

УТВЕРЖДЕНА

приказом НО «ФЖС ЯНАО»

от 17.04.23 № 02-03/40-ОД

ТИПОВАЯ ФОРМА ДОГОВОРА ОБ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

г. _____

«__» _____ 20__ года

Некоммерческая организация «Фонд жилищного строительства Ямало-Ненецкого автономного округа», именуемая в дальнейшем «Инвестор», в лице _____, действующего на основании _____, с одной стороны, и

_____, именуемое в дальнейшем «Заказчик», в лице _____, действующего на основании _____, с другой стороны,

совместно именуемые «Стороны», действующие на основании Положения о закупочной деятельности некоммерческой организации «Фонд жилищного строительства Ямало-Ненецкого автономного округа», утвержденного приказом НО «ФЖС ЯНАО» от 29.05.2020 № 02-02/52-ОД, протокола подведения итогов (наименование процедуры) на право заключения договора на _____ (указать предмет договора) № _____ от _____ г., заключили настоящий договор о следующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Инвестор - юридическое лицо - некоммерческая организация «Фонд жилищного строительства Ямало-Ненецкого автономного округа» (НО «ФЖС ЯНАО»), осуществляющее капитальные вложения для приобретения жилых помещений в многоквартирном доме с использованием собственных средств и субсидии, предоставленной Инвестору для реализации программных мероприятий, на условиях настоящего Договора.

1.2. Заказчик – уполномоченное инвестором юридическое лицо, которое осуществляет реализацию инвестиционного проекта.

1.3. Инвестиции - собственные, заемные и/или привлеченные денежные средства, иное имущество, вкладываемые Инвестором с целью реализации Инвестиционного проекта. В соответствии с настоящим договором инвестиции являются средствами целевого финансирования согласно подп. 14 п. 1 ст. 251 Налогового кодекса РФ.

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

1.5. Инвестиционный проект - обоснование экономической целесообразности, объема и сроков осуществления капитальных вложений, в том числе необходимая проектная документация, разработанная в соответствии с законодательством Российской Федерации, а также описание практических действий по осуществлению инвестиций в строительство объекта: «наименование объекта» (далее – «Дом») – на земельном участке общей площадью _____ (_____) кв.м, кадастровый номер _____, категория земель: _____; целевое использование: строительство

_____ ; адрес: ЯНАО, г. _____, ул. _____, принадлежащий _____ на праве _____ на основании _____, что подтверждается _____, запись регистрации _____, и предоставляемый Инвестором Заказчику в пользование на период строительства Дома на основании _____ (последнее указывается в случае, если земельный участок предоставляется Инвестором).

Результат инвестиционной деятельности:

- Квартиры – жилые помещения, имеющие характеристики, указанные в Приложениях № 1, 2, 4 к настоящему Договору, подлежащие передаче Инвестору и входящие в состав Дома, строящегося с привлечением денежных средств Инвестора.

Общая проектная площадь Дома, Квартир и номера Квартир являются условными и подлежат уточнению после постановки Дома и Квартир на кадастровый учет.

1.6. В связи с финансированием строительства Дома за счет средств бюджета субъекта Российской Федерации, предоставляемых Инвестору из окружного бюджета:

- Заказчик дает согласие на осуществление департаментом строительства и жилищной политики Ямало-Ненецкого автономного округа и департаментом финансов автономного округа проверок на предмет эффективности использования направляемых на капитальные вложения средств соответствующих бюджетов;

- Строительство Дома осуществляется под контролем Службы государственного строительного надзора Ямало-Ненецкого автономного округа и организации, осуществляющей строительный контроль, подведомственной муниципальному образованию, на территории которого осуществляется строительство жилого дома;

- Заказчику запрещается приобретение за счет полученных средств, предоставленных в рамках настоящего Договора, иностранной валюты, за исключением операций, осуществляемых в соответствии с валютным законодательством Российской Федерации при закупке (поставке) высокотехнологичного импортного оборудования, сырья и комплектующих изделий, а также связанных с достижением результатов предоставления этих средств иных операций, определенных правовым актом.

1.7. При заключении настоящего Договора Стороны руководствуются:

- Гражданским кодексом Российской Федерации;
 - Градостроительным кодексом Российской Федерации;
 - Земельным кодексом Российской Федерации;
 - Жилищным кодексом Российской Федерации;
 - Федеральным законом РФ от 25 февраля 1999 года № 39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений»;

- Инвестиционным проектом (ст. 1 Федерального закона РФ от 25 февраля 1999 года № 39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений»);

- Положением о закупочной деятельности некоммерческой организации «Фонд жилищного строительства Ямало-Ненецкого автономного округа», утвержденным приказом НО «ФЖС ЯНАО» от 29.05.2020 № 02-02/52-ОД.

1.8. Партнеры - физические и юридические лица, которые выполняют проектные, строительные и иные работы, оказывают услуги и т.п. по договорам, заключаемым с Заказчиком.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Предметом Договора является реализация Инвестиционного проекта.

2.2. По настоящему Договору Инвестор обязуется инвестировать денежные средства для строительства Дома, расположенного по адресу: _____, создаваемого в результате реализации Инвестиционного проекта, характеристики которого указаны в Приложениях №№ 1, 2, 4 к настоящему Договору, а Заказчик обязуется использовать переданные средства в соответствии с настоящим Договором с последующей передачей Инвестору Квартир, указанных в Приложениях № 1, 2, 4 к настоящему Договору.

2.3. Сроки выполнения работ по Дому:

- срок окончания строительства (дата получения Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию) установлен «___» _____ 20__ года;

- срок получения разрешения на строительство: до _____;

- до прохождения государственной экспертизы проектной документации направление копии проектной документации для рассмотрения и согласования Инвестором: до _____;

- срок получения положительного заключения государственной экспертизы проектной документации: до _____;

(абзац 6 п. 2.3 включается в Договор при заключении договора уступки прав и перевода долга по договору на приобретение жилых (нежилых) помещений (далее – договор уступки) или дополнительного соглашения к договору на приобретение жилых (нежилых) помещений, цена которого определена по п.4.1.4 Порядка формирования начальной (максимальной) цены договора и изменения цены договора на строительство (приобретение), реконструкцию объектов капитального строительства на территории ЯНАО, утвержденного Протоколом Совета Фонда (далее – Порядок НМЦ) или при определении цены договора с учетом 10% п.6 Методики определения средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилых помещений в муниципальных образованиях в ЯНАО, утвержденной Постановлением Правительства ЯНАО от 15.06.2018 N 592-П)

- срок получения положительного результата государственной экспертизы проверки сметной документации на соответствие действующим нормативам в области сметного нормирования и ценообразования: до _____.

2.4. Срок передачи Инвестору в собственность Квартир установлен пунктом 5.7 настоящего Договора.

2.5. Срок начала строительства установлен датой получения разрешения на строительство.

3. СТОИМОСТЬ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Стоимость Квартир (цена Договора, стоимость Инвестиционного проекта) - размер денежных средств (инвестиционных взносов), подлежащих оплате Инвестором для строительства Дома и включает возмещение затрат на строительство, а также затрат, связанных с документальным оформлением начала и окончания строительства Дома, в том числе расходов, связанных с вводом объекта в эксплуатацию, государственной регистрацией права собственности Инвестора на Квартиры, расходов, связанных с изготовлением необходимой технической документации, содержащей информацию о площади и количестве комнат каждой Квартиры и Выписок из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (далее - Выписка (и) из ЕГРН) на

Дом и Квартиры, расходы на прохождение государственной экспертизы проектной документации, а также иные расходы, налоги, сборы, связанные со строительством Дома.

3.2. Стоимость Квартир (цена Договора, стоимость Инвестиционного проекта) составляет _____ (_____) рублей ____ копеек.

Стоимость Квартир определена из расчета стоимости 1 кв. м общей площади Квартир _____ (_____) рублей ____ копеек.

До разработки проектной документации, общая площадь жилых и (или) нежилых (при наличии) помещений может быть уточнена. Заказчик обязан согласовать с Инвестором планировочные решения и характеристики Квартир, после чего разрабатывает проектную документацию, которая также подлежит согласованию с Инвестором, в соответствии с условиями Договора. После получения положительного заключения государственной экспертизы по проектной документации Сторонами подписывается дополнительное соглашение к договору с оформлением приложений № 2, 5 и корректировкой приложения № 3 к настоящему Договору с учетом уточненной общей площади жилых и (или) нежилых (при наличии) помещений и стоимости Инвестиционного проекта (цены Договора), рассчитанной по формуле:

$$Цд = Spr \times Pзак, \text{ где:}$$

Цд – цена Договора;

Spr – общая площадь жилых и (или) нежилых (при наличии) помещений, указанная в проектной документации;

Pзак – стоимость одного квадратного метра общей площади жилых и (или) нежилых (при наличии) помещений, рассчитанная как отношение установленной по результатам закупки цены договора к общей площади жилых и (или) нежилых (при наличии) помещений, указанной в закупке.

Стоимость Квартир определяется в соответствии с локальными нормативными актами Инвестора на основании постановления Правительства Ямало-Ненецкого автономного округа «Об утверждении средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилых помещений в муниципальных образованиях в Ямало-Ненецком автономном округе» с учетом п. 6 Методики определения средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилых помещений в муниципальных образованиях в Ямало-Ненецком автономном округе, утвержденной постановлением Правительства Ямало-Ненецкого автономного округа от 15.06.2018 № 592-П (далее - Методика).

Стоимость Квартир подлежит увеличению в случаях, предусмотренных п. 3.15 и п. 3.16 настоящего Договора.

3.3. Оплата по Договору производится Инвестором в объеме и сроки согласно приложению № 3 «График финансирования» к настоящему Договору путем перечисления денежных средств (инвестиционных взносов) только на расчетный счет Заказчика, открытый в соответствии с условиями, указанными в настоящем пункте Договора, после:

- Предоставления оригинала договора о банковском сопровождении;
- Подписанного сторонами Отчета (Отчетов) о ходе реализации договора об инвестиционной деятельности и документов в соответствии с Приложением № 6;
- разрешение на ввод Дома в эксплуатацию;
- Передачи по акту Инвестором Выписок из ЕГРН (по завершению Инвестиционного проекта).

Возможен первоначальный инвестиционный взнос при условии письменного

обращения Заказчика в адрес Инвестора.

Возможно частичное внесение инвестиционных взносов при условии подтверждения Отчетами завершения части работ, соразмерно удельному весу работ, указанному в Приложении 3 «График финансирования».

Также возможно досрочное перечисление инвестиционных взносов в случае предоставления отчетов, подтверждающих завершение соответствующих работ, указанных в графике финансирования.

3.4. С целью проведения мониторинга расчетов в рамках исполнения настоящего Договора Заказчик обязан заключить с банком договор банковского сопровождения.

3.5. Банковское сопровождение Договора осуществляется банком без взимания платы.

3.6. Банк определяется из числа банков, заключивших рамочный договор по банковскому сопровождению договоров с Инвестором. Инвестор в день заключения настоящего договора уведомляет Заказчика о банках, заключивших рамочный договор по банковскому сопровождению договоров с Инвестором.

3.7. Заказчик заключает договор о банковском сопровождении в срок не позднее 14 (четырнадцати) рабочих дней со дня заключения настоящего Договора.

3.8. Заказчик сообщает Инвестору реквизиты счёта, открытого в соответствии с пунктами 3.4, 3.5, 3.6, 3.7 настоящего Договора, не позднее 3 (трёх) рабочих дней со дня открытия указанного счёта, в письменной форме.

3.9. Инвестор осуществляет расчеты, связанные с исполнением обязательств по настоящему Договору, через отдельный счет, открытый в банке, осуществляющем банковское сопровождение.

3.10. Заказчик обязан в соответствии с требованиями, указанными в договоре банковского сопровождения осуществлять все расчеты по настоящему Договору с использованием отдельного счета с соблюдением режима его использования.

3.11. Неисполнение или несвоевременное исполнение Заказчиком обязательства по открытию отдельного счета освобождает Инвестора от обязательства по осуществлению внесения инвестиционных взносов по настоящему Договору до даты получения оригинала договора о банковском сопровождении, а также от ответственности за нарушение сроков осуществления этих взносов.

3.12. Обязанность Инвестора по оплате инвестиционных взносов в части стоимости Квартир считается исполненной с даты уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с п. 3.2, п. 3.14 настоящего Договора.

3.13. Окончательная (фактическая) площадь Квартир определяется в соответствии с данными, представленными в Выписке из ЕГРН (разделы 1 и 5), выданной органом (организацией), осуществляющей государственный кадастровый учет.

3.14. В случае разницы между проектной площадью Квартир и фактической площадью Квартир согласно технической документации, перерасчет стоимости Инвестиционного проекта производится в следующем порядке:

- в случае изменения площади Квартиры (Квартир) в сторону уменьшения не более 5 % Заказчик обязуется осуществить возврат Инвестору излишне уплаченных средств, исходя из стоимости 1 кв. м общей площади Квартир, указанной в Договоре. Излишне уплаченные средства возвращаются Инвестору на основании его письменного заявления в течение 10 (десяти) банковских дней со дня получения Заказчиком такого заявления;

- в случае изменения площади Квартиры (Квартир) в сторону увеличения, не более 5 %, Инвестор обязуется осуществить доплату Заказчику за Квартиру (Квартиры), исходя из стоимости 1 кв. м общей площади Квартиры (Квартир),

указанной в Договоре. Доплата денежных средств осуществляется Инвестором на основании письменного заявления Заказчика в течение 10 (десяти) банковских дней со дня получения Инвестором такого заявления;

- в случае изменения площади Квартиры (Квартир) в сторону уменьшения или увеличения более 5 % Инвестор вправе отказаться от принятия такой Квартиры (таких Квартир). При этом Сторонами заключается Дополнительное соглашение к Договору, в котором уточняется количество Квартир, подлежащих передаче Инвестору, цена Договора и порядок расчетов;

- в случае изменения стоимости Инвестиционного проекта в связи с уменьшением количества Квартир, Заказчик обязан возратить денежные средства, уплаченные Инвестором в счет цены Договора. При этом Сторонами заключается Дополнительное соглашение к Договору, в котором уточняется количество Квартир, подлежащих передаче Инвестору, цена Договора и порядок расчетов.

3.15. При письменном обращении Заказчика в адрес Инвестора об увеличении стоимости Инвестиционного проекта с приложением документов, подтверждающих необходимость изменения стоимости, перерасчет стоимости Инвестиционного проекта может производиться в случаях:

- а) существенного изменения условий Договора:

- включение в цену Договора затрат на строительство сетей инженерно-технического обеспечения за пределами земельного участка, предоставленного для строительства (в результате изменения технических условий и т.д.);

- б) удорожания строительства в целом:

- значительное увеличение срока строительства, по независящим от застройщика причинам;

- повышение цен на строительные материалы, транспортные перевозки и т.п.;

- изменение стоимости, количественных/качественных характеристик оборудования, которое влечет за собой значительное увеличение стоимости оборудования.

Первоначальная стоимость Инвестиционного проекта может быть изменена в период, с даты заключения Договора и до даты ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию, при наступлении одного из вышеуказанных случаев, при условии увеличения средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилых (нежилых) помещений в муниципальных образованиях в Ямало-Ненецком автономном округе, устанавливаемой в соответствии с постановлением Правительства Ямало-Ненецкого автономного округа. Данное изменение распространяется только на объемы, не включенные в ранее предоставленные Заказчиком Инвестору Отчеты о ходе реализации договора об инвестиционной деятельности, указанные в п. 3.3 настоящего Договора, с учетом инвестиционного взноса.

Перерасчет стоимости Инвестиционного проекта производится в соответствии с локальными нормативными актами Инвестора.

3.16. Каждый отдельный случай, предусмотренный в п. 3.15 настоящего Договора, по увеличению стоимости Инвестиционного проекта выносится на рассмотрение и утверждение (одобрение) высшего органа управления Инвестора - Совета некоммерческой организации «Фонд жилищного строительства Ямало-Ненецкого автономного округа».

(п. 3.17 включается в Договор при заключении договора уступки или дополнительного соглашения к договору на приобретение жилых (нежилых)

помещений, цена которого определена по п.4.1.4 Порядка НМЦ или при определении цены договора с учетом 10% п.6 Методики)

3.17. Если после получения положительного результата государственной экспертизы проверки сметной документации на соответствие действующим нормативам в области сметного нормирования и ценообразования, сметная стоимость строительства в прогнозном уровне цен с учетом понижающего коэффициента, предложенного Заказчиком при заключении договора уступки или дополнительного соглашения к договору на приобретение жилых (нежилых) помещений, ниже цены договора, цена договора подлежит уменьшению.

3.18. Расходы, связанные с оформлением права собственности на Квартиры оплачивает Инвестор с последующим возмещением Заказчиком затрат, понесенных Инвестором по государственной регистрации права собственности на Квартиры. Возмещение понесенных Инвестором затрат осуществляется путем удержания из причитающейся Заказчику суммы последнего инвестиционного взноса по настоящему Договору в одностороннем порядке Инвестором, с последующим направлением копий платежных документов (об оплате госпошлины) в адрес Заказчика.

(п. 3.19 включается в Договор при заключении договора уступки или дополнительного соглашения к договору на приобретение жилых (нежилых) помещений, цена которого определена по п.4.1.4 Порядка НМЦ или при определении цены договора с учетом 10% п.6 Методики)

3.19. Окончательный расчет производится при условии получения положительного результата государственной экспертизы проверки сметной документации на соответствие действующим нормативам в области сметного нормирования и ценообразования.

4. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

4.1. Заказчик обязуется:

4.1.1. Добросовестно выполнять свои обязательства по Договору.

4.1.2. Обеспечить возможность осуществления Инвестором, департаментом строительства и жилищной политики Ямало-Ненецкого автономного округа и органами государственного финансового контроля автономного округа проверок на предмет эффективности использования направляемых на капитальные вложения средств соответствующих бюджетов, в том числе обеспечить Инвестору возможность посещать Дом.

4.1.3. Выполнить свои обязательства в сроки, установленные в п. 2.3 настоящего Договора.

4.1.4. При наступлении обстоятельств, свидетельствующих о невозможности завершения строительства Дома в срок, указанный в п. 2.3 настоящего Договора, Заказчик обязуется незамедлительно, не позднее, чем за 2 (два) месяца до истечения указанного срока, в письменной форме уведомить Инвестора о данных обстоятельствах с предложением о переносе срока ввода Дома в эксплуатацию с приложением подтверждающих документов.

4.1.5. При согласии Инвестора на перенос сроков ввода Дома в эксплуатацию Стороны подписывают соответствующее Дополнительное соглашение к настоящему Договору.

4.1.6. В течение 5 (пяти) рабочих дней после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Дома уведомить Инвестора о готовности Квартир к передаче путем направления уведомления (письма) на электронный адрес Инвестора с приложением документов, согласно Приложению № 6 «Отчет о ходе реализации договора об инвестиционной деятельности» к настоящему Договору.

4.1.7. Передать Инвестору Квартиры, качество которых соответствует условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством Российской Федерации.

4.1.8. В течение 90 (девяносто) календарных дней после получения Заказчиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Дома от имени Инвестора на основании выданной по соответствующему запросу Заказчика Инвестором доверенности зарегистрировать право собственности Инвестора на Квартиры в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и передать Инвестору Выписки из ЕГРН (разделы 1, 2, 5) на Квартиры.

4.1.8.1. При получении Разрешения на ввод в эксплуатацию Дома, обеспечить постановку на кадастровый учет каждую инженерную сеть и подготовить технические планы, в случае строительства инженерных сетей от границы инженерно-технического обеспечения (наружная стенка здания) до границы земельного участка, для дальнейшей передачи в муниципальное образование или ресурсоснабжающей организации для исключения образования бесхозных сетей.

4.1.9. Информировать Инвестора об изменении своего местонахождения, почтового адреса, банковских реквизитов, а также иных обстоятельствах, являющихся существенными в целях надлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору, в трехдневный срок с момента наступления соответствующих изменений.

4.1.10. Возвратить денежные средства (инвестиционные взносы), уплаченные Инвестором по Договору, и уплатить проценты в случаях, указанных в настоящем Договоре.

4.1.11. Обязательства Заказчика перед Инвестором по настоящему Договору считаются исполненными с момента регистрации права собственности Инвестора на Квартиры и передачи Инвестору Выписок из ЕГРН (разделы 1, 2, 5) на Квартиры по акту приема-передачи при условии соблюдения в полном объеме Заказчиком порядка передачи Квартир, установленного разделом 5 настоящего Договора.

4.1.12. В течение 10 (десяти) календарных дней после подписания настоящего Договора Сторонами заключить и предоставить в адрес Инвестора заверенную надлежащим образом копию договора на осуществление строительного контроля, заключенного Заказчиком с юридическими лицами, уполномоченными осуществлять строительный контроль в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации.

4.1.13. В случае необходимости Заказчик обязан за счет собственных средств заключить договор на проведение кадастровых работ по формированию земельного участка под Домом, если это предусмотрено документацией по планировке территории, также произвести постановку вновь образованного земельного участка на государственный кадастровый учет до получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

4.1.13.1. В случае необходимости получить письменное согласие Инвестора на образование новых земельных участков, образованных из земельного участка, указанного в п. 1.5 настоящего Договора, путем его раздела, объединения и/или

перераспределения с другими земельными участками, выдела (изменения границ, уменьшения (увеличения) площади), в соответствии с утвержденной документацией по планировке территорий, разработанной Заказчиком и на совершение иных действий, установленных ст. 11.2.-11.9. Земельного кодекса РФ, на осуществление процедуры государственной регистрации прав на вновь образованные земельные участки, с правом внесения изменений в единый государственный реестр недвижимости, прекращения ограничения (обременения) прав в соответствии с требованиями, установленными действующим законодательством РФ.

В течение 10 (десяти) календарных дней с момента постановки вновь образованного под Домом земельного участка на кадастровый учет Заказчик обязан уведомить Инвестора путем направления в его адрес соответствующего письма.

4.1.14. При заключении настоящего Договора, а также в период действия Договора Заказчик в качестве обеспечения своих кредитных и иных обязательств перед третьими лицами не вправе без письменного согласия Инвестора передавать в залог имущественные права (требования), а также строящиеся объекты Инвестора по настоящему Договору.

4.1.15. Заказчик за счет собственных сил и средств обязуется в течение 30 (тридцати) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора:

- организовать онлайн - трансляции (в режиме 24 часа/7дней в неделю) и обеспечить Инвестору доступ к видеоматериалам для получения объективной и всесторонней информации о ходе реализации Инвестиционного проекта;

- оборудовать Дом автоматической круглогодичной фотосъемкой (съемка должна осуществляться с одной точки и обеспечивать максимальное отображение событий в определенный момент времени) с устройством полного архива фотографий по технологии «Таймлапс», с интервалом не реже одной фотографии в сутки и последующей ежемесячной (в срок, не позднее соответствующего числа последнего дня каждого месяца) передачей материалов в адрес Инвестора.

При отсутствии на территории муниципального образования технической возможности постоянного доступа в сеть «Интернет», что должно подтверждаться письмом интернет-провайдера, Заказчик обязан еженедельно с сопроводительным письмом направлять в адрес Инвестора материалы фотофиксации.

4.1.16. Заказчик в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения акта проверки и предписания службы государственного строительного надзора ЯНАО направляет в адрес Инвестора: копию акта проверки, копию предписания, копию извещения об устранении нарушений Заказчиком. Копия ответа Службы государственного строительного надзора ЯНАО о рассмотрении извещения об устранении нарушений Заказчиком в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения также направляется в адрес Инвестора.

4.1.17. До начала организации производства работ по устройству теплового контура и закупки материалов на его устройство Заказчик обязан согласовать с Инвестором паспорт (цветовое решение) фасада здания.

4.1.18. Приступать к реализации Инвестиционного проекта только после получения в установленном порядке положительного заключения государственной экспертизы, разработки проектной документации, разрешения на строительство за исключением работ проектно-изыскательских и подготовительных работ.

4.1.19. После предварительного письменного уведомления Инвестором, Заказчик обеспечивает беспрепятственный доступ Инвестору на строительную площадку объекта в сопровождении ответственного специалиста Заказчика, при обязательном проведении соответствующего инструктажа по технике безопасности.

4.1.20. До получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, в составе проектной документации Объекта необходимо предусмотреть подключение к сети связи общего пользования, установку систем подъездного и придомового видеонаблюдения (видеонаблюдение за прилегающей к дому территорией) и возможность их подключения к аппаратно-программному комплексу «Безопасный город», при наличии на территории муниципального образования технической возможности.

4.1.21. Заказчик обязуется оказывать Инвестору своевременное и всестороннее содействие, в рамках реализуемых Инвестором форм контроля в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

4.1.22. После выполнения устройства нулевого цикла, предусмотренного Приложением 3 «График финансирования», Заказчик обязуется в счет цены Договора в течение 30 (тридцати) календарных дней оформить и зарегистрировать в установленном законодательством РФ порядке право собственности Заказчика на Дом, как на объект незавершенного строительства.

После регистрации права собственности Заказчика на объект незавершенного строительства, Заказчик в течение 30 (тридцати) календарных дней обязуется заключить с Инвестором договор залога (ипотеки) указанного объекта незавершенного строительства, предметом которого является обеспечение исполнения обязательств Заказчика по исполнению настоящего Договора и последующей передаче Инвестору Квартир, указанных в Приложении № 2 «Стоимость и характеристики Квартир Инвестора в Доме» к Договору, в сроки, установленные настоящим Договором.

Стороны договорились, что с даты заключения настоящего Договора до момента исполнения Заказчиком обязательств по передаче объекта незавершенного строительства в залог Инвестору, имущественные права (требования) Инвестора к Заказчику по настоящему Договору, в том числе обязательственные и по возврату первоначального инвестиционного взноса (авансового платежа), считаются находящимися в залоге у Инвестора.

При этом Заказчик обязуется:

- 1) совершать действия, которые необходимы для обеспечения действительности заложенного права;
- 2) не совершать уступки заложенного права;
- 3) не совершать действий, влекущих прекращения заложенного права или уменьшение его стоимости;
- 4) принимать меры, необходимые для защиты заложенного права от посягательств со стороны третьих лиц;
- 5) сообщать залогодержателю сведения об изменениях, произошедших в заложенном праве, о его нарушениях третьими лицами и о притязаниях третьих лиц на это право».

4.1.23. Уведомить Инвестора об окончании работ по черновой отделке Квартир и в срок не более 20 (двадцати) рабочих дней с момента такого уведомления предоставить Инвестору и представителям Администрации муниципального образования, на территории которого расположен Дом, для осмотра Демонстрационную квартиру. При наличии замечаний, выявленных в ходе осмотра, провести их устранение за свой счет в течение 5 (пять) рабочих дней и предоставить Демонстрационную квартиру для повторного осмотра.

Под понятием Демонстрационная квартира в настоящем Договоре понимается типовая двухкомнатная квартира, в которой произведена установка сантехнического и электротехнического оборудования, приборов отопления и приборов учета, чистовая

отделка и установка дверных блоков, и обустроенная в соответствии с Приложениями № 1, 2, 4, 5 к настоящему Договору.

(п. 4.1.24 включается в Договор при заключении договора уступки или дополнительного соглашения к договору на приобретение жилых (нежилых) помещений, цена которого определена по п.4.1.4 Порядка НМЦ или при определении цены договора с учетом 10% п.6 Методики)

4.1.24. В соответствии с требованиями п. 6 Методики, Заказчик обязуется в срок, установленный п. 2.3 настоящего Договора, получить положительный результат государственной экспертизы проверки сметной документации на соответствие действующим нормативам в области сметного нормирования и ценообразования и направить с сопроводительным письмом копию положительного результата и копию сводного сметного расчета стоимости строительства в адрес Инвестора в течение 5 дней с момента получения.

4.1.25. Заказчик обязан возместить Инвестору все налоговые потери, если они появятся у Инвестора по обстоятельствам, связанным с Заказчиком. Заказчик обязан возместить налоговые потери Инвестору в течение 5 дней с момента получения соответствующего требования Инвестора с приложением к нему документов, подтверждающих наличие налоговых потерь и их размер.

(п. 4.1.26 включается в Договор, если земельный участок передавался Заказчику Инвестором)

4.1.26. Заказчик обязан в течение 10 рабочих дней после завершения реализации Инвестиционного проекта освободить земельный участок, отведенный для строительства Дома, и прилегающую территорию в пределах земельного участка от имущества Заказчика и иных лиц, а также произвести его уборку (очистку).

(п. 4.1.27 включается в Договор при заключении договора уступки или дополнительного соглашения к договору на приобретение жилых (нежилых) помещений, цена которого определена по п.4.1.4 Порядка НМЦ или при определении цены договора с учетом 10% п.6 Методики)

4.1.27. Обеспечивает получение положительного результата государственной экспертизы проверки сметной документации на соответствие действующим нормативам в области сметного нормирования и ценообразования.

4.2. Инвестор обязуется:

4.2.1. Своевременно осуществлять Инвестиционные взносы согласно условиям настоящего Договора и передать Заказчику земельный участок, указанный в п. 1.5 настоящего Договора *(последнее указывается в случае, если земельный участок предоставляется Заказчику Инвестором)*.

4.2.2. В случае изменения нормы предоставления (потребности) в жилом помещении по заданию (ходатайству) органа местного самоуправления в связи с изменением состава семьи, постановкой на учет в качестве нуждающихся и прочими основаниями, установленными законодательством Российской Федерации, уведомлять Заказчика о необходимости внесения изменений в планировки Квартир на этапе проектирования Дома.

Заказчик вправе отказаться от исполнения данных обязательств в случае, если это повлечет удорожание Инвестиционного проекта и увеличение сроков его реализации.

4.2.3. Приступить к приемке Квартир в течение 10 рабочих дней после подписания Сторонами Акта о соответствии квартир установленным санитарным и техническим требованиям (далее - Акт соответствия) по форме, утвержденной Инвестором.

4.2.4. С момента государственной регистрации права собственности на Квартиры самостоятельно нести коммунальные расходы, расходы по управлению Домом и содержанию Дома и Квартир.

4.2.5. Информировать Заказчика об изменении местонахождения, почтового адреса, банковских реквизитов, в том числе о вновь возникших обязательствах перед третьими лицами, а также иных обстоятельствах, являющихся существенными в целях надлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору, в том числе о вновь возникших обязательствах перед третьими лицами.

4.2.6. Обязательства Инвестора по настоящему Договору считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств (внесению инвестиционных взносов) в соответствии с разделом 3 настоящего Договора и подписания Сторонами Акта приема-передачи квартир.

4.3. Инвестор вправе:

4.3.1. Осуществлять проверку видеонаблюдения Объекта не реже, чем 1 раз в квартал.

4.3.2. Обеспечивать в отношении Заказчика по собственному усмотрению (как самостоятельно, так и с привлечением третьих лиц) любые установленные законодательством Российской Федерации формы контроля для соответствующих видов деятельности Заказчика до момента окончательного достижения результата инвестиционной деятельности, в целях гарантированного достижения такого результата (включая любые действия Заказчика на любом этапе исполнения настоящего Договора по достижению такого результата) и соответствия его всем установленным законом требованиям.

5. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА СТРОИТЕЛЬСТВА

5.1. Передача Квартир Инвестору осуществляется не ранее, чем после получения в установленном порядке Разрешения на ввод в эксплуатацию Дома.

5.2. После получения в установленном порядке Разрешения на ввод в эксплуатацию Дома Заказчик в срок, установленный в п. 4.1.6 настоящего Договора, в письменной форме уведомляет Инвестора о завершении строительства Дома и готовности Квартир к передаче.

5.3. В течение 7 (семи) рабочих дней после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Дома и готовности Квартир к передаче, Сторонами с участием представителя соответствующего муниципального образования и эксплуатирующей (управляющей) организации составляется Акт соответствия.

Инициатором составления и подписания Акта соответствия выступает Заказчик.

5.4. Заказчик обязан передать Инвестору Квартиры, качество которых соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

В случае если в процессе осмотра Квартир и подписания Акта соответствия с участием представителей соответствующего муниципального образования и

эксплуатирующей (управляющей) организации выявлены какие-либо недостатки Квартир, то все выявленные недостатки (строительные недоделки) указываются в приложениях к Акту соответствия.

С целью осуществления контроля за качеством работ в ходе строительства Инвестор вправе привлекать специализированные организации.

5.5. Замечания, указанные в Акте соответствия, подлежат устранению Заказчиком за свой счёт в 30-дневный срок с момента их выявления.

5.6. При условии надлежащего исполнения Заказчиком своих обязательств по Договору и отсутствии обоснованных замечаний к состоянию приобретаемых Квартир у Инвестора, представителей соответствующего муниципального образования и эксплуатирующей (управляющей) организации подписывается Акт соответствия.

5.7. Не позднее 90 (Девяносто) календарных дней после получения Заказчиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Дома Заказчик передает Инвестору Квартиры по Акту приема-передачи с приложением инструкции по эксплуатации Дома, содержащей необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы Дома и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий (далее – Инструкция по эксплуатации), Выписок из ЕГРН на Дом и Квартиры (разделы 1, 5).

Инструкция по эксплуатации является неотъемлемой частью Акта приема-передачи Квартир.

5.8. В течение 14 (четырнадцати) календарных дней при наличии подписанного сторонами Акта соответствия, надлежаще оформленной технической документации (Выписки из ЕГРН на Дом и Квартиры (разделы 1, 5), технический план на Дом) и Выписки из ЕГРН на земельный(е) участок(ки), подтверждающей отсутствие зарегистрированных ограничений (обременений) имущественных прав в отношении Квартир в Доме, возникших на основании договоров ипотеки, договоров залога и т.п., Инвестор подписывает Акт приема-передачи или представляет Заказчику в указанный срок в письменной форме мотивированный отказ от его подписания.

При наличии в Выписке из ЕГРН информации о зарегистрированных ограничениях (обременениях) Акт приема-передачи подписывается Инвестором только после погашения Заказчиком записи об ограничении (обременении).

5.9. После передачи Инвестору результата инвестиционной деятельности Заказчик и Инвестор примут все необходимые меры для оформления прав Инвестора на земельный участок.

6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

6.1. Квартиры, являющиеся результатом инвестиционной деятельности, должны соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством Российской Федерации, а также требованиям настоящего Договора.

Требования к отделке, санитарно-техническому оборудованию квартир Стороны согласовали в Приложении № 4 к настоящему Договору.

6.2. В случае если Дом построен (создан) Заказчиком с отступлениями от условий Договора, приведшими к ухудшению качества, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для использования, Инвестор по своему выбору вправе потребовать от Заказчика:

- 1) безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
- 2) соразмерного уменьшения цены Договора;
- 3) возмещения своих расходов на устранение недостатков в разумный срок.

6.3. В случае существенного нарушения требований к качеству Квартир Инвестор в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора и потребовать от Заказчика возврата денежных средств, оплаченных по Договору Инвестором.

6.4. Гарантийный срок по переданным Инвестору Квартирам и на Дом составляет 5 (пять) лет со дня подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартир.

На технологическое и инженерное оборудование Квартир, входящее в состав передаваемого Инвестору Дома, в том числе: счётчики учёта электрической, тепловой энергии, газа, воды и прочее - гарантийный срок устанавливается согласно гарантийному сроку завода - изготовителя, но не менее 3 (трёх) лет, который исчисляется со дня подписания Сторонами соответствующего Акта приема-передачи Квартир.

6.5. Строительные недоделки, выявленные при передаче Квартир, инженерных систем, оборудования и общего имущества Дома, в период гарантийного срока, установленного настоящим Договором, подлежат устранению Заказчиком за свой счёт в срок до 30 (тридцати) дней с момента получения Заказчиком письменного уведомления от Инвестора.

6.6. Собственник Квартиры или обслуживающая организация в период гарантийного срока несут самостоятельно и за свой счёт бремя устранения всех неисправностей и ремонтов, вызванных ненадлежащей эксплуатацией Квартиры, инженерных систем, оборудования и общего имущества Дома.

6.7. При переходе права собственности на Квартиры все права на гарантии качества, вытекающие из настоящего Договора, переходят к новому собственнику в пределах срока, установленного п. 6.4 настоящего Договора.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, обязана возместить другой Стороне причиненные убытки в полном объеме в соответствии с действующим законодательством РФ.

7.2. В случае нарушения предусмотренного в пункте 2.3 настоящего Договора срока окончания строительства (дата разрешения ввода Дома в эксплуатацию) Инвестор вправе требовать от Заказчика уплаты неустойки (пени) в размере 0,1 % (ноль целых одна десятая процента) от цены Договора за каждый день просрочки.

7.3. В случае нарушения предусмотренного в пункте 5.7 настоящего Договора срока передачи Инвестору Квартир, Инвестор вправе требовать от Заказчика уплаты неустойки (пени) в размере 0,1 % (ноль целых одна десятая процента) от цены Договора за каждый день просрочки.

7.4. В случае просрочки исполнения Инвестором своих обязательств, предусмотренных пунктом 3.3 настоящего Договора, Инвестор выплачивает Заказчику неустойку (пеню) в размере одной трехсотой ключевой ставки Центрального Банка Российской Федерации, действующей на день подлежащего исполнению обязательства, от размера неоплаченных инвестиционных взносов за каждый день просрочки исполнения своих обязательств.

7.5. За каждый факт неисполнения Заказчиком обязательств, предусмотренных пунктами/подпунктами 4.1.2, 4.1.6, 4.1.8, 4.1.8.1, 4.1.12, 4.1.13, 4.1.13.1, 4.1.14, 4.1.15,

4.1.16, 4.1.17, 4.1.18, 4.1.19, 4.1.20, 4.1.22, 4.1.23, 4.1.24, 4.1.26 (п.п. 4.1.24, 4.1.26 указываются в случае, если они включены в Договор), 5.5 настоящего Договора, Заказчик уплачивает штраф в размере 100 000 рублей.

7.6. Заказчик несет ответственность за несоответствие Дома проекту, строительным нормам и правилам, в том числе выявленные после подписания Акта приема-передачи квартир в период гарантийного срока.

7.7. В случае нарушения обязательств, указанных в п. 7.5 настоящего Договора, более 3-х раз в течение календарного года, Инвестор имеет право отказаться от исполнения Договора.

7.8. В случае неисполнения (ненадлежащего исполнения) Заказчиком обязательств по банковскому сопровождению в соответствии с разделом 3 настоящего Договора, более 3-х раз в течение 1 (одного) календарного года, Заказчик уплачивает Инвестору штраф в размере 50 000 рублей.

8. ОДНОСТОРОННИЙ ОТКАЗ ОТ ИСПОЛНЕНИЯ ДОГОВОРА

8.1. Инвестор вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем порядке и потребовать возмещения причиненных ему убытков в следующих случаях:

1) неисполнения Заказчиком обязательства по передаче Квартир в срок, предусмотренный в п. 5.7 настоящего Договора;

2) изменения площади Квартир в сторону уменьшения (увеличения) более 5%, когда фактическая площадь Квартир установлена ниже (выше) пределов нормы предоставления нуждающимся в улучшении жилищных условий, установленной органами местного самоуправления на территории данного муниципального образования в соответствии с Законом Ямало-Ненецкого автономного округа от 30.05.2005 № 36-ЗАО «О порядке обеспечения жильем граждан, проживающих в Ямало-Ненецком автономном округе»;

3) прекращения или приостановления реализации Инвестиционного проекта при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок Квартиры не будут переданы Инвестору;

4) если Квартиры построены Заказчиком с отступлениями от условий настоящего Договора, что привело к ухудшению качества Квартир, или иными недостатками, которые делают их непригодными для предусмотренного настоящим Договором использования и отказе Заказчика безвозмездно устранить недостатки в разумный срок, или соразмерно уменьшить цену Договора, или возместить расходы Инвестору на устранение недостатков;

5) неоднократного (более 3-х раз) нарушения Заказчиком порядка предоставления Отчета о ходе реализации договора об инвестиционной деятельности (Приложение № 6) и документов, согласно локальным нормативным актам Инвестора (в случае наличия таких требований в Приложении № 3 «График финансирования»);

6) если Заказчиком не исполнено предписание службы государственного строительного надзора Ямало-Ненецкого автономного округа о нарушении организации и методов ведения работ, определенных проектом организации строительства, использования материалов и работ, качество которых не отвечает требованиям СП, ГОСТ и ТУ, угрожающих безопасности (целостности) объекта. Целесообразность использования материалов может быть доказана заключением лаборатории, имеющей соответствующий сертификат (лицензию), при наличии заключения проектной организации;

7) если Заказчик представил подложные документы, содержащие недостоверные

сведения, которые могут ввести Инвестора в заблуждение относительно исполнения Заказчиком своих обязательств по настоящему Договору;

8) если членство Заказчика в саморегулируемой организации прекращено;

9) нарушения предусмотренного пунктом 2.3 настоящего Договора срока получения Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию;

10) более 3-х раз в течение календарного года нарушений Заказчиком условий, установленных разделом 3 настоящего Договора, в части банковского сопровождения Договора;

11) нарушения установленного подпунктом 4.1.22 настоящего Договора срока заключения с Инвестором договора залога (ипотеки) объекта незавершенного строительства;

12) в иных предусмотренных законодательством РФ случаях.

8.2. При наступлении случая, предусмотренного в п. 8.1 настоящего Договора, Инвестор направляет Заказчику письменное уведомление об одностороннем отказе от исполнения Договора не позднее, чем за 10 (десять) рабочих дней до планируемой даты прекращения действия Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

8.3. В случае одностороннего отказа Инвестора от исполнения Договора Заказчик обязан возвратить денежные средства (инвестиционные взносы), уплаченные Инвестором в счет стоимости Инвестиционного проекта. Денежные средства возвращаются в течение 60 (шестидесяти) дней с момента получения требования Инвестора об одностороннем отказе от исполнения Договора.

8.4. Заказчик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случае:

1) неисполнения Инвестором обязательства по внесению денежных средств (инвестиционных взносов), предусмотренных Приложением № 3 к настоящему Договору;

2) немотивированного отказа Инвестора по изменению стоимости Инвестиционного проекта и/или приложения №3 к настоящему Договору – «График финансирования»;

3) в иных предусмотренных законодательством РФ случаях.

При возврате Заказчиком денежных средств, в случае его одностороннего отказа от исполнения настоящего Договора, зачет требований по уплате Инвестором неустойки (пеней), предусмотренных настоящим Договором, не допускается.

9. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)

9.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить (форс-мажор). К таким событиям чрезвычайного характера относятся: аномальные природные явления, такие как: наводнения, землетрясения, ураганы и пр.

Наличие указанных обстоятельств должно подтверждаться документами, выданными соответствующим уполномоченным органом.

9.2. Срок исполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства непреодолимой силы. В случае действия обстоятельств непреодолимой силы более 6 (шести) месяцев,

каждая из Сторон имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора, направив другой стороне письменное уведомление.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

10.2. Договор признается заключенным с момента его подписания.

10.3. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме и являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

Случаи изменения условий настоящего Договора, не предусмотренные настоящим Договором, определены локальным нормативным актом Инвестора в сфере закупочной деятельности в редакции, действующей на момент заключения настоящего договора.

10.4. Расторжение настоящего Договора допускается в случаях, установленных действующим законодательством Российской Федерации. Иные случаи расторжения настоящего Договора определены локальным нормативным актом Инвестора в сфере закупочной деятельности в редакции, действующей на момент заключения настоящего договора.

10.5. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Дома, будет считаться конфиденциальной и не подлежащей разглашению.

10.6. Заказчик в соответствии со ст. 431.2 Гражданского кодекса Российской Федерации заверяет и гарантирует Инвестору, что является надлежащим образом учрежденным и зарегистрированным юридическим лицом и/или надлежащим образом зарегистрированным предпринимателем, исполнительный орган Заказчика находится и осуществляет функции управления по месту нахождения (регистрации) юридического лица или индивидуального предпринимателя, для заключения и исполнения настоящего Договора Заказчик получил все необходимые согласия, одобрения и разрешения, получение которых необходимо в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, учредительными и локальными документами Заказчика, не существует законодательных, подзаконных нормативных актов, локальных документов, а также решений органов управления, запрещающих Заказчику или ограничивающих его право заключать и исполнять настоящий Договор, лицо, подписывающее (заключающее) настоящий Договор от имени и по поручению Заказчика, на день подписания (заключения) имеет все необходимые для такого подписания полномочия, Заказчиком уплачиваются все налоги и сборы в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, а также им ведется и своевременно подается в налоговые и иные государственные органы налоговая, статистическая и иная государственная отчетность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

10.7. Спорные вопросы, возникающие в ходе исполнения настоящего Договора, разрешаются сторонами путем переговоров, и возникшие договоренности в обязательном порядке фиксируются дополнительным соглашением сторон, становящимся с момента его подписания неотъемлемой частью настоящего Договора.

10.8. В случае не достижения договоренности по спорным вопросам, спор, вытекающий из настоящего Договора, подлежит рассмотрению в Арбитражном суде Ямало-Ненецкого автономного округа.

10.9. До предъявления иска, вытекающего из Договора, Сторона, которая считает, что ее права нарушены, обязана направить другой Стороне письменную претензию.

10.10. Претензионный порядок разрешения споров обязателен. Срок рассмотрения претензии составляет 10 (десять) календарных дней с момента получения претензии другой Стороной.

10.11. Договор составлен и подписан в двух идентичных экземплярах. Один экземпляр находится у Инвестора, второй – у Заказчика. Все экземпляры имеют одинаковую юридическую силу и являются оригиналами.

10.12. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются:

- Приложение № 1 «Требования к жилым помещениям по объекту»;
- Приложение № 2 «Стоимость и характеристики Квартир Инвестора в Доме»;
- Приложение № 3 «График финансирования»;
- Приложение № 4 «Ведомость отделки Квартир»;
- Приложение № 5 «Поэтажные планы Квартир»;
- Приложение № 6 «Отчет о ходе реализации договора об инвестиционной деятельности».

11. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

Инвестор:

_____ / _____

Заказчик:

_____ / _____

Требования к жилым помещениям по объекту:

« _____ »
Земельный участок с кадастровым номером: _____

Технико-экономические показатели:

Общая площадь квартир – _____ кв.м.

Количество квартир – _____ шт.

Однокомнатные квартиры	Двухкомнатные квартиры	Трехкомнатные квартиры	Четырёхкомнатные квартиры
ИТОГО: ____ шт.	ИТОГО: ____ шт.	ИТОГО: ____ шт.	ИТОГО: ____ шт.

Номенклатура и поэтажные планы квартир уточняются в процессе проектирования и согласовываются с некоммерческой организацией «Фонд жилищного строительства Ямало-Ненецкого автономного округа». Проектные решения должны соответствовать требованиям СП 54.13330.2022 «СНиП 31-01-2003 Здания жилые многоквартирные», Закона ЯНАО от 30 мая 2005 года № 36-ЗАО «О порядке обеспечения жилыми помещениями граждан, проживающих в Ямало-Ненецком автономном округе».

Срок передачи квартир: до _____ г.

Инвестор:

_____ / _____

Заказчик:

_____ / _____

Стоимость и характеристики Квартир Инвестора в Доме

« _____ »

№ п/п	Строительный № квартиры	Подъезд	Этаж	Кол-во комнат	Общая проектная площадь квартиры, кв.м.	в том числе		Стоимость 1 кв.м., руб.	Стоимость квартиры, руб.
						жилая, кв.м.	нежилая, кв.м.		
1									
2									
3									
4									
5									
6									
7									
8									
9									
Итого					0,00	0,00	0,00		0,00

Примечание:

Окончательная площадь Квартир будет определена в соответствии с данными технической документации, предоставленной Инвестору по результатам проведения кадастровых работ.

Инвестор:

Заказчик:

Приложение № 3
к Договору об инвестиционной
деятельности

№ _____ от _____

График финансирования

« _____ »

№ этапа	Наименование работ	Сумма этапа, руб.	Сумма финансирования с учётом первоначального (авансового) платежа, руб. * **	Сроки выполнения	
				начало	окончание
1	Первоначальный инвестиционный взнос (авансовый платеж)*	-	-	-	-
2	Устройство нулевого цикла – (100%), в т.ч. подэтапы: – фундамента (свай) – 50% – ростверка – 30% – плит перекрытия – 20%				
3	Устройство теплового контура здания (100%), в т.ч. подэтапы: – устройство несущих конструкций (перекрытий, каркаса) – 35% – устройство входных групп - 5% – устройство внутренних, наружных стен и перегородок – 20% – устройство кровли – 15% – установка оконных блоков – 5% – утепление и облицовка фасада – 20%				
4	Внутренние и наружные работы (100%), в т.ч. подэтапы: – внутренние инженерные сети – 30% – черновая отделка – 25% – установка сантехнического и электротехнического оборудования, приборов отопления и приборов учета, чистовая отделка и установка дверных блоков (квартирные, межкомнатные, места общего пользования, тех.помещения) - 25% – наружные инженерные сети - 10% – ввод объекта в эксплуатацию - 5% – благоустройство - 5%				
5	Передача квартир				
ИТОГО:					

* Строка "Первоначальный инвестиционный взнос (авансовый) платеж" и столбец "Сумма финансирования с учётом первоначального (авансового) платежа" добавляются в случае предоставления первоначального (авансового) платежа Заказчику.

** В случае, когда дальнейшее финансирование осуществляется в порядке, установленном Договором, только после полного погашения первоначального (авансового) платежа, тогда в столбце "Сумма финансирования с учётом первоначального (авансового) платежа" указывается сумма, сроки перечисления и условия погашения первоначального (авансового) платежа.

Погашение первоначального (авансового) платежа распространяется на все непринятые этапы (подэтапы) строительства.

Инвестор:

_____ /

Заказчик:

_____ /

«Приложение №4

к Договору об инвестиционной деятельности

№ _____ от _____ 20__ г.

Ведомость отделки Квартир

«Наименование объекта»

Наименование конструкций, инженерные сети, вид работ	Наименование помещения,	Производимые работы, материалы и оборудование
Полы	Комнаты	Укладка ламината классом не ниже 32, толщиной не меньше 8 мм или многослойный линолеум на вспененной основе не менее 3,5 мм. Укладка покрытий ведется на тепло-звукоизоляционный слой. Цвет – светлый однотонный. Предусмотреть спайку напольного покрытия (линолеум) под дверным блоком.
	Кухня, прихожая, коридор, кладовые (встроенный шкаф)	Укладка ламината классом не ниже 32, толщиной не меньше 8 мм или многослойный линолеум на вспененной основе не менее 3,5мм. Укладка покрытий ведется на тепло-звукоизоляционный слой. Цвет - светлый однотонный. Предусмотреть спайку напольного покрытия (линолеум) под дверным блоком.
	Санузел/ванная	Укладка керамической или керамогранитной плитки с нескользящей поверхностью на звуко-гидроизоляционный слой. Цвет - светлый однотонный.
	Балконы, лоджии	Укладка керамической или керамогранитной плитки с нескользящей поверхностью и устройством плинтуса из плитки не менее h = 100 мм (в случае окраски стен) и облицовкой площадки порожка входа в квартиру. Цвет - светлый однотонный.
	Плинтуса	Монтаж поливинилхлоридных плинтусов с кабель-каналом (кроме балконов и лоджий, санузлов) Цвет - светлый однотонный.
Стены	Комнаты, прихожая, коридор, кладовые (встроенный шкаф)	Поклейка обоев марки не ниже М-1 под покраску на флизелиновой основе с подготовкой (в том числе выравниванием) поверхности, окраска обоев в 1 слой вододисперсионной краской. Для объектов, расположенных в малодоступных районах, допускается поклейка обоев марки не ниже М-1 на флизелиновой основе с подготовкой (в том числе выравниванием) поверхности. Цвет обоев - светлый однотонный. Или окраска подготовленных (выровненных) поверхностей стен вододисперсионной краской, не менее 2-х слоев. Цвет окраски - светлый однотонный.
	Кухня	Поклейка обоев марки не ниже М-1 под покраску на флизелиновой основе с подготовкой (в том числе выравниванием) поверхности, окраска обоев в 2 слоя вододисперсионной краской. Для объектов, расположенных в малодоступных районах, допускается поклейка обоев марки не ниже М-1 на флизелиновой основе с подготовкой (в том числе выравниванием) поверхности. Цвет обоев - светлый однотонный. Или окраска подготовленных (выровненных) поверхностей стен вододисперсионной краской, не менее 2-х слоев. Цвет окраски - светлый однотонный. Облицовка рабочей зоны стен над кухонным оборудованием (устройство "фартука" высотой 600 мм) из керамической, глазурованной плитки (в том числе одной стены на всю длину). Цвет плитки - светлый однотонный.
	Санузел/ванная	Облицовка керамической плиткой, глазурованной на всю высоту стен. Герметизация мест примыкания ванны к стенам выполняется стеновой плиткой (с наклоном) или пластиковым плинтусом/галтелью. Цвет - светлый однотонный.

	Переходные балконы и лоджии (при наличии)	В зависимости от варианта исполнения фасада здания: 1. Кладка из лицевого кирпича под расшивку швов. 2. Штукатурка, фасадная краска. 3. Облицовка плитами либо панелями (из негорючих материалов – фиброцементные панели, керамическая плитка, керамогранит).
Потолки	Комнаты, кухня, прихожая, коридор, кладовые	Улучшенная окраска потолков латексными акриловыми красками с подготовкой (в том числе выравниванием) поверхности с потолочным плинтусом или натяжные с молдингом или потолочным плинтусом (класс пожарной опасности не ниже КМ 4). Цвет - белый
	Санузел/ванная	Монтаж подвесного потолка или улучшенная окраска латексной акриловой краской (в зависимости от конструктивных особенностей помещений). Потолочный плинтус в соответствии с проектным решением. Цвет - белый
Окна	Кухня, жилые комнаты, лоджии	Окна из теплых ПВХ профилей с двухкамерным стеклопакетом. Фурнитура по ГОСТ 30674-99. Ламинирование окна в соответствии с архитектурно-градостроительным решением. Установка москитной сетки на одну из створок окна. Откосы – из ПВХ сэндвич-панелей по ГОСТ 19111-2001 либо улучшенная окраска латексной акриловой краской с подготовкой (в том числе выравниванием) поверхности. Для приточной вентиляции воздуха в комнатах, обеспечить установку под окном стеновые клапаны, либо оконный приточный клапан.
	Подоконные доски	Из поливинилхлорида, ламинированные декоративными поливинилхлоридными пленками
Двери	Входная квартирная дверь	Блок дверной металлический с толщиной металла не менее 2 мм, с заполнением минеральной ватой, окрашенный порошковыми красками, однопольный, с глазком, замком, ручками, с телескопическими наличниками и доборными элементами. Внутренняя отделка двери в цвет межкомнатных дверей или напольного покрытия прихожей
	Комнаты	Дверь деревянная из бруса или слоеного шпона. Внешняя отделка двери - древесноволокнистая плита средней плотности с защитным покрытием эмалью, возможно наличие остекления, с фурнитурой, напольным ограничителем, с телескопическими наличниками с двух сторон и доборными элементами.
	Кухня	Дверь деревянная из бруса или слоеного шпона. Внешняя отделка двери - древесноволокнистая плита средней плотности с защитным покрытием эмалью, с остеклением, с фурнитурой, напольным ограничителем, с телескопическими наличниками с двух сторон и доборными элементами.
	Санузел/ванная	Дверь деревянная из бруса или слоеного шпона. Внешняя отделка двери - древесноволокнистая плита средней плотности с защитным покрытием, имитирующим натуральную древесную фактуру, с фурнитурой, напольным ограничителем, с телескопическими наличниками с двух сторон и доборными элементами.
Сантехническое оборудование и вентиляция санузлов	Санузлы/ванная	Ванна стальная с эмалированным покрытием 1-го сорта в соответствии с п. 6.2.7 ГОСТ 23695-2016 или акриловая с доборами. Цвет - белый. Экран под ванной. Цвет – белый. Герметизацию примыкания экрана к стене выполнить силиконовым герметиком. Цвет – белый. Смеситель однорычажный и штанга душевая с держателем
		Раковина с пьедесталом керамическая 1-го сорта в соответствии с п. 5.2.11 ГОСТ 15167-93. Цвет - белый. Сифон. Смеситель для раковины однорычажный.
		Мини-раковина (для гостевого санузла) 1-го сорта в соответствии с п. 5.2.11 ГОСТ 15167-93 на кронштейнах. Сифон. Цвет – белый. Герметизацию пространства между раковиной и стеной выполнить герметиком.
		Унитаз компакт фаянсовый с сиденьем, со сливным бочком 1-го сорта в соответствии с п. 5.2.11 ГОСТ 15167-93, с двойной сливной кнопкой.
		Полотенцесушитель <1>. Из нержавеющей стали. Водный или электрический (в зависимости от проекта дома)
		Вентиляция. Естественная вытяжная вентиляция с установкой решетки или клапана. Материал - пластик. Цвет - белый
		Ревизионный люк. Материал - сталь, полимерный материал или древесноволокнистая плита средней плотности. Цвет - белый, матовый
		Короб из ПВХ - панелей или влагостойких гипсокартонных листов

		(ГКВЛ), облицованного плиткой для скрытия водопроводных и канализационных труб. Цвет панелей - белый. Цвет плитки - светлый однотонный.
Оборудование кухни	Кухня	Электрическая плита с духовым шкафом. При наличии ТУ – плита газовая с духовым шкафом, электророзжигом, газ-контролем. Количество конфорок – 4.
		Естественная вытяжная с притоком через стеновые клапаны.
		Мойка из нержавеющей стали. Сифон. Смеситель для мойки.
		Короб из ПВХ - панелей или влагостойких гипсокартонных листов (ГКВЛ), облицованного плиткой для скрытия водопроводных и канализационных труб. Цвет панелей - белый. Цвет плитки - светлый однотонный.
	Балконы и лоджии	Внутренние перила. Металлические перила с порошковой окраской в соответствии с нормативными требованиями (при устройстве витражных конструкций)
Телефонизация		Комплекс внутренних сетей телефонизации, включая заведение сетей в квартиру и установку телефонизационной розетки в прихожей.
Телевидение		Комплекс приемно-распределительной сети телевидения для приема как аналогового, так и цифрового вещания, включая заведение сети в квартиру и установку розетки в большей по площади комнате.
Интернет		Предусмотреть кабель канал для ввода мультисервисной сети связи региональным представителем. Монтаж кабеля связи (марку кабеля определить в соответствии с ТУ) от вводного коммутирующего устройства до этажных распределительных коробок/ устройств с последующей поквартирной разводкой и установкой абонентской розетки в прихожей.
Радиофикация		При наличии сети проводного радиовещания, комплекс внутренних сетей радиофикации, включая заведение сетей в квартиру и установку розетки абонента. При отсутствии проводного радиовещания, при согласовании с органами местного самоуправления о системе оповещения и информирования населения о чрезвычайных ситуациях, предусмотреть оповещение населения при чрезвычайных ситуациях, в том числе при чрезвычайной ситуации местного характера, через эфирное радио, посредством установки автономных FM-приемников.
Домофон		Комплекс приемно-распределительной сети скрытого монтажа. Установка абонентской трубки в прихожей квартиры. Цвет – белый.
Газификация		Комплекс внутренних сетей газоснабжения, включая установку поквартирного счетчика расхода газа, газовой плиты (4-х конфорочной с духовым шкафом, электророзжиг, газ-контроль) (при наличии газоснабжения и ТУ). При необходимости предусмотреть установку газового оборудования для подготовки отопления, горячего водоснабжения. Предусмотреть установку приборов коммерческого учета газоснабжения с применением системы удаленного сбора, обработки, передачи информации.
Электрификация		Комплекс внутренних сетей электроснабжения, включая поквартирную разводку с установкой распределительных розеток; одно-, двухклавишных электровыключателей скрытого монтажа белого цвета, электророзеток скрытого монтажа белого цвета с наличием защитных шторок, в том числе электророзеток в ванной комнате необходимой степени защищенности для установки стиральной машины и водонагревателя; выпусков электропроводки и патронов для потолочных осветительных приборов во всех помещениях квартиры, лампочек, подвесных крюков для потолочных осветительных приборов во всех помещениях квартиры; в гардеробных над дверью устанавливаются настенные патроны; в ванных и туалетных комнатах над дверью влагозащищенные светильники 2 класса защиты; электрического звонка; электророзетки для газовой плиты/ электроплиты (4-х конфорочной с духовым шкафом), в случае если объект не газифицируется; электрического водонагревателя (при отсутствии централизованного ГВС); полотенцесушителя электрического (при отсутствии централизованного ГВС); заземление оборудования, включая установку ШДУП в санузлах; поквартирного прибора учета в этажном щите и

		домового узла учета с применением системы удаленного сбора, обработки и передачи показаний. Предусмотреть отдельную розеточную групповую линию и групповую линию освещения на каждое помещение квартиры (жилая комната 1, ..., жилая комната n, кухня, коридор и санузел, электрическая плита). Количество розеток принять в соответствии с требованиями технических регламентов. В щитах квартирных в качестве защитного устройства на групповые линии розеток предусмотреть установку автоматических выключателей дифференциального тока.
Отопление		Комплекс внутренних сетей отопления, включая установку приборов (радиаторы отопления) и регуляторов отопления (в том числе терморегуляторы), поквартирных счетчиков тепловой энергии в местах общего пользования и домового узла учета с применением системы удаленного сбора, обработки, передачи показаний
Вентиляция		Приток воздуха в жилых комнатах обеспечить через стеновые клапаны под окном, либо оконный приточный клапан. При необходимости для квартир на двух последних этажах предусмотреть отдельные вентканалы с установкой бытовых осевых вентиляторов.
Водопровод		Комплекс внутренних сетей водоснабжения, включая установку запорно-регулирующей арматуры в местах внутренней разводки, санитарно-технического оборудования (в случае устройства в квартире раздельного санузла установить в туалете при наличии необходимой площади раковину с сифоном), поквартирных приборов учета ГВС и ХВС в местах общего пользования и домового узла учета с применением системы удаленного сбора, обработки, передачи показаний. При отсутствии централизованного ГВС предусмотреть подготовку ГВС от электрических водонагревателей.
Канализация		Комплекс внутренних систем канализации, включая установку сантехнического оборудования, отвод для установки стиральной машины (в случае устройства в квартире раздельного санузла установить в туалете при наличии необходимой площади раковину с сифоном)
Пожарная безопасность		Автоматические дымовые извещатели в квартирах, МОП согласно действующим нормативам. Внутриквартирное пожаротушение с устройством гидранта на сети ХВС и комплектацией рукавом пожаротушения.
Видеонаблюдение		Предусмотреть систему видеонаблюдения за подъездными путями и придомовой (прилегающей) территорией и возможностью дальнейшего подключения к аппаратно-программному комплексу "Безопасный город".

<1> Не подлежит размещению над раковиной, ванной и унитазом (в случае устройства электрических полотенцесушителей) и не подлежит размещению над раковиной и ванной (в случае устройства водяных полотенцесушителей).»

Позэтажные планы Квартир
«Указать наименование объекта по разрешению на строительство»
1 подъезд 1 этаж

Разместить план этажа или секции с указанием строительных номеров квартир,
маркировки квартир (тип, жилая и общая площадь без учета лоджии),
наименования и площади помещений.

Инвестор:

Директор
НО «ФЖС ЯНАО»

_____ / _____

Заказчик:

(должность,
наименование организации)

_____ / _____

Отчет
о ходе реализации договора об инвестиционной деятельности
от «___» _____ 202__ г. № _____

Наименование объекта:

(наименование населённого пункта)

«___» _____ 202__ г.

_____ (Далее – Инвестор), в лице
(наименование инвестора)

(должность, Ф.И.О.)

_____ (далее – Заказчик), в лице
(наименование предприятия – исполнителя)

(должность, Ф.И.О.)

составили настоящий Отчет о нижеследующем.

1. Заказчиком предъявлен отчет о ходе реализации инвестиционного проекта:

2. Работы осуществлялись в сроки:

начало работ: «___» _____ 202__ г.

окончание работ: «___» _____ 202__ г.

3. Готовность предъявленного Заказчиком инвестиционного проекта составляет:

№ п/п	Наименование раздела инвестиционного проекта	Процент выполнения раздела инвестиционного проекта	Процент предоставленного выполнения раздела инвестиционного проекта	Стоимость раздела инвестиционного проекта	Стоимость выполненного раздела инвестиционного проекта
1	2	3	4	5	6

Перечень документации, прилагаемой к отчету:

1. Документы, определенные локальными нормативными актами Инвестора:

- справка о стоимости выполненных этапов строительства
- материалы фотофиксации, подтверждающие выполнение этапов строительства
- акт визуального осмотра результатов выполненного раздела
- акт проверки/контроля соответствия выполненных работ нормативным требованиям
- отчет о выполнении этапов (подэтапов) строительства
- иная документация, необходимая Инвестору для предоставления отчета
- исполнительная документация на выполненный объем работ в соответствии с требованиями действующего законодательства. (При предоставлении отчета о вводе объекта в эксплуатацию приложить в том числе заключение органа государственного строительного надзора о соответствии построенного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации, разрешение на допуск в эксплуатацию энергоустановок, тепловых сетей в Федеральной службе по экологическому, технологическому и атомному надзору (Ростехнадзор) и прочая разрешительная документация, подтверждающая законность ввода и эксплуатацию объекта)
- Проектная и рабочая документация на выполненный объем работ в соответствии с требованиями действующего законодательства.

Инвестор

М.П.

Заказчик

М.П.