, благоустройство территории.

6.2.5. Информировать Инвестора о ходе работ и расходу инвестиций, связанных с исполнением обязательств по Договору, путём электронного документа <https://clck.ru/HwJhc> (Центр управления бизнесом, далее по тексту ЦУБ), являющегося неотъемлемой частью договора.

6.2.6. Нести расходы по корректировке Проекта и иной документации (в случае, если осуществление таковых будет необходимо).

6.2.7. Нести расходы на управление процессом инвестиционной деятельности.

6.2.8. Обеспечить доступ Инвестора на строительную площадку для осуществления контроля за соответствием объема и качества выполняемых работ в сопровождении представителя Получателя инвестиций.

6.2.9. Незамедлительно ставить в известность Инвестора обо всех изменениях, влияющих или могущих повлиять на Инвестиционную деятельность и/или Результат инвестиционной деятельности и ставящих под угрозу выполнение обязательств по Договору.

6.2.10. Обеспечить ввод Результата инвестиционной деятельности в эксплуатацию и его сдачу приемочной комиссии.

6.2.11. Обеспечить устранение по требованию административно-технической инспекции и других уполномоченных организаций недостатков и дефектов Результата инвестиционной деятельности.

6.2.12. Осуществлять контроль за порядком направления и объемом Инвестиций, предоставляемых Инвестором в соответствии с условиями Договора.

6.2.13. Один раз в месяц, сроком до 10 числа месяца, следующего за отчетным, предоставлять отчет о потраченных Инвестициях путём электронного документа ЦУБ <https://clck.ru/HwJhc>.

6.2.14. По письменному требованию Инвестора предоставлять копии документов, имеющих отношение к достижению Результата инвестиционной деятельности. Указанные документы предоставляются в течение 3 рабочих дней с момента получения соответствующего требования.

6.2.15. Выполнять иные обязанности, возложенные Договором.

6.3. Инвестор вправе:

6.3.1. Проверять в любое время ход и качество работ по созданию Результата инвестиционной деятельности, не вмешиваясь при этом в оперативно-хозяйственную деятельность Получателя инвестиций и/или других субъектов Инвестиционной деятельности.

6.3.2. Передавать (уступать) свои права и обязанности по Договору третьим лицам только с письменного согласия Получателя инвестиций и при условии принятия третьими лицами условий и обязательств по Договору. Частичная и/или полная передача прав и обязанностей оформляется соответствующим договором.

6.3.3. В случае выявления нарушений, допущенных Получателем инвестиций и/или третьими лицами при реализации Инвестиционной деятельности, выдавать Получателю инвестиций предписание об устранении таких нарушений.

6.4. Получатель инвестиций вправе:

6.4.1. Требовать от Инвестора исполнения взятых на себя обязательств по Договору.

6.4.2. Определять в соответствии с Договором и Проектом объемы и конкретные направления использования Инвестиций, необходимые для получения Результата инвестиционной деятельности.

6.4.3. Передавать (уступать) свои права и обязанности по Договору третьим лицам только с письменного согласия Инвестора и при условии принятия третьими лицами условий и обязательств по Договору. Частичная и/или полная передача прав и обязанностей оформляется соответствующим договором.

6.4.4. Привлекать в одностороннем порядке Соинвесторов в случае нарушения сроков внесения Инвестиций Инвестором.

6.4.5. В случае увеличения объёма Инвестиций для реализации проекта (для достижения Результата инвестиционной деятельности) привлекать Соинвесторов в одностороннем порядке.

6.4.6. Пользоваться иными правами предоставленными Договором и законодательством РФ.

6.5. Надлежащее исполнение обязательств Получателя инвестиций перед Инвестором обеспечивается договором залога земельных участков, заключаемого с собственником залогового имущества (Получателем инвестиций) в течение 3 рабочих дней после поступления денежных средств на счёт Получателя инвестиций.

Залоговым имуществом являются земельные участки используемые в проекте. Каждый участок для залоговой стоимости оценивается в 2 000 000 (два миллиона) рублей.

7. Имущественные права

7.1. Стороны договорились, что при соблюдении Инвестором п. 4.2 договора, чистая прибыль всего проекта распределяется Сторонам в виде дивидендов в равных долях 50%/50%.

7.2. По истечении установленного в п. 5.1 срока Договора, Получатель инвестиций обязуется возвратить Инвестору все полученные им (перечисленные на счёт Получателя инвестиций) Инвестиции и 50 % дивидендов с чистой прибыли всего Проекта.

7.3. Если Получателю инвестиций не удалось извлечь прибыль от использования инвестиционных средств, то в этом случае Получатель инвестиций передаёт в собственность Инвестора все имущественные права на заложенные земельные участки и права с документами на все инженерные сети построенные на деньги Инвестора.

7.4. При неисполнении Инвестором п. 4.2, Получатель инвестиций в соответствии п. 6.4.4 договора привлекает Соинвесторов, в этом случае доля Инвестора в Проекте исчисляется соразмерно перечисленным Инвестициям от всей суммы проекта и выплата дивидендов от чистой прибыли всего проекта составит 50% от доли Инвестора.

7.5. Увеличение размера Инвестиций, полученных Получателем инвестиций от третьих лиц и/или инвестируемые лично, для достижения Результата инвестиционной деятельности в рамках Договора не является основанием для уменьшения объема имущественных прав Инвестора.

8. Ответственность сторон

8.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с Договором и законодательством Российской Федерации.

8.2. Неустойка по Договору выплачивается только на основании обоснованного письменного требования Сторон.

8.3. Выплата неустойки не освобождает Стороны от выполнения обязанностей, предусмотренных Договором.

8.4. Ответственность Инвестора:

8.4.1. В случае нарушения сроков внесения Инвестиций по Договору Получатель инвестиций вправе увеличить срок исполнения своих обязательств соразмерно периоду просрочки выполнения своих обязательств Инвестором.

8.4.2. В случае неоднократного (более 2 раз) нарушения сроков внесения Инвестиций, установленные Графиком финансирования (Приложение №1 к Договору), задержка по которой в совокупности составила более 10 дней, Получатель инвестиций вправе предъявить Инвестору до-

кументально подтвержденные убытки за срок (время) привлечения (получения) Инвестиций от Соинвесторов.

8.4.3. Получатель инвестиций помимо требований, указанных в п. 8.4.1 Договора, вправе предъявить Инвестору документально подтвержденные убытки, вызванные ненадлежащим исполнением Договора.

8.5. Ответственность Получателя инвестиций:

8.5.1. В случае нарушения сроков, указанных в п. 5.1 Договора, Получатель инвестиций выплачивает Инвестору неустойку в размере 0,01 процента, на остаток невыплаченных Инвестиций Инвестора, но не более 10 процентов.

9. Основания и порядок расторжения договора

9.1. Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон, а также в одностороннем порядке по письменному требованию одной из Сторон по основаниям, предусмотренным Договором и законодательством РФ.

9.2. Расторжение Договора в одностороннем порядке производится только по письменному требованию Сторон в течение 30 календарных дней со дня получения Стороной такого требования.

9.3. Инвестор вправе расторгнуть Договор в одностороннем порядке в случаях:

9.3.1. Если Получатель инвестиций существенно отклоняется от сроков, установленных п. 5.1 Договора, более чем на один год.

9.3.2. В случае непредоставления Получателем инвестиций более трёх раз подряд отчета, указанного в п. 6.2.13 Договора.

9.4. Получатель инвестиций вправе расторгнуть Договор в одностороннем порядке в случаях:

9.4.1. Если Инвестор неоднократно (более 2 раз) нарушил сроки финансирования, установленные Графиком финансирования (Приложение №1 к Договору), задержка по которой в совокупности составила более 10 дней. В этом случае Получатель инвестиций для достижения Результата инвестиционной деятельности согласно п. 6.4.4 договора привлекает Соинвесторов на условиях настоящего договора.

9.5. В случае одностороннего расторжения Договора по инициативе Инвестора по основаниям, установленным п. 9.3 Договора, Получатель инвестиций обязуется в течение 5 банковских дней с момента получения соответствующего требования передать в собственность Инвестора все имущественные права на заложенные земельные участки и права с документами на все инженерные сети построенные на деньги Инвестора.

9.6. В случае одностороннего расторжения Договора по инициативе Получателя инвестиций по основаниям, установленным п. 9.4 Договора, Получатель инвестиций обязуется в течении 5 (пяти) дней по окончании Инвестиционного проекта (при достижения Результата инвестиционной деятельности) осуществить возврат полученных от Инвестора Инвестиций с выплатой 50% дивидендов от чистой прибыли от доли Инвестора в Проекте, за удержанием документально подтвержденных убытков, которые производятся в форме удержания, а в случае если полученных Инвестиций недостаточно для покрытия образовавшихся убытков, предъявить соответствующее требование Инвестору.

9.7. В случае досрочного расторжения Договора по согласованию Сторон может осуществляться передача (распределение) прав на незавершенный Результат инвестиционной деятельности.

10. Разрешение споров из договора

10.1. Претензионный порядок является обязательным. Спор может быть передан на разрешение арбитражного суда после принятия сторонами мер по досудебному урегулированию по истечении тридцати календарных дней со дня направления претензии.

10.2. Споры из Договора разрешаются в судебном порядке в Арбитражном суде Нижегородской области.

11. Форс-мажор

11.1. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение обязательств по Договору в случае, если неисполнение обязательств явилось следствием действий непреодолимой силы, а именно: пожара, наводнения, землетрясения, забастовки, войны, действий органов государственной власти или других независимых от Сторон обстоятельств.

11.2. Сторона, которая не может выполнить обязательства по Договору, должна своевременно, но не позднее 5 календарных дней после наступления обстоятельств непреодолимой силы, письменно известить другую Сторону, с предоставлением обосновывающих документов, выданных компетентными органами.

11.3. Стороны признают, что неплатежеспособность Сторон не является форс-мажорным обстоятельством.

12. Прочие условия

12.1. Стороны не имеют никаких сопутствующих устных договоренностей. Содержание текста Договора полностью соответствует действительному волеизъявлению Сторон.

12.2. Вся переписка по предмету Договора, предшествующая его заключению, теряет юридическую силу со дня заключения Договора.

12.3. Стороны признают, что если какое-либо из положений Договора становится недействительным в течение срока его действия вследствие изменения законодательства РФ, остальные положения Договора обязательны для Сторон в течение срока действия Договора.

12.4. Договор составлен в 2 (двух) подлинных экземплярах на русском языке по одному для каждой из Сторон.

13. Список приложений

13.1. Приложение №1 - График платежей.

13.2. Приложение №2 - График реализации проекта.

13.3. Приложение №3 - Инвестиционный проект.

14. Адреса, реквизиты и подписи сторон

Инвестор:

ООО «»

Получатель инвестиций:

ИП Глухов Владимир Александрович

ИНН 525405660900, ОГРНИП 306525413500031

Паспорт гражданина РФ: 22 11 788530 выдан 24.08.2011г. Отделом УФМС России по Нижегородской обл. в гор. Саров; код подразделения 520-019

607189, Нижегородская область, г. Саров, ул. Бессарабенко, дом 9, кв. 55

р/сч 40802810242000026875 Волго-Вятский Банк ПАО Сбербанк г. Нижний Новгород

к/сч 30101809000000000603, БИК 042202603

тел. 89200591000, glukhov76@yandex.ru

ИП

В.А. Глухов

Инвестор

Получатель инвестиций

Страница 7 из 7

График платежей

№ п/п	Срок оплаты	Сумма платежа, руб.
1	01.12.2019	30 000 000
2	2020 года	40 000 000
3	2020 года	20 000 000
	Всего:	90 000 000

Сумма оплаты по Договору составляет: 90 000 000 (девятьюстами миллионов) рублей.

Стороны договорились, что Получатель инвестиций при наступлении срока очередного этапа работ Проекта предоставляет Инвестору график платежей, а Инвестор в течение пяти банковских дней перечисляет денежные средства на счёт Получателя инвестиций.

Подписи сторон:

Инвестор

Получатель инвестиций

ООО

ИП

_____ В.А. Глухов

ГРАФИК РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТА

№ п/п	Наименования этапа работ (содержание этапа работ)	Срок выполнения работ (дата начала/окончания)
1	Проект, согласование, ГС	2019-2020
	Проект, согласование, съезды, дороги	2019-2020
	Сайт домсаров.рф запуск на продажи	2020
	Соц. сети поддержка, посты, таргет	2019/2020/2021
	Реклама по всем каналам трафика	2019/2020
2	Покупка материалов, для ГС и ВС (договора подряда)	2019-2020
	Планировка участка территории застройки	2019-2020
	Закупка щебня (40-70)	2019/2020
3	Строительства ВС с ВНС и ГС с ПГБ	2019/2020
	Ввод в эксплуатацию	2020
4	Строительство дороги поэтапно:	2020/2021
	- съезды, и дорога до офиса	
	- дороги по улицам	
	- заезды к участкам	
5	Строительство домов и продажи	2020/2021
	Строительство дома под Офис (ул. Центральная, дом 1)	2019
6	Благоустройство всего участка:	2020/2021/2022
	- забор по периметру	
	- четыре шлагбаума	
	- трава	
	- интернет	
	- ночной свет	
	- видео по улицам	

Подписи сторон:

Инвестор

Получатель инвестиций

ООО

ИП

_____ В.А. Глухов