

## ДОГОВОР № 06

об инвестировании строительства группы жилых домов в микрорайоне «Парус»  
«ТСЖ «СССТ-1» (3 очереди)»

г. Хабаровск

«04» июля 2005 г.

Товарищество собственников жилья «СССТ - 1», именуемое в дальнейшем «Инвестор», в лице председателя правления Сухарева Вадима Геннадьевича, действующего на основании Устава, с одной стороны и Муниципальное унитарное предприятие города Хабаровска «Управление капитального строительства», именуемое в дальнейшем «Заказчик», в лице директора Маженштейна Валентина Анатольевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые также «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

### 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1 Предметом настоящего Договора является проектирование, строительство и ввод в эксплуатацию группы жилых домов в микрорайоне «Парус» «ТСЖ «СССТ - 1» (3 очереди)» (далее по тексту Договора – «Объект»).

1.2 Заказчик обязуется обеспечить строительство Объекта, и передать его после подписания разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию Инвестору.

1.3 Инвестор обязуется обеспечить инвестирование (финансирование) строительства Объекта в полном объеме.

1.4 Основные характеристики Объекта:

Адрес – границы ул. П. Морозова – ул. Радищева ул. Юнгов в г. Хабаровске

Общая площадь застройки – 3628,77 кв.м.

Общая / жилая площадь квартир - 34 233,74 кв.м. / 18 304,52 кв.м.

Общая площадь общественных помещений – 5511,28 кв.м.

ориентировочная стоимость строительства Объекта по укрупненным показателям составляет 918 456 000 руб. (из расчета 23 110 руб. за 1 кв.м. строительства объекта).

1.5 В процессе строительства характеристики Объекта могут изменяться только при согласовании Сторон.

### 2. ПОДГОТОВКА СТРОИТЕЛЬСТВА ОБЪЕКТА

2.1 Заказчик обязуется получить разрешение уполномоченных государственных органов на отвод земельного участка под строительство Объекта.

2.2 Заказчик обязуется заключить с департаментом муниципальной собственности города Хабаровска договор аренды земельного участка на период строительства Объекта.

2.3 Заказчик обязуется оформить разрешение администрации города Хабаровска на строительство Объекта и приступить к реализации инвестиционного проекта строительства Объекта.

2.4 Заказчик обязуется получить технические условия на подключение инженерных сетей Объекта к действующим сооружениям инженерной инфраструктуры города у соответствующих сетедержателей.

2.5 Заказчик обязуется обеспечить собственными и привлеченными силами разработку ПСД на строительство Объекта (в том числе на строительство внутриплощадочных инженерных сетей и сетей подключения по техническим условиям), а также провести ее экологическую, вневедомственную экспертизу и утверждение.

2.6 Заказчик обязан согласовать ПСД с Инвестором. Указанное согласование осуществляется путем подписания двустороннего протокола, имеющего силу дополнительного соглашения к настоящему Договору. При необходимости названным протоколом вносятся изменения (уточнения) в настоящий Договор.

2.7 Заказчик обязуется заключить договор строительного подряда на строительство Объекта в течение шести месяцев с момента подписания настоящего Договора. Право выбора Генерального подрядчика на строительство Объекта и согласование договора генерального подряда принадлежит Инвестору.

### 3. СТРОИТЕЛЬСТВО ОБЪЕКТА

3.1 Заказчик обязуется обеспечить выполнение всех работ в объеме, предусмотренном настоящим Договором и в соответствии с утвержденной Сторонами проектно-сметной документацией.

Сроки ввода Объекта в эксплуатацию:

1 очередь – 1 квартал 2007 г.;

2 очередь – 3 квартал 2008 г.;

3 очередь – 1 квартал 2010 г.

3.2 Заказчик обязуется обеспечить контроль за соблюдением согласованного с органами государственного надзора порядка ведения работ, выполняемых по строительству Объекта.

3.3 Заказчик осуществляет контроль за тем, чтобы качество строительных материалов, оборудования и комплектующих изделий, конструкций и систем, применяемых при строительстве Объекта, соответствовало спецификациям, указанным в технической документации, государственным стандартам, техническим условиям и имели соответствующие сертификаты, технические паспорта или другие документы, удостоверяющие качество.

3.4 Заказчик обязуется обеспечить качество выполнения всех работ при строительстве Объекта в соответствии с техническими условиями.

3.5 Заказчик обязуется обеспечить сдачу Объекта приемочной комиссии в сроки, установленные п. 3.1. настоящего договора.

3.6 Заказчик обязуется осуществлять технический надзор и контроль за строительством Объекта.

3.7 Заказчик обязуется оформлять соответствующими актами дополнительные работы, не учтенные в ПСД, но возникшие в процессе строительства Объекта. Инвестирование (финансирование) указанных дополнительных работ осуществляется Инвестором в случаях, предусмотренных настоящим Договором или дополнительными соглашениями Сторон.

3.8 Заказчик обязуется за два месяца до окончания строительно-монтажных работ заказать в управлении технической инвентаризации изготовление двух экземпляров технических паспортов Объекта.

3.9 Инвестор обязуется в течение двух месяцев компенсировать Заказчику затраты по охране Объекта в случае остановки строительства по причинам, вызванным действиями Инвестора, и по истечении указанного срока принять по акту приема – передачи незавершенное производство на свой баланс.

#### 4. КОНТРОЛЬ ЗА ХОДОМ СТРОИТЕЛЬСТВА ОБЪЕКТА И ОТЧЕТЫ ЗАКАЗЧИКА

4.1 Инвестор имеет право в любое время проверять ход и качество строительства, организованного Заказчиком в соответствии с условиями настоящего Договора, не вмешиваясь в деятельность Заказчика.

4.2 В ходе исполнения настоящего Договора Заказчик по требованию Инвестора, но не чаще одного раза в месяц, представляет последнему отчеты об исполнении настоящего Договора.

В отчете указывается:

сведения об использовании денежных средств, перечисленных Инвестором Заказчику в соответствии с условиями настоящего Договора;

сведения об исполнении Заказчиком в соответствии с настоящим Договором своих обязанностей по оформлению в уполномоченных органах документов, необходимых для строительства Объекта;

сведения об исполнении Заказчиком иных обязанностей, установленных настоящим Договором;

иные сведения, которые Заказчик обязан сообщить Инвестору в соответствии с условиями настоящего Договора и которые получены Заказчиком в течение периода, за который составляется отчет.

4.3 К отчету Заказчика прилагаются:

документы, подтверждающие расходы Заказчика, связанные с исполнением настоящего Договора;

выписки по расчетному счету, платежные поручения, а также иные документы, подтверждающие перечисление и расходование денежных средств, в соответствии с условиями настоящего Договора.

Документы, предусмотренные настоящим пунктом Договора, представляются генеральному инвестору в копии, заверенных печатью Заказчика.

4.4 Передача оригиналов документов, совершаемая в соответствии с условиями настоящего Договора, осуществляется по актам (описи), подписываемым обеими Сторонами.

#### 5. ИНВЕСТИРОВАНИЕ (ФИНАНСИРОВАНИЕ)

##### СТРОИТЕЛЬСТВА ОБЪЕКТА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ МЕЖДУ СТОРОНАМИ

5.1 Инвестор обязуется обеспечить своевременное и полное инвестирование (финансирование) строительства и сдачи Объекта.

5.2 Общая сумма финансирования Объекта, обеспечиваемая Инвестором, включает в себя:

5.2.1. Расходы на изготовление проектно-сметной документации – 40 млн. руб.;

5.2.2. Оплату сметной стоимости строительства, включающей в себя:

5.2.2.1. стоимость строительно-монтажных работ – 857 456 тыс. руб.;

5.2.2.2. расходы в размере 3 млн. руб., предназначенных для:

подготовки и сдачи Объекта;

выполнения и оплаты требований сетедержателей для получения технических условий по магистральным сетям, необходимых для подключения Объекта;

выполнения программы развития инженерной инфраструктуры города.

5.2.3 Затраты на осуществление функций технического надзора Заказчика за строительством в размере 18 млн. руб.

5.3 Сметная стоимость строительства Объекта определяется согласно проектно-сметной документации.

5.4 Сумма, указанная в пункте 5.3 настоящего Договора, может пересматриваться по соглашению при необходимости изменения объемов работ, при изменении конструктивных элементов размеров и площадей, их назначения, увеличения протяженности инженерных коммуникаций, которые в соответствии со стоимостью и сроками выполнения работ по Договору, что оформляется дополнительными соглашениями к нему Договору.

5.5 Заказчик обязан использовать средства, перечисленные ему Инвестором в соответствии с Договором, только целевым образом.

Финансирование строительства объекта осуществляется Инвестором по видам работ, по оказанным услугам согласно п.5.2.3. настоящего договора на расчетный счет Заказчика путем перечисления авансов в соответствии с графиком финансирования (Приложение № 1, являющееся неотъемлемой частью настоящего Договора) и подлежащее корректировке ежеквартально согласно поправочным коэффициентам, разработанным специальной комиссией по ценообразованию в строительстве Правительства Хабаровского края). Базовая стоимость одного квадратного метра Объекта составляет 23 110 руб. и подлежит ежегодному увеличению на индекс утвержденный Региостройинформ. Контроль финансирования осуществляется на основании ежемесячно составляемых актов приемки выполненных работ Ф-2 и справки Ф-3 от Заказчика.

## 6. ПРИЕМКА ЗАКОНЧЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВОМ ОБЪЕКТА

6.1 Заказчик не позднее, чем за семь дней уведомляет Инвестора в письменной форме о дате приема-передачи Объекта.

6.2 В назначенный день Инвестор осуществляет прием-передачу Объекта, что подтверждается подписанием Сторонами соответствующего Акта.

6.3 В случае необоснованного отказа Инвестора от приемки Объекта или неявки Инвестора, Заказчик вправе составить односторонний Акт приема-передачи, который является безусловным подтверждением сдачи Объекта Инвестору.

6.4 В случае невозможности явки Инвестора в указанный Заказчиком срок для принятия Объекта вследствие обстоятельств непреодолимой силы, срок сдачи Объекта согласовывается Сторонами дополнительно, при этом к Заказчику не применяется ответственность, предусмотренная настоящим Договором.

В случае неявки Инвестора для принятия Объекта в дополнительно согласованный срок, Заказчик вправе составить односторонний Акт приема-передачи, который является безусловным подтверждением сдачи Объекта Инвестору.

6.5 Заказчик гарантирует, что помещения и площади, входящие в Объект, на момент передачи Инвестору не будут обременены никакими обязательствами.

6.6 Заказчик обязуется в согласованные сторонами сроки осуществлять устранение недостатков и дефектов, выявленных при приемке Объекта.

Заказчик обязуется обеспечить нормальное функционирование инженерных систем и оборудования Объекта при нормальной эксплуатации Объекта в течение гарантийного срока.

6.7 Срок гарантий нормальной работы Объекта устанавливается в размере 24 (двадцати четырех) месяцев с момента подписания Акта приемочной комиссией законченного строительством Объекта.

6.8 Если в период гарантийной эксплуатации обнаружатся дефекты, которые не позволят продолжить нормальную эксплуатацию Объекта до их устранения, то гарантийный срок продлевается соответственно на период устранения дефектов. Устранение дефектов осуществляется Заказчиком за свой счет, если дефекты не являются следствием неправильной эксплуатации Объекта.

6.9 Условия и сроки заявления претензий Инвестором, а также порядок и сроки их удовлетворения Заказчиком определяются в соответствии с правилами, установленными ГК РФ и иными нормативно-правовыми актами Российской Федерации.

6.10 Для финансирования Объекта Инвестор вправе использовать собственные средства, заемные средства, а так же средства третьих лиц в форме инвестиций (долевого участия).

6.11 Передача Объекта Заказчиком также возможна на баланс эксплуатирующей организации, избранной Инвестором. Порядок указанной передачи эксплуатирующей организацией аналогичен описанному в настоящем разделе алгоритму передачи Объекта Инвестору.

## 7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1 Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства настоящего Договора, обязана возместить другой Стороне убытки, вызванные таким неисполнением или ненадлежащим исполнением.

7.2 В случаях, когда работы по настоящему Договору выполнены Заказчиком с отступлениями от настоящего Договора, ухудшившими результат работы, Инвестор вправе:

7.2.1. Потребовать от Заказчика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

7.2.2. Потребовать от Заказчика соразмерного уменьшения размера инвестирования (финансирования) настоящему Договору.

7.2.3. Устранить недостатки своими силами или привлечь для их устранения третье лицо с отнесением расходов на устранение недостатков на Заказчика.

7.3 Если отступления в работе от условий настоящего Договора или иные недостатки результата работы Заказчика в установленный Инвестором срок не были устранены либо являются неустраняемыми и существенными, Инвестор вправе отказаться от исполнения настоящего Договора потребовать от Заказчика возмещения причиненных убытков.

7.4 Требования, связанные с недостатками результата работы Заказчика, могут быть предъявлены Стороной при условии, что они были обнаружены в течение 24 (двадцати четырех) месяцев с момента сдачи Объекта.

7.5 В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения сторонами своих обязательств по настоящему договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

## 8. ДЕЙСТВИЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВ НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

8.1 Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательство, возникшее из настоящего Договора, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств.

8.2 Сторона, застигнутая указанными обстоятельствами, для освобождения ее от ответственности, предусмотренной условиями настоящего Договора, должна представить другой Стороне заверенные надлежащим образом копии документов, свидетельствующих о наступлении такого рода обстоятельств. В противном случае она лишается права ссылаться на наступление указанных обстоятельств, как на основание освобождения ее от ответственности.

8.3. В случае, если действие обстоятельств непреодолимой силы таково, что не позволяет хотя бы одной из Сторон в течение шести месяцев надлежащим образом исполнить взятые на себя по настоящему Договору обязательства, настоящий Договор, может быть, расторгнут путем подписания дополнительного соглашения или в судебном порядке по требованию одной из Сторон.

## 9. КОНФИДЕНЦИАЛЬНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

9.1 Если Сторона благодаря исполнению своего обязательства по настоящему Договору получила от другой Стороны информацию о новых решениях и технических знаниях, в том числе не защищаемых законом, а также сведения, которые могут рассматриваться как коммерческая тайна, Сторона, получившая такую информацию, не вправе сообщать ее третьим лицам без согласия другой Стороны.

9.2 Порядок и условия пользования конфиденциальной информацией определяются соглашением Сторон.

## 10. ДЕЙСТВИЕ ДОГОВОРА

10.1 Настоящий Договор вступает в силу после подписания его Сторонами и действует до окончания исполнения своих обязательств Сторонами.

10.2 Условия настоящего Договора применяются к отношениям Сторон, возникшим до заключения настоящего Договора.

10.3 Окончание срока действия настоящего Договора не освобождает Стороны от ответственности за нарушение настоящего Договора.

10.4 Заказчик обязуется начать исполнение Договора в пятидневный срок с момента подписания настоящего Договора.

10.5 Настоящий Договор, может быть, расторгнут досрочно:

10.5.1 По письменному соглашению Сторон.

10.5.2 В одностороннем порядке при отказе одной из Сторон от настоящего Договора в случаях, когда возможность такого отказа предусмотрена законом или настоящим Договором.

10.5.3 В иных случаях, предусмотренных законом или соглашением Сторон.

10.6 Инвестор вправе в одностороннем порядке расторгнуть настоящий Договор в случае остановки Заказчиком строительства более чем на два месяца по причинам, независящим от Инвестора.

10.7 Заказчик вправе в одностороннем порядке расторгнуть настоящий Договор в случае остановки Инвестором выполнения своих обязательств по причинам, независящим от Заказчика, более чем на два месяца.

10.8 При расторжении настоящего Договора по инициативе Сторон, по решению суда, а также в любых случаях незавершенным строительством Объект передается Инвестору в течение двадцати дней с одобрением на баланс и последующим оформлением в собственность.

10.9 В случае расторжения настоящего Договора Стороны обязуются принять соответствующие меры для закрепления статуса Заказчика по строительству Объекта за Инвестором и внесения соответствующих изменений в разрешительную и проектно-сметную документацию.

10.10 В случае одностороннего расторжения настоящего Договора, Сторона, намеренная расторгнуть Договор, должна направить письменное уведомление другой Стороне не позднее десяти календарных дней до предполагаемой даты расторжения Договора. Обязательства Сторон прекращаются по окончании расчетов между ними и подписания Акта приемки-передачи Объекта, предусмотренных настоящим Договором.

## 11. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

11.1 Стороны гарантируют, что предпримут все усилия для внесудебного урегулирования возникших в процессе исполнения настоящего Договора.

11.2 Настоящим Договором устанавливается досудебный (претензионный) порядок разрешения споров между Сторонами.

11.3 Сторона, считающая, что ее права или законные интересы нарушены вследствие неправомерных действий другой Стороны, обязана обратиться к другой Стороне с требованием возмещения убытков, уплаты штрафов или совершения иных действий, имеющих целью устранение нарушений, допущенных другой Стороной.

11.4 Сторона, получившая требование, указанное в пункте 11.3 настоящего Договора, обязана не позднее тридцатидневный срок с момента получения направить другой Стороне письменный ответ.

11.5 При отказе Стороне, направившей требование, в возмещении убытков, уплате неустойки или совершении иных действий, имеющих целью устранение нарушений, равно как и при неполучении ответа в установленный пунктом 11.4 настоящего Договора срок, Сторона, направившая требование, вправе обратиться за защитой своих прав и законных интересов в Арбитражный суд.

## 12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Настоящий Договор составлен в письменной форме на русском языке в трех экземплярах, по одному экземпляру для каждой Стороны и один для органа, осуществляющего

копия на недвижимое имущество и сделок с ним. Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами.

12.2 Стороны вправе по взаимному соглашению изменить условия настоящего Договора. Указанное соглашение имеет силу, если оно составлено в письменной форме и подписано уполномоченными представителями Сторон.

### АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

#### ИНВЕСТИТОР

ТСЖ «СССТ - 1» г. Хабаровск, ул. Дикопольцева, 17  
каб. 112, тел. 68-99-44  
Р/с 40703810102000000003  
В Центральном отделении КБ «Уссури»  
К/с 30101810100000000700 в ГРКЦ ГУ БАНКА  
РОССИИ по Хабаровскому краю  
ИНН: 2723010607, БИК 040813700

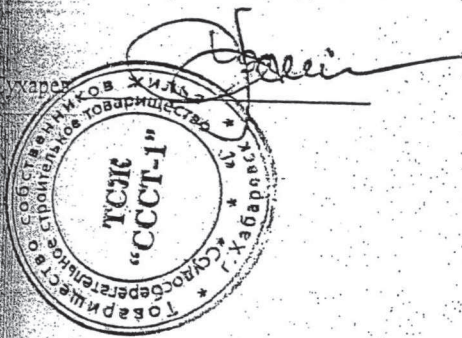
#### ЗАКАЗЧИК

МУП г. Хабаровска «Управление капитального  
строительства»  
г. Хабаровск, ул. Дикопольцева, 28  
тел. 31-47-02, 31-47-12  
ИНН /КПП 2721093171/272101001  
Р/с 40702810608010010924  
В АКБ Региобанк г. Хабаровска  
К/с 30101810500000000737  
БИК 040813737

Председатель правления ТСЖ «СССТ-1»

Директор МУП г. Хабаровска «Управление  
капитального строительства»

В.Г. Сухарев



В.А. Маженштейн

