Приложение 4

к приказу Фонда

от 19.02.2021№ *10*

**ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ДОГОВОР**

на строительство жилых многоквартирных домов с проектными номерами 6.1 и 6.2 по ГП на земельном участке с кадастровым номером 39:15:132001:936, расположенном по адресу: Калининградская область, г. Калининград, ул. Орудийная

г. Калининград \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2021 г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Орудийная Делюкс»,** именуемое в дальнейшем **«Общество»** в лице генерального директора Оленина Игоря Вячеславовича, действующего на основании Устава, и

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ,** (ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_, КПП \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**,** действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем **«Инвестор»,**

далее именуемые **«Стороны»**, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. **Основные положения.**
	1. Настоящий Договор заключен по итогам отбора организации на право участия в инвестиционном проекте строительства Объекта, проведенного в соответствии с Приказом Фонда «Жилищное и социальное строительство Калининградской области» от 19.02.2021 № 10 (далее – Фонд, Приказ, Отбор, соответственно).
	2. В Договоре используются следующие термины и определения:
		1. Инвестиционный объект, Объект – вновь возводимые жилые многоквартирные дома с проектными номерами 6.1 и 6.2 по ГП на земельном участке с кадастровым номером 39:15:132001:936, расположенном по адресу: Калининградская область, г. Калининград, ул. Орудийная (далее – Земельный участок).
		2. Инвестиционный проект, Проект – совокупность финансовых, юридических и организационных мероприятий, осуществляемых Сторонами и направленных на разработку проектной документации строительства Объекта, строительство и ввод в эксплуатацию Объекта, распределение между Сторонами результатов реализации Проекта.
		3. Инвестиционный взнос, Инвестиции – денежные средства, иное имущество, направляемые Сторонами в реализацию Проекта, включая оплату товаров работ и услуг в связи с выполнением предпроектных работ, разработкой проектной документации, оплатой технологических подключений, изысканий, строительством и иными мероприятиями, необходимыми для обеспечения строительства и ввода Объекта в эксплуатацию, в целях получения каждой из Сторон прибыли и (или) достижения иного полезного эффекта.
	3. Если Договором не определено иное, Стороны договорились толковать иные термины и определения, как они даны в Положении об Отборе в соответствии с Приказом.
2. **Предмет Договора.**
	1. Стороны обязуются на условиях Договора реализовать Проект. Итогом реализации Проекта является получение Инвестором жилых (нежилых) помещений в составе Объекта, указанных в Приложении №1 к Договору (далее – Доля Инвестора), соразмерной Инвестиционному взносу Инвестора. Итоговым документом реализации Проекта является акт реализации Инвестиционного проекта, подписываемый Сторонами после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию и передачи Инвестору причитающейся Доли Инвестора.
	2. Общество, выполняя функции застройщика, обязуется на принадлежащем ему Земельном участке в предусмотренный Договором срок своими силами и/или с привлечением других лиц построить и ввести в эксплуатацию Объект, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта передать Инвестору его Долю согласно Приложению №1, являющемуся неотъемлемой частью Договора, в порядке, предусмотренном разделом 5 Договора.
	3. Инвестор обязуется внести Инвестиционный взнос в реализацию Проекта в соответствии с условиями Договора и принять причитающуюся ему Долю Инвестора по актам приема-передачи.
	4. Инвестор на основании договора строительного подряда от \_\_\_\_\_\_\_\_, заключенного с Обществом по итогам Отбора (далее – Договор подряда), принял обязательство по выполнению в качестве генерального подрядчика строительных и иных работ на Объекте в составе согласно Договору подряда.
	5. Согласованный Сторонами срок реализации Проектасоответствуетсроку, в течение которого Инвестор принял обязательство выполнить определенные работы в качестве генерального подрядчика на условиях Договора подряда, увеличенному на 180 календарных дней, что составляет дату \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 202\_ года.
	6. Планируемая Общая площадь Объекта составляет **8 778,8** **квадратных метров** (с учетом холодных помещений с понижающим коэффициентом), в том числе:
		1. жилой дом № 6.1 – 3860,5 квадратных метров (с учетом лоджий с понижающим коэффициентом).
		2. - жилой дом № 6.2 – 4918,3 квадратных метров (с учетом балконов и лоджий с понижающим коэффициентом)
	7. Размер Инвестиционного взноса Инвестора в Проект определен по итогам Отбора и составляет **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)** рублей.
	8. Доля Инвестора определена по итогам Отбора как частное от деления размера Инвестиционного взноса Инвестора на определенную по итогам Отбора Инвестиционную стоимость в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей, составляет **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)** квадратных метров Общей площади Объекта (с учетом холодных помещений с понижающим коэффициентом) и состоит из жилых (нежилых) помещений, указанных в Приложении №1 к Договору.
	9. Стороны договорились, что Инвестиционный взнос Инвестора направляется на реализацию Проекта в части оплаты работ по заключенному с Инвестором Договору подряда.
	10. В целях привлечения инвестиций в Проект Общество вправе продавать в предусмотренном действующим законодательством порядке третьим лицам жилые (нежилые) помещения (права на жилые/нежилые помещения), не включенные в Приложение №1, а также привлекать других инвесторов в Проект на условиях, аналогичных Договору или экономически более привлекательных для Общества, с выделением инвесторам долей в виде жилых (нежилых) помещений(прав на жилые (нежилые) помещения), не включенных в Приложение №1, заключать для этого инвестиционные договоры, договоры долевого участия или иные не запрещенные действующим законодательством договоры. Продажа, в том числе по инвестиционным договорам или договорам долевого участия, уступка прав, обременение, заключение иных сделок, предусматривающих передачу третьим лицам или обременение в их пользу жилых (нежилых) помещений(прав на жилые (нежилые) помещения) в составе Доли Инвестора (Приложение №1), не допускается, кроме жилых (нежилых) помещений, исключенных из Доли Инвестора по основанию и в порядке пункта 6.8 Договора.
3. **Права и обязанности Сторон.**
	1. **Взаимные обязанности Сторон:**
		1. Обмениваться имеющейся в их распоряжении информацией по вопросам исполнения Договора.
		2. При наличии неразрешенных вопросов, взаимных требований, проводить переговоры в целях урегулирования отношений Сторон.
		3. Подписать акт реализации Инвестиционного проекта не позднее 10 (десяти) дней с момента подписания Сторонами последнего акта приема-передачи Инвестору квартир в составе Доли Инвестора.
	2. **Стороны вправе:**
		1. Знакомиться с утвержденной проектной и действующей разрешительной документацией, относящейся к Проекту, выписками по банковскому счету, отчетностью застройщика по Проекту, предоставляемой в уполномоченные органы, на любой стадии реализации Проекта.
		2. Требовать надлежащего исполнения условий Договора.
	3. **Обязанности Общества:**
		1. Обеспечить разработку, согласование и утверждение в установленном порядке проектной и иной документации для строительства Объекта.
		2. Своевременно предоставлять Инвестору информацию и документы, которые необходимы для выработки и реализации совместных решений, а также совершения иных действий для исполнения Договора.
		3. Обеспечить организацию строительства Объекта, в том числе на средства Инвестора, а также работ по благоустройству территории, выделенной под строительство Объекта, включая все работы, предусмотренные проектной документацией и иными документами по строительству, необходимыми для строительства и ввода в эксплуатацию Объекта в установленном порядке.
		4. Осуществить строительство Объекта и обеспечить ввод Объекта в эксплуатацию в соответствии с графиком реализации Проекта согласно приложению №2 к Договору (далее – График реализации Проекта).
		5. Обеспечить оформление прав собственности Общества на жилые (нежилые) помещения в составе Доли Инвестора (Приложение №1) в течение 30 дней с момента постановки уполномоченным органом федеральной власти Объекта и входящих в его состав квартир на кадастровый учет, и передать Инвестору по актам приема-передачи жилых (нежилых) помещений в составе доли Инвестора согласно Приложению №1 к Договору не позднее 3 (трех) месяцев с момента ввода Объекта в эксплуатацию. Письменно уведомить Инвестора о готовности передать Инвестору жилые (нежилые) помещения.
		6. Выполнить в полном объеме все свои обязательства, предусмотренные в других пунктах Договора.
	4. **Обязанности Инвестора:**
		1. Внести Инвестиции в Проект в порядке, размерах и сроки, установленные Договором.
		2. Выполнить в полном объеме все свои обязательства, предусмотренные в других пунктах Договора.
		3. Принять от Общества по актам приема-передачи жилые (нежилые) помещения в составе Доли Инвестора, согласно Приложению №1 к Договору в порядке, установленном разделом 5 Договора, оформить право (переход права) собственности на жилые (нежилые) помещения в составе доли Инвестора не позднее 1 месяца с момента письменного уведомления Инвестора Обществом о такой возможности, и совершить все действия, необходимые для регистрации права (перехода права) собственности Инвестора на жилые (нежилые) помещения в составе Доли Инвестора в Управлении Росреестра по Калининградской области.
		4. После подписания актов приема-передачи жилых (нежилых) помещений в составе доли Инвестора нести бремя их содержания, участвовать в принятии решений по организации обслуживания общедомового имущества в Объекте в процессе его эксплуатации.
	5. **Права Инвестора:**
		1. Получать документацию и информацию в соответствии с п. 3.1.1 и 3.2.1 Договора.
		2. Передать свои права и обязанности по Договору (за исключением прав, предусмотренных пунктом 3.2.1 Договора) полностью или в части жилых (нежилых) помещений в составе Доли Инвестора третьим лицам: при полном внесении Инвестиционного взноса по соответствующему жилому (нежилому) помещению – уведомив письменно Общество, до полной оплаты Инвестиционного взноса по соответствующему жилому (нежилому) помещению – после получения письменного согласия Общества.
		3. При уступке прав и обязанностей по Договору, предоставление приобретателю информации, указанной в пункте 3.2.1 Договора, осуществляется только с письменного согласия Общества.
4. **Порядок внесения Инвестиций.**
	1. Инвестор вносит Инвестиционный взнос частями (траншами) в соответствии с графиком согласно Приложению №1 к Договору (далее – График финансирования), совмещенному с графиком оплаты работ по Договору подряда.
	2. Стороны договорились, что Задаток, внесенный Инвестором для участия в Отборе, распределяется следующим образом:
		1. 50% Задатка, что составляет сумму \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей), засчитывается в счет оплаты первого транша Инвестиционного взноса согласно Графику финансирования.
		2. 50% Задатка, что составляет сумму \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей), удерживается Обществом в качестве обеспечения исполнения обязательств Инвестора по внесению всей суммы Инвестиционного взноса согласно Графику финансирования, и засчитывается в счет оплаты последнего транша Инвестиционного взноса согласно Графику финансирования.
	3. В случае опережения темпов строительства, установленных графиком оплаты работ по Договору подряда, и прогнозируемого дефицита денежных средств с учетом полученных Обществом из других источников согласно пункту 2.10 Договора и освоенных денежных средств до поступления следующего транша Инвестиционного взноса согласно по Графику финансирования, Общество вправе направить Инвестору заявку-обоснование на финансирование с опережением Графика финансирования по форме согласно Приложению №3 к Договору (далее – заявка-обоснование) с приложением подтверждающих документов.
	4. При поступлении от Общества заявки-обоснования Инвестор в течение 5 рабочих дней принимает решение об удовлетворении или об отказе опережающего финансирования. При принятии положительного решения Стороны вносят изменение в Договор путем подписания Приложения №1 в новой редакции в части корректировки сумм и сроков внесения Инвестиций соразмерно запрошенному опережению Графика финансирования, и Инвестор осуществляет перечисление Обществу денежных средств в счет Инвестиций в объеме не менее прогнозируемого дефицита не позднее 15 дней с даты изменения Графика финансирования.

При необоснованном отказе Инвестора от опережающего финансирования Общество изыскивает источники финансирования самостоятельно, при этом, если в последующем возникнет просрочка в исполнении обязательств по Договору, Инвестор не вправе предъявлять требования об уплате неустойки, процентов за пользование чужими денежными средствами, возмещения убытков, за соответствующие периоды простоя и объемы финансовых инвестиций.

* 1. Инвестор вправе вносить Инвестиции, как за счет собственных денежных средств, так и за счет денежных средств, привлеченных им от третьих лиц, включая кредитные денежные средства.
	2. Все денежные суммы, указанные в Договоре, определяются и вносятся в российских рублях.
1. **Порядок передачи Доли Инвестора.**
	1. В течение 30 (тридцати) дней после ввода Объекта в эксплуатацию Стороны на основании обмеров, произведенных уполномоченными органами (организациями), произведут уточнение общей площади жилых (нежилых) помещений в составе Доли Инвестора по Приложению №1 и составят соответствующий акт уточнения Доли Инвестора. Перерасчет Инвестиционного взноса при этом не производится, за исключением случая изменения общей площади жилых (нежилых) помещений в составе Доли Инвестора в натуре более чем на 5%.

В случае увеличения общей площади жилых (нежилых) помещений в составе Доли Инвестора более чем на 5%, Инвестор обязуется осуществить доплату исходя из Инвестиционной стоимости 1 кв. м. дополнительной площади в течение 10 (десяти) банковских дней со дня составления акта уточнения Доли Инвестора.

В случае уменьшения общей площади жилых (нежилых) помещений в составе Доли Инвестора более чем на 5%, Общество обязуется осуществить возврат Инвестору излишне уплаченных денежных средств, исходя из Инвестиционной стоимости 1 кв. м. недополученной площади в течение 10 (десяти) банковских дней со дня составления акта уточнения Доли Инвестора.

* 1. В сроки, установленные в пунктах 3.3.5 и 3.4.3 Договора, Инвестор принимает жилые (нежилые) помещения в составе Доли Инвестора у Общества по актам приема-передачи.
	2. При обнаружении строительных недостатков Инвестор обязан письменно сообщить о них Обществу не позднее дня, следующего за днем обнаружения. Строительные недостатки устраняются Обществом в течение 14 рабочих дней с момента поступления соответствующего письменного сообщения Инвестора об их обнаружении. После устранения Обществом строительных недостатков Инвестор обязан повторно осмотреть и принять жилые (нежилые) помещения в составе Доли Инвестора по актам приема-передачи не позднее 3 (трех) рабочих дней.
	3. Право собственности на жилые (нежилые) помещения в составе Доли Инвестора возникает у Инвестора при условии полного внесения Инвестиционного взноса соразмерно передаваемым Обществом жилым (нежилым) помещениям и после государственной регистрации указанного права в установленном действующим законодательством порядке.

В случае неполного внесения Инвестором Инвестиционного взноса право собственности возникает на часть жилых (нежилых) помещений в составе Доли Инвестора, общей площадью, определяемой пропорционально фактически внесенному Инвестиционному взносу.

* 1. Качество, планировочные и технические характеристики жилых (нежилых) помещений в составе доли Инвестора должны соответствовать проектной документации на Объект, ГОСТам и иным обязательным требованиям в области строительства, а также условиям, оговоренным сторонами в Договоре.
	2. Гарантийный срок на жилые (нежилые) помещения в составе Доли Инвестора составляет пять лет с даты их передачи Инвестору. Все обнаруженные в течение этого срока недостатки, которые не могли быть выявлены при осмотре и подписании акта приема-передачи, должны быть устранены Обществом самостоятельно или с привлечением третьих лиц в месячный (иной согласованный) срок с даты составления сторонами дефектного акта, за исключением не гарантийных случаев (не согласованные перепланировка, переустройство, умышленные повреждения владельцами квартир).

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, установленное в жилых (нежилых) помещениях в составе Доли Инвестора, составляет 3 (три) года и исчисляется со дня подписания первого передаточного акта на помещение, расположенное в Объекте.

Гарантийные сроки и начало их исчисления на установленные в жилых (нежилых) помещениях приборы учета, газовое оборудование (котлы, плиты) и сантехнические приборы устанавливаются заводами-изготовителями и отражаются в относящимся к ним сопутствующим документам (технические паспорта, сертификаты, инструкции по эксплуатации).

* 1. После перехода Инвестору права собственности на жилые (нежилые) помещения в составе Доли Инвестора их обеспечение энергоресурсами (вода, электричество, газ) производится персоналом эксплуатационной организации (ЖЭК, ТСЖ, УК и т.п.) на основании акта приема-передачи. Инвестор обязан предоставить персоналу эксплуатационной организации доступ в жилые (нежилые) помещения для производства пуско-наладочных работ энергоснабжающего инженерного оборудования (газовые плиты, котлы, тепловые счетчики, водомеры и т.п.), а также допускать представителей ФГУ «Калининградгазификация», ОАО «Янтарьэнергосбыт», МУП «Водоканал» и другие обслуживающие объект организации для проверки работы приборов, устройств, оборудования, сетей, для проведения их технического обслуживания и аварийно-восстановительных работ.
1. **Срок действия Договора.**
	1. Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует до момента надлежащего исполнения Сторонами всех своих обязательств по Договору.
	2. Договор может быть изменен или расторгнут только по соглашению Сторон.
	3. Действие Договора прекращается с момента полного выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных Договором: внесения Инвестором Инвестиционного взноса, ввода Объекта в эксплуатацию и передачи Инвестору Доли Инвестора.
	4. Инвестор вправе требовать уплаты неустойки в случае просрочки исполнения Обществом обязательств, предусмотренных пунктом 3.3.5 Договора, если такая просрочка составит более 3 (трех) месяцев, за исключением случаев, когда такое неисполнение имело место по причине действия форс-мажорных обстоятельств, предусмотренных Договором, и о причинах такого неисполнения Инвестор был уведомлен Обществом в письменной форме.
	5. Общество вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в следующих случаях:
		1. Просрочки внесения Инвестором Инвестиционного взноса полностью или частично более чем на 60 (шестьдесят) дней по сравнению со сроками, предусмотренными Договором (Графиком финансирования).
		2. Расторжения Договора подряда по основаниям, предусмотренным Договором подряда в связи с виновными действиями Инвестора.
	6. Отказ от исполнения Договора по основанию пункта 6.5.1 Договора производится Обществом в части невнесенной Инвестором на дату отказа суммы Инвестиционного взноса. Отказ от исполнения Договора по основанию пункта 6.5.2 Договора производится Обществом в части невнесенной Инвестором на дату отказа суммы Инвестиционного взноса. В случае вынужденного удорожания стоимости строительства Объекта, вызванного расторжением Договора подряда и заключением договора подряда с третьим лицом по более высокой цене договора подряда, что привело к увеличению Инвестиционной стоимости, сумма внесенного Инвестиционного взноса на дату отказа считается уменьшенной на сумму, равную вынужденному удорожанию цены договора подряда. При этом Стороны договорились внести изменения в Приложение №1 согласно пункту 6.8 Договора в целях уменьшения Доли Инвестора пропорционально невнесенной на дату отказа сумме Инвестиционного взноса. Общество лишается права на отказ от исполнения Договора по указанному основанию в случае последующего принятия им просроченного исполнения от Инвестора.
	7. При наступлении обстоятельств, указанных в пункте 6.4 Договора, Общество в течение 30 (тридцати) дней с даты получения от Инвестора письменного требования уплачивает неустойку (пеню) из расчета действующей Ключевой ставки Банка России, рассчитываемую с момента нарушения обязательства, указанного в п. 3.3.5 Договора до даты исполнения обязательств.
	8. При отказе от исполнения Договора по основанию, указанному в пункте 6.5 Договора, удержанная часть задатка в соответствии с пунктом 4.2.2 Договора обращается в доход Общества в качестве штрафа, Общество и Инвестор в течение 30 (тридцати) дней с даты получения от Общества письменного уведомления об отказе от исполнения Договора вносят изменение в Договор путем подписания Приложения №1 в новой редакции, исключением из него жилых (нежилых) помещений, соответствующих размеру невнесенной части Инвестиционного взноса, после чего Общество вправе использовать данные жилые (нежилые) помещения по своему усмотрению согласно пункту 2.10 Договора.
2. **Обстоятельства непреодолимой силы.**
	1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательство при реализации настоящего Договора, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, а невозможность исполнения обусловлена следующими обстоятельствами: стихийные бедствия, пожары, массовые беспорядки, военные действия, блокада, забастовки, действия органов государственной власти и управления либо изданные нормативно-правовые акты таких органов, препятствующие исполнению Договора, то есть вследствие чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, независящих от воли Сторон. К таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов должника, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у должника необходимых денежных средств, карантинные и иные ограничительные мероприятия и решения органов власти, связанные с ограничением распространения эпидемий, если только такие решения не привели к приостановке строительных работ на Объекте.

Сторона, для которой создалась невозможность выполнения своих обязательств, обязана в письменной форме известить другую Сторону о возникновении и о предполагаемом сроке действия вышеуказанных обстоятельств в течение 20 (Двадцать) календарных дней с момента их наступления и прекращения. Подобное уведомление должно содержать следующие сведения:

а) наличие и продолжительность обстоятельств непреодолимой силы;

б) наличие причинно-следственной связи между возникшими обстоятельствами непреодолимой силы и невозможностью либо задержкой исполнения обязательств;

в) непричастность стороны к созданию обстоятельств непреодолимой силы;

г) добросовестное принятие стороной разумно ожидаемых мер для предотвращения (минимизации) возможных рисков.

* 1. В случае ненаправления или несвоевременного направления уведомления о возникновении обстоятельств непреодолимой силы Сторона, ссылающаяся на возникновение таких обстоятельств, обязана возместить другой Стороне убытки, причиненные неисполнением или ненадлежащим исполнением своих обязательств.
	2. Свидетельство, выданное Калининградской торгово-промышленной палатой, а также документы, выданные МВД России, МЧС России, метеорологической (сейсмологической) службой и другими компетентными государственными органами, будут являться достаточным доказательством возникновения и прекращения обстоятельств неопределённой силы.
	3. Срок исполнения обязательств Стороной, сославшейся на непреодолимые обстоятельства, продлевается на период времени, в течение которого действовали эти обстоятельства и их неустранимые последствия.
	4. В случае если обстоятельства непреодолимой силы будут длиться более двух месяцев, то Стороны должны совместно обсудить меры, которые необходимо принять, при необходимости внести изменения в Договор.
1. **Особые условия.**
	1. Прочие платежи, осуществляемые Инвестором, и связанные с Договором, но не предусмотренные пунктом 2.7. Договора, на размер Доли Инвестора не влияют.
	2. При осуществлении расчета Доли Инвестора в натуре Стороны исходят из того, что термин «Общая площадь помещения» обозначает сумму площадей всех помещений, включая вспомогательные, а также лоджий и балконов с понижающими коэффициентами.
	3. Все изменения и дополнения, вносимые Сторонами в Договор и приложения к нему, оформляются в письменном виде и подписываются Сторонами или уполномоченными представителями Сторон.
	4. Все приложения, протоколы, графики и иные документы, связанные с исполнением Договора, являются его неотъемлемой частью.
2. **Ответственность.**
	1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с Договором и действующим законодательством Российской Федерации.
	2. Если по истечении срока, указанного в пункте 3.3.4 Договора, у Общества отсутствуют жилые (нежилые) помещения, которые оно должно было передать в собственность Инвестору в качестве его Доли (Объект не сдан в эксплуатацию, создан, но жилые (нежилые) помещенияиз состава Доли Инвестора переданы другому лицу, либо право собственности Общества на жилые (нежилые) помещенияв составе доли Инвестора не зарегистрировано в ЕГРП), Инвестор вправе требовать с Общества уплаты процентов за пользование чужими денежными средствами и возмещения убытков в виде упущенной выгоды в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. Данное право Инвестора не распространяется на случаи, когда нарушение обязательств Обществом перед Инвестором напрямую связано и возникло по причине нарушения Инвестором своих обязательств по Договору и/или Договору подряда, в том числе, но не ограничиваясь, нарушение сроков внесения Инвестиционного взноса по Договору, нарушение сроков строительства Объекта по Договору подряда.
3. **Разрешение споров.**
	1. Спорные вопросы, возникающие в ходе исполнения Договора, разрешаются Сторонами путем переговоров.
	2. Если спорные вопросы, возникающие в ходе исполнения Договора, невозможно разрешить в досудебном порядке, то возникший спор разрешается Арбитражным судом Калининградской области в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.
4. **Адреса и реквизиты Сторон.**

**ОБЩЕСТВО:** **Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Орудийная Делюкс»,** адрес: г. Калининград, ул. Зеленая, д. 89, пом. 14, ИНН 3906398114, КПП 390601001, Р/с 40702810132580001225 в ФИЛИАЛ «САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ» АО «АЛЬФА-БАНК», К/с 30101810600000000786, БИК 044030786.

**Генеральный директор И.В. Оленин**

**ИНВЕСТОР: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, р/с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, к/с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, БИК \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

**Генеральный директор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

Приложение 1 к инвестиционному договору от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 2021 года на строительство жилых многоквартирных домов с проектными номерами 6.1 и 6.2 по ГП на земельном участке с кадастровым номером 39:15:132001:936, расположенном по адресу: Калининградская область, г. Калининград, ул. Орудийная

**Перечень жилых (нежилых) помещений, включенных в Долю Инвестора, и график внесения Инвестиций (График финансирования)**

| **Объект - Дом № 6.1 по ГП на земельном участке с кадастровым номером 39:15:132001:936, расположенном по адресу: Калининградская область, г. Калининград, ул. Орудийная** |
| --- |
| **№** | **Подъезд** | **Этаж** | **Номер квартиры строительный** | **Кол-во комнат** | **Площадь (без учета хол. пом.)** | **Общая площадь (с учетом хол. пом. с пониж. коэф.)** | **Размер Инвестиционного взноса** | **В том числе за счет задатка**  | **Срок внесения Инвестиционного взноса** |
| 1 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 2 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| … | … | … | … | … | … | … | … | … |  |
|  | **ИТОГО** |  |  |  |  |  |

| **Объект - Дом № 6.2 по ГП на земельном участке с кадастровым номером 39:15:132001:936, расположенном по адресу: Калининградская область, г. Калининград, ул. Орудийная** |
| --- |
| **№** | **Подъезд** | **Этаж** | **Номер квартиры строительный** | **Кол-во комнат** | **Площадь (без учета хол. пом.)** | **Общая площадь (с учетом хол. пом. с пониж. коэф.)** | **Размер Инвестиционного взноса** | **В том числе за счет задатка**  | **Срок внесения Инвестиционного взноса** |
| 1 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 2 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| … | … | … | … | … | … | … | … | … |  |
|  | **ИТОГО** |  |  |  |  |  |

**Генеральный директор**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**Генеральный директор**

**ООО «Орудийная Делюкс» И.В. Оленин**

Приложение 2 к инвестиционному договору от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 2021 года на строительство жилых многоквартирных домов с проектными номерами 6.1 и 6.2 по ГП на земельном участке с кадастровым номером 39:15:132001:936, расположенном по адресу: Калининградская область, г. Калининград, ул. Орудийная

Приложение 3 к инвестиционному договору от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 2021 года на строительство жилых многоквартирных домов с проектными номерами 6.1 и 6.2 по ГП на земельном участке с кадастровым номером 39:15:132001:936, расположенном по адресу: Калининградская область, г. Калининград, ул. Орудийная

**Заявка – обоснование**

**на финансирование с опережением Графика финансирования**

(направляется не позднее 15-го числа месяца, предшествующего месяцу, в котором прогнозируется дефицит денежных средств)

В соответствии с пунктом 4.3 инвестиционного договора от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 2021 года на строительство жилых многоквартирных домов с проектными номерами 6.1 и 6.2 по ГП на земельном участке с кадастровым номером 39:15:132001:936, расположенном по адресу: Калининградская область, г. Калининград, ул. Орудийная (далее – Договор), в связи с опережением темпов строительства, установленных Графиком реализации Проекта, и прогнозируемым дефицитом денежных средств, прошу перечислить часть Инвестиций Инвестора с опережением Графика финансирования в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей в срок до \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 202\_\_ года.

Обоснование:

| **Наименование** | **Сумма, руб.** |
| --- | --- |
| **Месяц подачи заявки** | **Месяц прогноза дефицита** |
|  | **Авансы** | **Выполнение** | **Авансы** | **Выполнение** |
| **Остаток денежных средств на счете Проекта на начало месяца** |  |  |
| **Поступление денежных средств в Проект по всем источникам, в том числе:** |  |  |
|  *Инвестиционный договор от \_\_\_\_\_ №\_\_\_\_\_ (контрагент) по Графику финансирования* |  |  |
|  *Инвестиционный договор от \_\_\_\_\_ №\_\_\_\_\_ (контрагент) с опережением Графика финансирования по предыдущим заявкам* |  |  |
|  *Инвестиционный договор от \_\_\_\_\_ №\_\_\_\_\_ (контрагент \_\_\_\_\_\_\_\_\_) по Графику финансирования* |  |  |
|  *Прочие поступления*  |  |  |
| **Финансирование Проекта по всем направлениям, в том числе:** |  |  |  |  |
|  *Строительно-монтажные работы всего, в том числе:*  |  |  |  |  |
|  *по видам работ и договоров* |  |  |  |  |
|  *…* |  |  |  |  |
| *Оплата по договорам технологического присоединения всего, в том числе:*  |  |  |  |  |
|  *по видам работ и договоров* |  |  |  |  |
|  *…* |  |  |  |  |
| *Проектно-изыскательские работы, экспертиза всего, в том числе:*  |  |  |  |  |
|  *по видам работ и договоров* |  |  |  |  |
|  *…* |  |  |  |  |
| *Обеспечение деятельности застройщика всего, в том числе:*  |  |  |  |  |
|  *по видам оплат* |  |  |  |  |
|  *…* |  |  |  |  |
| **Остаток денежных средств на счете Проекта на конец месяца (отрицательный остаток – прогнозируемый дефицит)**  |  |  |

Приложения: подтверждающие документы.

**Генеральный директор**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /И.О. Фамилия/**

**Генеральный директор**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**Генеральный директор**

**ООО «Орудийная Делюкс» И.В. Оленин**