**ДОГОВОР**

**бронирования квартиры в новостройке**

г. «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_ года.

Общество с ограниченной ответственностью «Строитель»,(сокращённое наименование ООО «Строитель»), в дальнейшем именуемое, «Застройщик», в лице генерального директора Иванова Ивана Ивановича, действующего на основании Устава, с одной стороны и Петров Петр Петрович, 02.02.1982 года рождения, паспорт 1234 567890, выданный Октябрьским РОВД города Москвы, зарегистрированный по адресу: город Москва, улица Московская, дом 1, квартира 1, именуемый в дальнейшем «Инвестор», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор инвестирования (бронирования квартиры в новостройке) (далее – «Договор») о нижеследующем:

**1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ**

1.1. Инвестиции - собственные, заемные и/или привлеченные денежные средства, ценные бумаги, иное имущество, вкладываемые Инвестором с целью получения прибыли.

1.2. Инвестиционная деятельность - вложение инвестиций и осуществление практических действий в целях получения прибыли и реализации проекта.

1.3. Проект - необходимая проектная документация, разработанная в соответствии с законодательством РФ и утвержденными в установленном порядке стандартами (нормами и правилами), а также описание организационно-технических мероприятий по созданию инвестиционного объекта с использованием инвестиций в форме проведения работ.

1.4. Результат инвестиционной деятельности – передача Застройщиком 5 квартир инвестору в собственность в жилом доме, расположенном по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, строительство которого будет осуществляться в соответствии с проектом.

1.5. Подрядчики - физические и юридические лица, которые выполняют проектные и строительные работы по договорам строительного подряда, заключаемым с Застройщиком.

1.6. Работы - весь объем практических работ по строительству результата инвестиционной деятельности, подлежащий выполнению Застройщиком в соответствии с условиями настоящего договора.

1.7. Земельный участок - участок общей площадью \_\_\_\_\_\_ кв. м, кадастровый № \_\_\_\_, находящийся по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, предоставленный Застройщику в аренду для создания результата инвестиционной деятельности на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (указать реквизиты распорядительного документа) на период разработки исходно-разрешительной, проектной документации и строительства результата инвестиционной деятельности.

1.8. Проектная документация - исходно-разрешительная, техническая документация, технические условия и паспорта на материалы, оборудование, конструкции и комплектующие изделия, смета, а также иная документация, прямо не упомянутая выше, но необходимая для выполнения работ и технической эксплуатации результата инвестиционной деятельности.

1.9. Общая площадь результата инвестиционной деятельности - сумма площадей (полезных, общего пользования, инженерного назначения) всех этажей (в том числе технического, подвального и чердачного), измеряемая по внутренним поверхностям стен и встроенно-пристроенных помещений.

**2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

2.1. По настоящему договору инвестирования Инвестор передает Застройщику денежные средства в сумме, установленной настоящим договором, для осуществления проекта по созданию жилого дома на земельном участке.

По завершении инвестиционного проекта, сдачи объекта в эксплуатацию, его государственной регистрации и при условии выполнения Инвестором обязательств по внесению инвестиций Застройщик передает Инвестору 5 квартир на 5 этаже построенного жилого дома по договору (Купля-продажа, Дарение, Мена, Соглашение об отступном) во исполнение обязательства по настоящему договору.

2.2. Инвестиции, полученные от Инвестора, будут направляться на создание жилого дома, выполнение всех необходимых работ и иных действий, требуемых для осуществления проекта.

**3. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ МЕЖДУ СТОРОНАМИ**

3.1. Предварительный размер инвестиций по настоящему договору инвестирования определен Сторонами в размере 10000000 (Десяти миллионов) рублей.

3.2. Инвестиции направляются Инвестором Застройщику частями. Конкретный размер и срок перечисления очередной суммы согласуются Сторонами в день подписания настоящего договора отдельным соглашением.

3.3. Инвестиции, предоставляемые Инвестором для выполнения проекта, рассматриваются Сторонами как средства целевого финансирования, направляемые исключительно на выполнение проекта.

**4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

4.1. Инвестор обязан:

4.1.1. Осуществить финансирование по настоящему договору в полном объеме и в порядке, установленном настоящим договором, в том числе оплату услуг Застройщика.

4.1.2. В \_\_\_\_\_\_\_ - дневный срок после подписания настоящего договора инвестирования передать Застройщику денежные средства в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

4.1.5. Осуществить со своей стороны приемку результата инвестиционной деятельности по настоящему договору путем подписания акта приема-передачи.

4.1.6. С момента передачи результата инвестиционной деятельности возложить на себя бремя его содержания, в том числе риск случайной гибели, а также нести другие обязанности, предусмотренные действующим законодательством РФ.

4.1.7. Выполнить надлежащим образом иные свои обязательства, предусмотренные договором инвестирования.

4.2. Инвестор имеет право:

4.2.1. Осуществлять контроль за соответствием объема и качества выполняемых Подрядчиком работ по созданию результата инвестиционной деятельности.

При осуществлении контроля за ходом выполнения работ Инвестор или его уполномоченное лицо должен перемещаться по строительной площадке в сопровождении уполномоченного представителя Застройщика, строго соблюдая при этом правила техники безопасности.

4.2.2. Проверять в любое время ход и качество работ, соответствие используемых материалов, не вмешиваясь при этом в оперативно-хозяйственную деятельность других субъектов инвестиционной деятельности.

4.2.3. С согласия Застройщика передавать свои права и обязанности по настоящему договору третьему лицу при условии принятия последним обязанностей, условий и обязательств по настоящему договору. Частичная и/или полная передача прав и обязанностей оформляется соответствующим договором.

4.3. Застройщик обязан:

4.3.1. Используя внесенные Инвестором инвестиции обеспечить осуществление проекта, в том числе:

- обеспечить подготовку строительной площадки;

- организовать производство работ Подрядчиками, обеспечить строительство материалами и оборудованием;

- обеспечить надлежащее выполнение Подрядчиками необходимых строительно-монтажных работ;

- управлять строительством, осуществлять контроль за его ходом в строгом соответствии с проектом и условиями настоящего договора, в соответствии со СНиП, иными правилами производства строительно-монтажных работ;

- произвести оплату работ Подрядчикам и оплату иных необходимых работ и услуг;

- координировать деятельность проектных, строительно-монтажных, специализированных и других организаций.

Для выполнения проекта Застройщик обязан обеспечить выполнение Подрядчиками следующих видов работ:

- строительные работы;

- отделочные работы;

- устройство сетей внутренних коммуникаций: отопление, вентиляцию, узел управления, сантехнические работы ниже "0", сантехнические работы выше "0", электроснабжение;

- устройство сетей наружных коммуникаций: теплосети, сети холодной воды, сети горячей воды;

- обустройство подъездных путей к объекту, благоустройство территории.

4.3.2. Обеспечить доступ Инвестора на строительную площадку для контроля за соответствием объема и качества выполняемых Подрядчиками работ в сопровождении представителя Застройщика. Своевременно извещать Инвестора о наступлении обстоятельств, не зависящих от воли Застройщика, делающих невозможным надлежащее (качественное и своевременное) выполнение Застройщиком своих обязательств по настоящему договору.

4.3.3. Обеспечить ввод результата инвестиционной деятельности в эксплуатацию и его сдачу Государственной приемочной комиссии.

4.3.4. После сдачи результата инвестиционной деятельности в эксплуатацию передать его Инвестору по акту приема-передачи.

4.3.5. В ходе передачи результата инвестиционной деятельности обеспечить устранение по требованию административно-технической инспекции и других уполномоченных организаций недостатков и дефектов, указанных в акте о дефектах.

4.3.6. Передать Инвестору необходимые документы (копии), имеющиеся у Застройщика, для государственной регистрации права собственности на результат инвестиционной деятельности.

4.3.7. Осуществлять инвестиционную деятельность в соответствии с действующим законодательством РФ, исполнять требования, предъявляемые государственными органами и органами местного самоуправления, не противоречащие нормам законодательства РФ.

4.3.8. Осуществить контроль за порядком и объемом направления инвестиций Инвестором в соответствии с условиями настоящего договора. Использовать средства, получаемые от Инвестора, по целевому назначению.

4.3.9. Обеспечить ежеквартально, не позднее \_\_\_ числа месяца, следующего за отчетным кварталом, предоставление Инвестору отчета о выполнении настоящего договора.

4.3.10. Выполнить иные обязанности, возложенные на него настоящим договором.

4.4. Застройщик вправе:

4.4.1. Требовать от Инвестора исполнения взятых на себя обязательств по настоящему договору.

4.4.2. Определять в соответствии с настоящим договором и проектом объемы и конкретные направления использования инвестиций.

4.4.3. Привлекать Подрядчиков для выполнения работ.

4.4.4. Обеспечивать контроль за соответствием объема и качества выполняемых работ.

4.4.5. С согласия Инвестора передавать свои права и обязанности по настоящему договору третьим лицам.

**5. СРОКИ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ПРОЕКТА И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ**

**ИНВЕСТОРУ РЕЗУЛЬТАТА ИНВЕСТИЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

5.1. Срок осуществления проекта составит предположительно \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ и будет исчисляться со дня передачи Инвестором Застройщику проекта. В случае необходимости этот срок может быть продлен Сторонами.

Срок окончания строительных работ в соответствии с проектом подтверждается справкой (актом), подписанной Застройщиком и Подрядчиками.

Фактический срок осуществления проекта будет определяться датой подписания Сторонами акта приема-передачи результата инвестиционной деятельности.

5.2. После выполнения проекта и при готовности результата инвестиционной деятельности Застройщик направляет Инвестору соответствующее уведомление. Передача Инвестору результата инвестиционной деятельности осуществляется по акту приема-передачи результата инвестиционной деятельности. Акт подписывается обеими Сторонами или их уполномоченными представителями и удостоверяет выполнение Сторонами своих обязательств по договору и отсутствие у Сторон взаимных претензий имущественного и неимущественного характера.

5.3. Право собственности на результат инвестиционной деятельности оформляется Инвестором вместе с представителем Застройщика.

5.4. После передачи Инвестору результата инвестиционной деятельности Застройщик и Инвестор, если это необходимо, примут все необходимые меры для оформления прав Инвестора на земельный участок.

5.5. Свидетельством качества передаваемого Инвестору результата инвестиционной деятельности, его соответствия строительно-техническим нормам и правилам является подписание Государственной приемочной комиссией акта приемки законченного строительством результата инвестиционной деятельности в эксплуатацию.

5.6. При принятии результата инвестиционной деятельности Инвестор обязан заявить обо всех недостатках, которые могут быть установлены при обычном способе приемки. Гарантийный срок по настоящему договору составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ с момента принятия результата инвестиционной деятельности в эксплуатацию по акту Государственной приемочной комиссии.

5.7. При обнаружении недостатков в течение установленного п. 5.6 настоящего договора срока Инвестор имеет право обратиться к Застройщику с требованием об их устранении. Устранение недостатков производится в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ срок после получения письменного заявление Инвестора.

**6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН И ПОРЯДОК РАССМОТРЕНИЯ СПОРОВ**

6.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых на себя обязательств по настоящему договору в соответствии с действующим законодательством РФ.

6.2. В случае нарушения Инвестором сроков внесения инвестиций по настоящему договору Застройщик вправе увеличить срок исполнения своих обязательств соразмерно периоду просрочки выполнения своих обязательств Инвестором.

6.3. Риск последствий повреждения или гибели результата инвестиционной деятельности переходит от Застройщика к Инвестору при подписании акта приема-передачи результата инвестиционной деятельности по настоящему договору.

6.4. Все споры и разногласия Стороны будут стремиться урегулировать в досудебном порядке.

6.5. В случае недостижения Сторонами соглашения спор передается на рассмотрение суда в соответствии с действующим законодательством РФ.

6.6. В обеспечение исполнения своих обязательств Застройщик предоставляет Инвестору \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

6.7. Застройщик несет ответственность за несоответствия объекта проекту, строительным нормам и правилам, в том числе выявленные после, в период гарантийного срока.

**7. КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ**

7.1. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях настоящего договора, а также договоров с третьими лицами, участвующими в реализации проекта, считается конфиденциальной и не подлежит разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

**8. НЕПРЕОДОЛИМАЯ СИЛА**

5.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если неисполнение явилось следствием природных явлений, действий внешних объективных факторов и прочих обстоятельств непреодолимой силы, за которые стороны не отвечают и предотвратить неблагоприятное воздействие которых они не имеют возможности.

**9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

9.1. Договор заключён в 2-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой Стороны.

9.2. Любая договоренность между Сторонами, влекущая за собой новые обязательства, которые не вытекают из Договора, должна быть подтверждена Сторонами в форме дополнительных соглашений к Договору. Все изменения и дополнения к Договору считаются действительными, если они оформлены в письменном виде и подписаны надлежащими уполномоченными представителями Сторон.

9.3. Сторона не вправе передавать свои права и обязательства по Договору третьим лицам без предварительного письменного согласия другой Стороны.

9.4. Ссылки на слово или термин в Договоре в единственном числе включают в себя ссылки на это слово или термин во множественном числе. Ссылки на слово или термин во множественном числе включают в себя ссылки на это слово или термин в единственном числе. Данное правило применимо, если из текста Договора не вытекает иное.

9.5. Стороны соглашаются, что за исключением сведений, которые в соответствии с законодательством Российской Федерации не могут составлять коммерческую тайну юридического лица, содержание Договора, а также все документы, переданные Сторонами друг другу в связи с Договором, считаются конфиденциальными и относятся к коммерческой тайне Сторон, которая не подлежит разглашению без письменного согласия другой Стороны.

9.6. Для целей удобства в Договоре под Сторонами также понимаются их уполномоченные лица, а также их возможные правопреемники.

9.7. Уведомления и документы, передаваемые по Договору, направляются в письменном виде по следующим адресам:

9.7.1. Для ЗАКАЗИКА-ЗАСТРОЙЩИКА: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

9.7.2. Для ИНВЕСТОРА: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

9.8. Любые сообщения действительны со дня доставки по соответствующему адресу для корреспонденции.

9.9. В случае изменения адресов, указанных в п. 9.7. Договора и иных реквизитов юридического лица одной из Сторон, она обязана в течение 10 (десяти) календарных дней уведомить об этом другую Сторону, в противном случае исполнение Стороной обязательств по прежним реквизитам будет считаться надлежащим исполнением обязательств по Договору.

9.10. Стороны договорились, что споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами и вытекающие из настоящего Договора или в связи с ним, будут разрешаться путем переговоров. В случае невозможности путем переговоров достичь соглашения по спорным вопросам в течение 15 (пятнадцати) календарных дней с момента получения письменной претензии, споры разрешаются в суде г. Москвы по месту регистрации Заказчика (договорная подсудность) в соответствии с действующим законодательством РФ.

1. **Юридические адреса и банковские реквизиты Сторон**