

Инвестиционный договор № 07/06-22

г. Севастополь

«07» июня 2022 г

ООО "Эко-Ленд", в лице директора управляющей организации ООО "Объединение ВИП КЛАСС" Жуковой С.Ю., действующего на основании Договора передачи полномочий единоличного органа и иных полномочий управляющей организации от 07.03.2019 г. и Устава, с одной стороны именуемое в дальнейшем «Инвестор», с одной стороны,

и ЖК "Прибой", в лице председателя правления Дудка Татьяна Викторовна, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемое в дальнейшем «Соинвестор», а вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор на условиях, изложенных ниже.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Инвестор и Соинвестор обязуются соединить свои вклады и совместно действовать без образования юридического лица для достижения общей цели - реализации согласованного Инвестиционного проекта.

Товарищество не образуется для совместного извлечения прибыли, в силу данного обстоятельства на основании ч.1 ст. 3 федеральным законом "Об инвестиционном товариществе" № 335-ФЗ от 28.11.2011г. положения данного федерального закона не применяются к отношениям сторон.

Правовой основой для регулирования отношений Сторон являются Инвестиционный договор, настоящее соглашение, ФЗ от 25.02.1999 №39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений», Законом РСФСР «Об инвестиционной деятельности в РСФСР» от 26.06.1991 г. № 1488-1, Гражданским кодексом Российской Федерации, в том числе глава 55 "Простое товарищество", частью 3 ст. 1 федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" № 214-ФЗ.

1.2. В целях настоящего договора используются следующие основные понятия:

1.2.1. Товарищ – лицо, заключившее настоящий договор или присоединившееся к нему в рамках настоящего договора, обязавшееся соединить свой вклад с вкладом других лиц в рамках настоящего договора и совместно действовать без образования юридического лица для достижения общей цели, не противоречащей законодательству и не направленной на совместное получение и распределение прибыли, являющееся индивидуальным предпринимателем или организацией, обладающей правоспособностью участвовать в инвестиционной деятельности в соответствии с федеральным законом "Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений" № 39-ФЗ от 25.02.1999 г.

1.2.2. Совместная инвестиционная деятельность - осуществляемая товарищами совместно на основании настоящего договора деятельность по инвестированию общего имущества товарищей в определённые данным договором объекты инвестирования в целях реализации согласованного инвестиционного проекта.

1.2.3. Управляющий товарищ – товарищ, выбранный единогласно всеми товарищами на момент заключения настоящего договора, имеющий право на основании договора единолично действовать от имени всех товарищей, принимать решения касающиеся общих дел товарищей, вести все общие дела товарищей, совершать сделки от имени всех товарищей, в том числе по распоряжению общим имуществом, в рамках деятельности по достижению общей цели в период реализации инвестиционного проекта и оформляющий закрытие настоящей сделки после реализации инвестиционного проекта.

1.2.4. Инвестор (Товарищ-инвестор, Товарищ-вкладчик) – товарищ, отвечающий требованиям, установленным федеральным законом "Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений" № 39-ФЗ от 25.02.1999 г., для лиц, названных в нём как Инвестор.

1.2.5. Общее имущество товарищей – имущество, которым обладали товарищи на праве собственности или ином основании, внесённое ими в совместную инвестиционную деятельность, а также произведенная в результате совместной деятельности продукция и полученные от такой деятельности плоды и доходы, если иное не установлено законом, настоящим договором либо не вытекает из существа обязательства.

1.2.6. Застройщик – лицо, отвечающее требованиям, установленным Градостроительным кодексом Российской Федерации, для лиц, названных в нём как Застройщик.

1.2.6. Технический заказчик - лицо, отвечающее требованиям, установленным Градостроительным кодексом Российской Федерации, для лиц, названных в нём как Технический заказчик.

1.2.7. Подрядчик - лицо, отвечающее требованиям, установленным Градостроительным кодексом Российской Федерации для лиц, названных в нём как подрядчик, выполняющее работы по договору подряда.

1.2.8. Заказчик - товарищ, отвечающий требованиям, установленным федеральным законом "Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений" № 39-ФЗ от 25.02.1999 г., для лиц, названных в нём как Заказчик, осуществляющее реализацию инвестиционного проекта.

1.2.9. Реализация инвестиционного проекта – комплекс организационно-технических, финансовых мероприятий по формированию проектной, разрешительной документации, строительству, вводу в эксплуатацию объекта капитального строительства, распределению результата совместной деятельности на основе вкладов и соглашения.

1.2.9. Инвестиции - денежные средства, ценные бумаги, иное имущество, в том числе имущественные права, иные права, имеющие денежную оценку, вкладываемые в объекты предпринимательской и (или) иной деятельности в целях получения прибыли и (или) достижения иного полезного эффекта.

1.2.10. Инвестиционная деятельность - вложение инвестиций и осуществление практических действий в целях получения прибыли и (или) достижения иного полезного эффекта.

1.2.11 Капитальные вложения - инвестиции в основной капитал (основные средства), в том числе затраты на новое строительство, проектно-изыскательские работы и другие затраты.

1.2.12. 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.

1.3. Инвестиционный проект.

1.3.1. Целью реализации инвестиционного проекта является – Строительство туристическо-оздоровительного комплекса "ЭКО-ЛЕНД" по адресу: Республика Крым, Черноморский район, с. Межводное, ул. Черноморское шоссе, дом 35, состоящего из 7 объектов капитального строительства:

1. Строительство туристическо-оздоровительного комплекса "ЭКО-ЛЕНД" по адресу: Республика Крым, Черноморский район, с. Межводное, ул. Черноморское шоссе, дом 35. Комплекс апартаментов. Блок 1. I этап строительства.

2. Строительство туристическо-оздоровительного комплекса "ЭКО-ЛЕНД" по адресу: Республика Крым, Черноморский район, с. Межводное, ул. Черноморское шоссе, дом 35. Комплекс апартаментов. Блок 2. 2 этап строительства.

3. Строительство туристическо-оздоровительного комплекса "ЭКО-ЛЕНД" по адресу: Республика Крым, Черноморский район, с. Межводное, ул. Черноморское шоссе, дом 35. Комплекс апартаментов. Блок 3. 3 этап строительства.

4. Строительство туристическо-оздоровительного комплекса "ЭКО-ЛЕНД" по адресу: Республика Крым, Черноморский район, с. Межводное, ул. Черноморское шоссе, дом 35. Комплекс апартаментов. Блок 4. 4 этап строительства.

5. Строительство туристическо-оздоровительного комплекса "ЭКО-ЛЕНД" по адресу: Республика Крым, Черноморский район, с. Межводное, ул. Черноморское шоссе, дом 35. Туристическая гостиница. Блок 5. 5 этап строительства.

6. Строительство туристическо-оздоровительного комплекса "ЭКО-ЛЕНД" по адресу: Республика Крым, Черноморский район, с. Межводное, ул. Черноморское шоссе, дом 35. Туристическая гостиница. Блок 6. 6 этап строительства.

7. Строительство туристическо-оздоровительного комплекса "ЭКО-ЛЕНД" по адресу: Республика Крым, Черноморский район, с. Межводное, ул. Черноморское шоссе, дом 35. Туристическая гостиница. Блок 7. 7 этап строительства.

8. Строительство туристическо-оздоровительного комплекса "ЭКО-ЛЕНД" по адресу: Республика Крым, Черноморский район, с. Межводное, ул. Черноморское шоссе, дом 35. Туристическая гостиница. Блок 8. 8 этап строительства

Земельный участок, на котором реализуется инвестиционный проект: кадастровый № 90:14:070101:1089, адрес: Республика Крым, Черноморский район, с. Межводное, ул. Черноморское шоссе, дом 35.

Срок реализации инвестиционного проекта – до полной реализации.

Срок действия настоящего договора - до полной реализации инвестиционного проекта с момента подписания.

1.3.2. Стороны утвердили :

а) Акт согласования проектной документации на объекты капитального строительства, создаваемые в рамках инвестиционного проекта.

б) Акт предварительного распределения площадей в объекте капитального строительства (Приложение № 2);

в) Акт согласования расчётной номинальной стоимости реализации Инвестиционного проекта и номинальной стоимости каждого помещения индивидуального пользования (Приложение № 3).

Стороны согласовали, что конкретный перечень помещений закрепляемых за каждой из сторон и распределяемый между ними по итогам совместной деятельности определяется в Акте предварительного распределения площадей в объекте капитального строительства. Данный акт определяет перечень помещений индивидуального пользования, в том числе машино-мест, подлежащих передаче каждой из Сторон после завершения Инвестиционного проекта для оформления в её собственность.

1.3.4. Стороны согласовали, что после ввода объектов капитального строительства в эксплуатацию площади помещений общего пользования поступают в общую долевую собственность и будут распределены и закреплены за Сторонами в том же процентном отношении, что и площади индивидуального пользования.

1.4. Стороны согласовали доли участия друг друга в совместной деятельности (реализации Инвестиционного проекта):

а) Инвестор (ООО "Эко-Ленд") получает:

- право управления «Туристическо-оздоровительный комплекс «Эко-ленд». Корпус 1,2,3,4,5,6,7,8».

- право обслуживания «Туристическо-оздоровительный комплекс «Эко-ленд». Корпус 1,2,3,4,5,6,7,8».

б) Соинвестор (ЖК «Прибой» получает – 100 % всех площадей помещений индивидуального пользования.

1.5. ООО "Эко-Ленд" обязуется:

а) внести в совместную деятельность право использования земельного участка для строительства объекта капитального строительства.

б) предоставить разрешения на строительство,

в) выполнять функции застройщика, содействовать Соинвестору в реализации инвестиционного проекта.

Вклад ООО "Эко-Ленд" в виде исполнения обязательств, указанных в настоящем пункте договора, оценивается сторонами и соответствует доли участия указанной в п.1.5.

ООО "Эко-Ленд" не вправе уступать или иным образом распоряжаться закреплённой за ним долей до окончания инвестиционного проекта, в том числе привлекать соинвесторов.

1.6. ЖК «Прибой» обязуется:

- а) как организовать 100 % инвестирование ,
- б) предоставить и корректировать при необходимости проектную документацию, необходимую для строительства;
- г) выполнять функции технического заказчика;
- д) как Инвестор инвестировать строительство, в том числе привлекать соинвесторов.

Вклад ЖК "Прибой" в виде исполнения обязательств, указанных в настоящем пункте договора, оценивается сторонами и соответствует 100 % помещений индивидуального пользования, закреплённых за ним по Акту предварительного распределения площадей в объекте капитального строительства.

Стороны договора обязаны согласовать в течение 30 дней с момента получения ими от Управляющего товарища Акт окончательного распределения площадей (Акт реализации инвестиционного проекта) или представить свои мотивированные письменные возражения.

Раздел 2. Функции Сторон.

2.1. Стороны определили статус и функции друг друга на период действия договора. Стороны и присоединившиеся к совместной деятельности лица как участники совместной деятельности обладают статусом товарища в соответствии с главой 55 Гражданского кодекса РФ.

2.1.1. Инвестор наделяется функциями, правами и обязанностями

Застройщика, предусмотренными Градостроительным кодексом Российской Федерации,

Инвестор является лицом, предоставляющим в пользование земельный участок для цели строительства, реализации Инвестиционного проекта.

2.1.2. Соинвестор наделяется функциями и полномочиями:

а) Управляющего товарища, предоставленными настоящим договором в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, в том числе ст. 1044 ГК РФ.

б) Заказчика и Инвестора, предусмотренными ФЗ от 25.02.1999 №39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений», Законом РСФСР «Об инвестиционной деятельности в РСФСР» от 26.06.1991 г. № 1488-1;

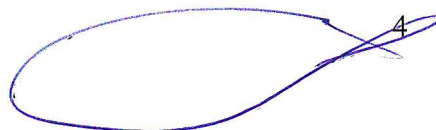
в) Технического заказчика, в соответствии с Градостроительным кодексом РФ и настоящим договором.

2.2.. Остальные присоединившиеся к настоящему договору лица обладают статусом Инвесторов и Товарищей, предусмотренным законодательством и настоящим договором.

2.3. Товарищи, не являющиеся Управляющим товарищем, не имеют право единолично действовать от имени всех товарищей, вести общие дела, в том числе совершать сделки.

3. Передача результата инвестиционной деятельности

3.1. Технический заказчик принимает объект капитального строительства от Генерального подрядчика по акту.

 4

Передача индивидуальных помещений Инвесторам осуществляется по подписываемым Управляющим товарищем актам приема-передачи.

В случае какого-либо несоответствия помещения требованиям Договора, Инвестор вправе заявить обо всех недостатках, которые могут быть выявлены и установлены при обычном способе осмотра. Обнаруженные недостатки фиксируются в акте выявленных недостатков.

В случае подписания Сторонами акта приема-передачи помещения без замечаний, оно считается принятым без замечаний.

3.2 Передача помещения осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта, выполнения стороной как Инвестором обязательств по договору, соблюдения установленных законодательством процедур.

3.4. Управляющий товарищ не позднее истечения 60 (шестидесяти) рабочих дней со дня получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, направляет Инвесторам соответствующее уведомление о завершении строительства (создании) Объекта в соответствии с настоящим Договором, о необходимости проведения Сторонами сверки расчетов, а также иные документы и сведения, предусмотренные договором.

Указанное уведомление направляется Инвестору по почте заказным письмом с уведомлением о вручении по почтовому адресу, указанному Инвестором в настоящем Договоре либо вручается Инвестору под расписку, а также направляется по адресу электронной почты Инвестора, указанному в настоящем Договоре.

В случае уклонения Инвестора от получения уведомления оно считается доставленным по правилам, установленным ст. 165.1 ГК РФ.

3.5. Инвестор обязан подписать акт распределения площадей, принять по акту приёмки-передачи помещение в течение 30 (тридцати) календарных дней со дня получения от Управляющего товарища уведомления или заявить о своих претензиях, если они имеются.

3.6. Обязательства Застройщика, связанные с исполнением обязательств по настоящему договору, считаются исполненными с момента ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию.

3.7. Обязательства Инвестора считаются исполненными с момента выполнения в полном объеме всех обязательств, предусмотренных договором и законодательством.

3.8. Риск случайной гибели или повреждения результата инвестиционной деятельности несут стороны в соответствии с законодательством.

3.9. Право собственности на помещение возникает у Инвестора с момента государственной регистрации права в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 13.07.2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

3.10. Управляющий товарищ обязан передать технические документы в уполномоченный орган, учреждение, необходимые для постановки объектов недвижимости на кадастровый учёт.

3.11. Оформление документов на результат инвестиционной деятельности осуществляется в обычном порядке.

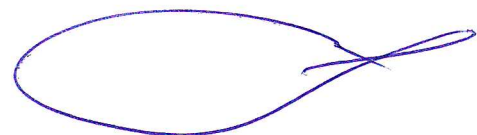
Расходы на оплату государственной пошлины за государственную регистрацию права собственности несёт лицо, оформляющее право собственности на объект недвижимости.

4. Права и обязанности Инвесторов

4.1. Обязанности Инвестора:

4.1.1. Внести инвестиционный вклад (взнос) в согласованные сроки путем безналичного перечисления или наличными в кассу Управляющего товарища.

4.1.2. Инвестиционные обязательства Инвестора по внесению инвестиционного вклада (взноса) считаются исполненными после получения средств Управляющим товарищем.



4.1.3. Сообщать об изменении своего почтового адреса в 10-дневный календарный срок со дня его изменения путем соответствующего письменного уведомления почтовой корреспонденцией или электронной почтой.

4.1.4. Подписать акт распределения помещений после ввода зданий в эксплуатацию в течение 60 дней после направления ему уведомления о вводе в эксплуатацию соответствующего здания, а также акт приёмки-передачи помещений, подлежащих передаче Инвестору в соответствии с договором.

4.1.5. С момента подписания акта приема-передачи помещения индивидуального пользования или фактического их принятия нести расходы, связанные с содержанием недвижимого имущества.

5. Заключительные положения

5.1. Стороны установили, что текст настоящего Договора, какие-либо материалы, документация, информация и иные данные, относящиеся к Договору, являются конфиденциальными и не могут разглашаться третьим лицам без предварительного согласия Компании, кроме случая, когда такая информация связана с получением официальных разрешений, документов для выполнения настоящего Договора или уплаты налогов, других обязательных платежей, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ, регулирующим обязательства Сторон.

5.3. Инвестор обязуется не предпринимать никаких действий, прямо либо косвенно направленных на получение Инвестором, либо третьими лицами какого-либо обогащения за счет Товарищей.

5.4. Уполномоченные лица, которые подписали настоящий Договор, утверждают друг другу и сообщают всем заинтересованным в том лицам, что: в момент заключения настоящего договора они осознавали (и осознают) значение своих действий и могли (могут) руководить ими; понимают природу этой сделки, свои права и обязанности по договору; при заключении договора отсутствует какой-либо обман или другое сокрытие фактов, которые имели бы существенное значение и были заведомо скрыты ими; договор заключается ими в соответствии с действительной волей, без применения физического или психического давления; договор заключается на выгодных для сторон условиях и не является результатом влияния тяжелых обстоятельств; сделка совершается с намерением создания соответствующих правовых последствий (не является фиктивной); эта сделка не скрывает другую сделку (не является притворной); вопросы, которые не урегулированы в настоящем договоре, решаются в соответствии с требованиями действующего законодательства.

5.5. Стороны настоящего Договора признают, что все условия договора прямо и непосредственно урегулированы нормами Гражданского кодекса РФ, регулирующими данный вид правоотношений. Стороны определили, что настоящий Договор не является договором долевого участия в строительстве и не имеет своей целью решение жилищных вопросов Инвестора, либо членов его семьи, в связи с чем правоотношения сторон не регулируются федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», кроме как ч. 3 ст. 1 данного закона.

5.6. При изменении реквизитов Сторон: организационно-правовой формы, наименования, адреса места нахождения, номера расчетного счета, паспортных данных и т.п., изменившая реквизиты Сторона обязана уведомить другую Сторону в течение 10 дней о соответствующем изменении. Несоблюдение данного положения влечет ответственность нарушившей стороны за вызванные этим последствия.

5.7. Договор составлен на русском языке, в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон и дополнительный экземпляр для стороны являющейся Управляющим товарищем.

5.8. Все споры, разногласия и претензии, которые могут возникнуть в связи с исполнением настоящего Договора, стороны будут стремиться разрешить путем

переговоров. При не достижении согласия Стороны передают спор на рассмотрение в Арбитражный суд г. Севастополя .

5.9. Стороны договорились установить обязательный претензионный (досудебный) порядок урегулирования споров. В соответствии с претензионным порядком заинтересованная сторона до обращения в суд предоставляет другой стороне письменную претензию с описанием предмета спора. При ведении Сторонами претензионной работы срок рассмотрения претензии и предоставления ответов на них составляет 30 (тридцать) рабочих дней с момента получения одной из Сторон письменной претензии другой Стороны.

6. ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ

Приложение № 1. Акт распределения площадей в объекте капитального строительства.

7. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

<p><u>Инвестор:</u> ООО «Эко-Ленд» Юридический адрес 299038, Севастополь г, Астана Кесаева ул, дом № 14-Г, этаж 3, помещение 14/2, ИНН 9203004952 , КПП 920101001, ОКПО 00279841, ОКАТО 67264000000 , ОГРН 1149204034814, БИК 043510107 ,Банковские реквизиты р/с 40702810612280006199, СИМФЕРОПОЛЬСКИЙ ФИЛИАЛ АБ "РОССИЯ", к/сч 30101810835100000107 Директор управляющей организации ООО "Объединение ВИП КЛАСС" Жукова С.Ю.</p> 	<p><u>Соинвестор</u> ЖК "Прибой" 299014, город Севастополь, проспект Античный, дом 26, помещение 5, ОГРН: 1149204067000, ИНН: 9204507483, КПП: 92010100.</p> <p>Председатель правления ЖК «Прибой» Т.В. Дудка</p> 
--	--

Порядковый номер	Корпус	Этаж	№ Апартамента	Предварительная площадь
1	1	1	1	55,2
2	1	1	2	26,2
3	1	1	3	26,4
4	1	1	4	26,2
5	1	1	5	26,4
6	1	1	6	26,2
7	1	1	7	26,4
8	1	1	8	26,2
9	1	1	9	26,4
10	1	1	10	26,2
11	1	1	11	26,4
12	1	1	12	26,2
13	1	1	13	26,4
14	1	1	14	26,2
15	1	1	15	26,4
16	1	1	16	26,2
17	1	1	17	26,4
18	1	1	18	26,2
19	1	1	19	26,4
20	1	2	20	28,2
21	1	2	21	26,7
22	1	2	22	26,1
23	1	2	23	26,3
24	1	2	24	26,1
25	1	2	25	26,3

26	1	2	26	26,1
27	1	2	27	26,3
28	1	2	28	26,1
29	1	2	29	26,3
30	1	2	30	26,1
31	1	2	31	26,3
32	1	2	32	26,1
33	1	2	33	26,3
34	1	2	34	26,1
35	1	2	35	26,3
36	1	2	36	26,1
37	1	2	37	26,3
38	1	2	38	26,1
39	1	2	39	26,3

Инвестор:
ООО «Эко-Ленд»
Юридический адрес 299038, Севастополь
г, Астана Кесаева ул, дом № 14-Г, этаж 3,
помещение 14/2, ИНН 9203004952,
КПП 920101001, ОКПО 00279841,
ОКАТО 67264000000,
ОГРН 1149204034814,
БИК 043510107, Банковские реквизиты
р/с 40702810612280006199,
СИМФЕРОПОЛЬСКИЙ ФИЛИАЛ АБ
"РОССИЯ" № сч 30101810835100000107

Директор управляющей организации
ООО "Объединение ВЦП КЛАСС"
Жукова С.Ю.



Соинвестор
ЖК "Прибой"
299014, город Севастополь,
проспект Античный, дом 26,
помещение 5, ОГРН: 1149204067000,
ИНН: 9204507483,
КПП: 92010100.

Председатель правления
ЖК «Прибой»
Т.В.Дудка /

