

Договор инвестирования № _____

г. Санкт-Петербург

“ ___ ” _____ 2005 г.

Закрытое акционерное общество Строительная корпорация “РосСтрой”, зарегистрировано Инспекцией Министерства Российской Федерации по налогам и сборам № 36 по Юго-Западному административному округу г. Москвы (ОГРН 1037736001456 (свидетельство: серия 77 № 001693275, выдано 15.01.2003); ИНН 7736229064, КПП 773601001 (свидетельство: серия 77 № 001677281, выдано 20.01.2003); ГРН 2047736017613 (свидетельство: серия 77 № 001708786, выдано 22.09.2004); ГРН 2047736021089 (свидетельство: серия 77 № 001709084, выдано 03.11.2004); ГРН 2047736021090 (свидетельство: серия 77 № 001709085, выдано 03.11.2004); КПП 784203001 (Уведомление о постановке на учет в налоговом органе от 23.11.2004г. №257692)), местонахождение: 117261, г. Москва, Ленинский пр-т, д. 81, именуемое в дальнейшем “**Инвестор**”, в лице Директора Филиала ЗАО СК “РосСтрой” в г.Санкт-Петербурге Лопатина Андрея Станиславовича, действующего на основании доверенности от 09.11.2004г. № 9/04, с одной стороны и _____, _____ года рождения, паспорт _____, выдан _____ зарегистрированный(-ая) по адресу: _____, именуемый(-ая) в дальнейшем “**Субинвестор**”, с другой стороны, вместе именуемые “Стороны”, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

Статья 1. Предмет договора

1.1.Предметом настоящего Договора является участие Субинвестора в реализации инвестиционного проекта по строительству жилого дома по адресу: г. Санкт-Петербург, Фрунзенский район, юго-восточнее пересечения М.Бухарестской ул. и ул. Димитрова (в северо-западной части квартала 31 Южнее реки Волковки) _____ (далее - Объект) в объеме _____ кв.м путем внесения Инвестиционного взноса.

1.2. Инвестиционный взнос Субинвестора в реализацию инвестиционного проекта по строительству Объекта в объеме _____ кв.м составляет сумму (_____) руб., исходя из инвестиционной стоимости одного квадратного метра общей площади, указанной в Графике оплаты (Приложение 1 к настоящему Договору). Общая сумма инвестиционного взноса с учетом предусмотренного законодательством РФ налогообложения является фиксированной и изменению не подлежит за исключением случаев, предусмотренных п.п. 3.1.3 и 3.2.4 настоящего Договора, а также увеличения инвестиционной стоимости одного квадратного метра в порядке, предусмотренном п.5.2 договора.

1.3. Инвестиционный взнос в реализацию инвестиционного проекта по строительству Объекта осуществляется Субинвестором путем перечисления денежных средств на расчетный счет Инвестора.

1.4.Порядок и сроки оплаты Инвестиционного взноса Субинвестором устанавливается Графиком оплаты.

1.5.По письменному соглашению Сторон оплата суммы Инвестиционного взноса может производиться иными способами, не противоречащими законодательству России.

1.6.Осуществляя участие в реализации инвестиционного проекта по строительству Объекта в порядке и объеме, которые предусмотрены настоящим Договором, Субинвестор приобретает в собственность результат инвестиционной деятельности в виде конкретной квартиры (далее - Квартира) со следующими идентификационными и техническими данными:

Строительный Адрес	Секция	Этаж	№ пп	Оси	Количество комнат	Общая площадь
ЮРВквартал31 корпус						

1.7.Квартира передается Субинвестору без отделки и без установки оборудования, в

соответствии с Приложением 2 к настоящему Договору.

1.8. Ориентировочный срок завершения строительства Объекта предусмотрен Договором инвестирования (п.2.2. настоящего Договора) на III-й квартал 2005 года.

1.9. Инвестор гарантирует, что указанная в п. 1.6. настоящего Договора Квартира не заложена, в споре, под арестом или запрещением не состоит, иными правами третьих лиц не обременена, а также, что ранее в отношении данной Квартиры не заключались договоры, следствием которых может являться право требования третьих лиц на Квартиру.

Статья 2. Нормативная база. Основания для заключения договора

2.1. При исполнении настоящего Договора Стороны руководствуются:

- а) действующим гражданским законодательством РФ;
- б) Федеральным Законом от 25.02.1999г. № 39-ФЗ “Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений”

2.2. Основания для заключения настоящего Договора:

а) Постановление Правительства г. Санкт-Петербурга № 790 от 18.05.2004 г. “О проектировании и строительстве жилого комплекса в составе жилых домов со встроенно-пристроенными помещениями, пристроенными детскими дошкольными учреждениями, подземными автостоянками по адресу: Фрунзенский район, юго-восточнее пересечения М.Бухарестской ул. и ул. Димитрова (в северо-западной части квартала 31 Южнее реки Волковки)”;

б) Договор аренды земельного участка на инвестиционных условиях № 21/ЗКС000012 от 10.06.2004г.;

в) Договор инвестирования № 01/04 от 11 июня 2004 г., заключенный между ОАО “Московская инвестиционно-строительная компания” и ЗАО СК “РосСтрой”.

Статья 3. Обязательства Сторон

3.1. Субинвестор обязуется:

3.1.1. Принять участие в реализации инвестиционного проекта по строительству Объекта в порядке и объеме, которые предусмотрены настоящим Договором.

3.1.2. Своевременно и в полном объеме вносить суммы Инвестиционного взноса в соответствии с Графиком оплаты и производить иные выплаты, предусмотренные настоящим Договором.

Обязательство по уплате очередного платежа Инвестиционного взноса в соответствии с Графиком оплаты будет считаться исполненным Субинвестором в день поступления денежных средств на расчетный счет Инвестора.

3.1.3. Если общая площадь Квартиры по результатам обмеров ПИБ окажется более той, что указана в п. 1.6. настоящего Договора, Субинвестор обязуется дополнительно внести инвестиционный взнос за площадь, которая превышает указанную в п. 1.6. Договора, исходя из инвестиционной стоимости одного квадратного метра общей площади Квартиры, применяемой при расчете последнего платежа Инвестиционного взноса. Указанный дополнительный инвестиционный взнос должен быть внесен Субинвестором в течение 5 (пяти) банковских дней с момента получения от Инвестора соответствующего уведомления, но не позднее даты подписания Акта приема-передачи Квартиры.

3.1.4. Оформить право собственности на результат инвестиционной деятельности в виде Квартиры после подписания Акта приема-передачи Квартиры.

3.1.5. При необходимости по требованию Инвестора выдать представителю Инвестора доверенность на право подписания от имени Субинвестора документа, закрепляющего распределение общей площади жилья в Объекте.

3.1.6. При отсутствии дефектов и недоделок принять от Инвестора Квартиру по Акту приема-передачи в течение 15 (Пятнадцати) календарных дней с момента направления Инвестором соответствующего уведомления (п.3.2.3. настоящего Договора).

В случае несоответствия качества Квартиры условиям настоящего Договора и требованиям действующего законодательства Стороны составляют Акт, в котором указывают недостатки Квартиры и сроки их устранения.

3.1.7. Нести все расходы, связанные с оформлением прав собственности на Квартиру.

3.1.8. Незамедлительно после вступления в законную силу документов, свидетельствующих об изменении сведений о Субинвесторе, содержащихся в настоящем Договоре, уведомить об этом Инвестора и предоставить ему соответствующие документы. При отсутствии такого уведомления исполнение обязательств по имеющимся адресам и реквизитам считается надлежащим.

3.1.9. Субинвестор вправе передать свои права и обязательства по настоящему Договору третьим лицам в период до подписания Акта приемки законченного строительством Объекта Государственной приемочной комиссией только путем заключения с ними соответствующих договоров, которые подлежат обязательной регистрации в “Общем реестре” ЗАО СК “РосСтрой”.

Регистрация данных договоров в “Общем реестре” ЗАО СК “РосСтрой” является одним из оснований для включения третьих лиц в документ, закрепляющий распределение общей площади жилья в Объекте.

За переоформление настоящего Договора в пользу третьего лица Субинвестор обязуется перечислить Инвестору сумму в размере 9300 (Девять тысяч триста) рублей 00 коп.

Инвестор не несет ответственности перед третьими лицами по данным договорам в случае, если они не зарегистрированы в “Общем реестре” ЗАО СК “РосСтрой”.

3.2. Инвестор обязуется:

3.2.1. Подтвердить участие Субинвестора в реализации инвестиционного проекта путем включения Субинвестора в документ, закрепляющий распределение общей площади жилья в Объекте.

3.2.2. Осуществить обязательную регистрацию настоящего Договора в “Общем реестре” ЗАО СК “РосСтрой”, который ведется и хранится в Филиале ЗАО СК “РосСтрой” в г. Санкт-Петербурге. Указанная регистрация исключает возможность двойной передачи прав и обязательств по настоящему Договору третьим лицам.

3.2.3. Направить Субинвестору уведомление о готовности к подписанию Сторонами Акта приема-передачи Квартиры в течение 2 (двух) месяцев с момента подписания Акта реализации (частичной реализации) Договора инвестирования, в соответствии с которым осуществляется строительство Объекта (п. 2.2. настоящего Договора) и передать Субинвестору вышеназванную Квартиру по Акту приема-передачи в течение трех месяцев с момента вручения уведомления.

3.2.4. Если общая площадь Квартиры по результатам обмеров ПИБ окажется менее той, что указана в п. 1.6. настоящего Договора, Инвестор обязуется осуществить возврат Субинвестору излишне внесенных средств исходя из стоимости одного квадратного метра общей площади Квартиры, применяемой при расчете последнего платежа Инвестиционного взноса, в течение 5 (пяти) банковских дней с момента подписания Сторонами соответствующего соглашения, но не позднее даты подписания Акта приема-передачи Квартиры.

3.2.5. В течение 6 месяцев после сдачи Объекта Государственной комиссии и при условии исполнения Субинвестором обязательств по настоящему Договору:

- предоставить Субинвестору пакет документов, необходимых для регистрации в органе, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, права собственности Субинвестора на Квартиру;

- сформировать и обеспечить подачу в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним пакета документов, по прохождении экспертизы которого Субинвестор получит право зарегистрировать право собственности на Квартиру.

3.2.6. Обеспечить принятие Объекта Государственной комиссией в срок, установленный п. 1.8. Договора.

3.3. Основанием для признания настоящего Договора исполненным является подписанный Сторонами Акт приема-передачи Квартиры и обеспечение Инвестором передачи документов в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним в соответствии с п.3.2.5 настоящего Договора.

Статья 4. Срок действия и порядок расторжения договора

4.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует до момента исполнения Сторонами обязательств по настоящему Договору.

4.2. Настоящий Договор может быть досрочно расторгнут по соглашению Сторон посредством подписания двустороннего Соглашения о расторжении, в котором Стороны определяют условия расторжения настоящего Договора.

4.3. При нарушении Субинвестором обязательств по внесению платежей Инвестиционного взноса (п. 3.1.2. настоящего Договора) и дополнительного инвестиционного взноса (п.3.1.3 настоящего Договора), Субинвестор выплачивает Инвестору штрафную неустойку в размере 0,1% (ноль целых одна десятая процента) от суммы задолженности за каждый день просрочки. При этом из суммы платежей, вносимых Субинвестором, в первую очередь удерживается подлежащая уплате неустойка, остальная часть засчитывается в счет оплаты очередного платежа Инвестиционного взноса (п. 3.1.2. настоящего Договора) или дополнительного инвестиционного взноса (п. 3.1.3. настоящего Договора).

4.4. При нарушении Субинвестором полностью или в части обязательств по внесению Инвестиционного взноса (п. 3.1.2. настоящего Договора) и/или дополнительного инвестиционного взноса (п. 3.1.3 настоящего Договора) свыше 10 (Десяти) банковских дней, Инвестор вправе в одностороннем порядке расторгнуть настоящий Договор, предварительно направив Субинвестору уведомление о расторжении настоящего Договора.

4.5. В случае расторжения Договора по требованию Инвестора в соответствии с п. 4.4. настоящего Договора денежные средства, перечисленные Инвестору Субинвестором на момент расторжения Договора, подлежат возврату Субинвестору на указанный последним банковский счет в течение 10 (Десяти) банковских дней с момента получения от Субинвестора реквизитов банковского счета. При этом Инвестор вправе удержать из указанной суммы компенсацию затрат по управлению Инвестиционным проектом в размере десять процентов от внесенной суммы Инвестиционного взноса. Возврат Инвестором денежных средств производится без оплаты процентов за пользование денежными средствами Субинвестора.

4.6. Настоящий Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке по желанию Субинвестора и при отсутствии нарушений Договора Инвестором, о чем Субинвестор обязан письменно известить Инвестора с указанием реквизитов банковского счета, на который подлежат перечислению денежные средства Субинвестора. Такое расторжение Договора Субинвестором допускается не позднее 1 месяца до наступления срока сдачи Объекта в эксплуатацию. Инвестор в течение 60 (шестидесяти) календарных дней со дня получения такого извещения о расторжении Договора, возвращает Субинвестору денежные средства, перечисленные Инвестору Субинвестором на момент расторжения Договора, за вычетом компенсации затрат по управлению инвестиционным проектом, составляющей десять процентов от внесенной суммы Инвестиционного взноса. Денежные средства возвращаются Инвестором без оплаты процентов за пользование денежными средствами Субинвестора.

4.7. В случае виновного нарушения Инвестором обязательств, предусмотренных п. 1.9. настоящего Договора, Инвестор предоставляет Субинвестору по взаимному согласию равную по площади Квартиру в этом или других домах в этом районе Санкт-Петербурга. В ином случае Субинвестор вправе расторгнуть настоящий договор в одностороннем внесудебном порядке путем направления Инвестору письменного извещения с указанием реквизитов счета, на который подлежат возврату денежные средства Субинвестора. Инвестор в течение 30 (тридцати) календарных дней со дня получения такого извещения возвращает Субинвестору денежные средства, перечисленные Субинвестором на дату расторжения настоящего Договора, и уплачивает проценты за пользование денежными средствами Субинвестора в размере 1/350 ставки рефинансирования Банка России за каждый день с момента возникновения права третьего лица на Квартиру по дате когда Субинвестор узнал или должен был узнать о праве третьего лица на Квартиру.

Статья 5. Особые условия

5.1. Право на результат инвестиционной деятельности в виде Квартиры возникает у Субинвестора после исполнения им в полном объеме обязательства по внесению Инвестиционного взноса (п. 3.1.2. настоящего Договора) и дополнительного инвестиционного взноса (п. 3.1.3 настоящего Договора).

5.2. Инвестиционная стоимость одного кв. метра, указанная в Графике оплаты,

может быть увеличена Инвестором в одностороннем порядке только в случае увеличения устанавливаемого Банком России курса евро по отношению к российскому рублю более чем на десять процентов в период с даты внесения предыдущего платежа Инвестиционного взноса по дату внесения очередного платежа Инвестиционного взноса в соответствии с Графиком оплаты. При этом увеличение инвестиционной стоимости одного квадратного метра производится пропорционально увеличению курса евро.

В связи с увеличением инвестиционной стоимости одного квадратного метра площади Инвестор производит перерасчет величины всех последующих платежей, подлежащих внесению.

Об увеличении инвестиционной стоимости Инвестор уведомляет Субинвестора путем направления ему соответствующего уведомления.

5.3. Общая площадь Квартиры подлежит уточнению в соответствии с данными ПИБ на основании результатов фактических обмеров ПИБ по завершении строительно-монтажных работ Объекта.

5.4. Все работы по доведению Квартиры до полной готовности для проживания, за исключением предусмотренных п. 5.5. Договора, выполняются Субинвестором после подписания Акта приема-передачи квартиры за свой счет.

5.5. Работы, связанные с перепланировкой и переустройством Квартиры, Субинвестор вправе осуществлять в порядке, установленном действующим законодательством, исключительно после государственной регистрации права собственности на Квартиру. В случае нарушения данного обязательства, Инвестор вправе взыскать с Субинвестора средства, необходимые для приведения Квартиры в первоначальное состояние в соответствии с Актом приема-передачи Квартиры.

5.6. На базе жилого дома по вышеуказанному адресу (п. 1.1. настоящего Договора) может быть сформирован кондоминиум, а управление им может быть передано товариществу собственников жилья (далее - ТСЖ), в связи с чем Субинвестор имеет право стать членом ТСЖ.

5.7. Риск случайной гибели Квартиры до момента передачи ее Субинвестору лежит на Инвесторе, за исключением случаев, когда Субинвестор уклоняется от приемки Квартиры.

Статья 6. Расходы по оформлению

6.1. Все расходы, связанные с оформлением Квартиры в собственность Субинвестора, несет Субинвестор.

6.2. В случае, если в период до подписания Акта приемки законченного строительством Объекта Государственной приемочной комиссией Субинвестором не будет внесен Инвестиционный взнос в объеме 100% (без учета дополнительного инвестиционного взноса, п. 3.1.3 настоящего Договора), Инвестор освобождается от обязательств по включению Субинвестора в документ, закрепляющий распределение общей площади жилья в Объекте (п. 3.2.1. настоящего Договора) и по подписанию Акта приема-передачи Квартиры (п. 3.3. настоящего Договора), являющихся основанием возникновения у Субинвестора права на результат инвестиционной деятельности в виде Квартиры, в связи с чем настоящий Договор подлежит расторжению, а денежные средства, внесенные Субинвестором, подлежат возврату в соответствии с п. 4.5. настоящего Договора.

Статья 7. Эксплуатационные расходы

7.1. С момента оформления права собственности на Квартиру Субинвестор обязуется нести расходы по ее эксплуатации соразмерно площади Квартиры.

7.2. Все затраты, связанные с временной эксплуатацией Объекта период с момента ввода Объекта в эксплуатацию до момента регистрации Субинвестором права собственности на Квартиру, подлежат оплате Субинвестором из расчета тридцать один рубль за один квадратный метр общей площади Квартиры (по результатам обмеров ПИБ) в месяц, но не менее чем за период в три месяца. Оплата указанных затрат должна быть произведена Субинвестором в течение 10 (Десяти) банковских дней с момента подписания Акта приема-передачи Квартиры.

Статья 8. Прочие условия

8.1. Применительно к условиям настоящего Договора, днем получения уведомления является день передачи уведомления Субинвестору лично, либо его представителю. В случае направления уведомления заказным письмом, уведомление считается полученным по истечении 10 календарных дней со дня направления уведомления.

8.2. В случаях, не предусмотренных настоящим Договором, Стороны несут ответственность, установленную действующим законодательством.

8.3. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств, предусмотренных Договором, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения Договора, которые Сторона не могла ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами.

8.4. В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы, Сторона, для которой они наступили, уведомляет о них противоположную Сторону в течение 5 (пяти) дней после наступления таких обстоятельств.

8.5. Споры, вытекающие из настоящего Договора, разрешаются путем переговоров и в соответствии с действующим законодательством.

8.6. Права и обязательства, вытекающие из настоящего Договора, сохраняют юридическую силу для правопреемников Сторон.

8.7. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон, и третий экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, включая:

Приложения:

- а) Приложение 1: "График оплаты".
- б) Приложение 2: "Характеристика жилого дома и Квартиры".

Адреса и банковские реквизиты

Инвестор

ЗАО Строительная корпорация
"РосСтрой"
Юр. Адрес: 117261, г. Москва, Ленинский
проспект, дом 81
Филиал в г. Санкт-Петербурге:
ул. Шпалерная, дом 39
ИНН 7736229064
КПП 773601001
ОКПО 59870087
Р/с 40702810738040110782 в Тверском
отделении № 7982 Сбербанк России
БИК 044525225
К/с 30101810400000000225 в ОПЕРУ
Московского ГТУ Банка России

Субинвестор

Директор Филиала
ЗАО СК «РосСтрой» в г. Санкт-Петербурге

Субинвестор

_____ Лопатин А.С.

_____ Ф.И.О.