**ПРОЕКТ ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНОГО СОГЛАШЕНИЯ**

г. Дзержинск Нижегородской области «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_2018 года.

**Муниципальное автономное учреждение дополнительного образования «Детско-юношеская спортивная школа «Город спорта»** в лицеруководителя Редькина Андрея Михайловича, действующего на основании Устава, в дальнейшем именуемое, «ЗАКАЗЧИК-ЗАСТРОЙЩИК», с одной стороны и

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действуюшщего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем «ИНВЕСТОР», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», на основании протокола \_\_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г. комиссии, заключили настоящее инвестиционно-строительное соглашение (далее – «Договор») о нижеследующем:

**1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ**

1.1. Инвестиции - собственные, заемные и/или привлеченные денежные средства, иное имущество, вкладываемые Инвестором в проект с целью получения прибыли. В соответствии с настоящим договором инвестиции являются средствами целевого финансирования (абзац 10 подп. 14 п. 1 ст. 251 Налогового кодекса РФ).

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 результата инвестиционной деятельности.

1.4. Результат инвестиционной деятельности – Конно-спортивный комплекс, создаваемый на земельном участке, общей площадью 15112 кв.м., по адресу: город Дзержинск Нижегородской области, п.Желнино, Желнинское шоссе, 4, который включает в себя следующее имущество и объекты недвижимости:

- Нежилое здание, корпус 16, общей площадью 1429,1, кадастровый номер52:21:0000204:1293;

- крытый манеж, проектируемой площадью 1434,0 кв.м.;

- хоз.блок для хранения зерна и сена, проектируемой площадью 315,0 кв.м.;

- манеж для проведения индивидуальных занятий по иппотерапии, проектируемой площадью 315,0 кв.м.;

- места для автомобильной парковки в количестве не менее, чем на 10 машин.

Строительство вышеуказанных объектов осуществляется в соответствии с проектами.

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

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

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

1.8. Общая площадь результата инвестиционной деятельности - сумма площадей (полезных, общего пользования, инженерного назначения) всех объектов недвижимости, измеряемая по внутренним поверхностям стен и встроенно-пристроенных помещений.

1.9. Стоимость результата инвестиционной деятельности – стоимость уже существующего здания конюшни + стоимость проектных работ + проектно-сметная стоимость объектов, которые необходимо построить для достижения результата инвестиционной деятельности.

**2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

2.1. Настоящий договор заключен на основании протокола оценки и сопоставления заявок на участие в конкурсном отборе от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г. с победителем конкурсного отбора.

2.2 С целью достижения результата инвестиционной деятельности Инвестор осуществляет дофинансирование проекта.

2.3 По завершении инвестиционного проекта, сдачи объектов недвижимости в эксплуатацию и при условии выполнения Инвестором обязательств по внесению инвестиций Инвестору переходит в собственность 7/10 доли в праве общей долевой собственности результата инвестиционной деятельности по договору передачи.

**3. ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИЙ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ МЕЖДУ СТОРОНАМИ**

3.1. Стоимость результата инвестиционной деятельности по настоящему соглашению определена Сторонами и составляет 50 000 000 (пятьдесят миллионов) рублей. Данная стоимость является ориентировочной и может быть изменена в связи с изменением проектно-сметной стоимости, изменением цен на материалы, а также наличие неучтенных/непредвиденных затрат при реализации проекта.

3.2. Размер инвестиций со стороны Инвестора соответствует его доли в проекте и составляет 35 000 000 (тридцать пять миллионов) рублей.

Инвестиции направляются Инвестором по частям. Размер первой части составляет 12 000 000 (двенадцать миллионов) рублей. Оплату первой части Инвестор производит в денежном выражении в безналичном порядке путем перечисления на расчетный счет Заказчика-Застройщика в течение 5-ти банковских дней с момента заключения настоящего соглашения.

Оставшиеся объем инвестиций Инвестор производит по мере осуществления инвестиционной деятельности/строительства непосредственно в адрес поставщиков, подрядчиков в качестве оплаты материалов, строительных/подрядных работ. Сроки, размеры, порядок финансирования согласуются между Сторонами и подрядчиком/поставщиком.

**4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

4.1. Инвестор обязан:

4.1.1. Осуществить финансирование по настоящему договору соразмерно своей доли в проекте согласно согласованного сторонами графика.

4.1.2. Обеспечить осуществление проекта, в том числе:

- организовать производство работ самостоятельно или силами Подрядчиков, обеспечить строительство материалами и оборудованием;

- обеспечить надлежащее выполнение Подрядчиками необходимых строительных работ, 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 строго соблюдать правила техники безопасности, санитарно-технические нормы, противопожарные правила.

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

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

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

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

4.1.4. При необходимости принять участие в согласовании с уполномоченными государственными органами, утверждении и получении разрешительной и иной документации, необходимой для осуществления работ в соответствии с договором.

4.1.5. Назначить представителей по приемке завершенного строительством результата инвестиционной деятельности.

4.1.6. Осуществить со своей стороны приемку результата инвестиционной деятельности по настоящему договору путем подписания договора передачи.

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

4.1.8. Обеспечить ежеквартально, не позднее 15 числа месяца, следующего за отчетным кварталом, предоставление Заказчику-Застройщику отчета о выполнении настоящего соглашения.

4.1.9. После приемки результата инвестиционной деятельности эксплуатировать результат инвестиционной деятельности и осуществлять препринимательскую деятельность исключительно по прямому назначению результата инвестиционной деятельности - Конно-спортивный комплекс.

4.1.10 Выполнить надлежащим образом иные свои обязательства, предусмотренные настоящим договором.

4.2. Инвестор имеет право:

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

4.2.2. В случае невозможности исполнения настоящего соглашения по вине Заказчика-Застройщика, а также в случае невозможности последующего использования результата инвестиционной деятельности по вине Заказчика-Застройщика, Инвестор праве потребовать возмещение убытков в соответствии с действующим законодательством.

4.3. Заказчик-Застройщик обязан:

4.3.1. Передать имеющиеся строительные проекты и получить в государственных органах разрешающую документацию на строительство.

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

 4.3.3. Осуществить финансирование по настоящему договору соразмерно своей доли в проекте согласно согласованного сторонами графика.

 4.3.4. Обеспечить ввод результата инвестиционной деятельности в эксплуатацию.

4.3.5. После оплаты Инвестором первой части инвестиций передать по договору передачи Инвестору 7/10 доли в праве общей долевой собственности на нежилое здание, общей площадью 1429,1 кв.м., кадастровый номер 52:21:0000204:1293, расположенного по адресу: г. Дзержинск Нижегородской области, п. Желнино,Желнинское шоссе, дом 4, корпус 16, в срок, не позднее 5-ти рабочих дней со дня оплаты.

После сдачи результата инвестиционной деятельности в эксплуатацию передать Инвестору его долю на остальные объекты недвижимости в результате инвестиционной деятельности по договору передачи в размере согласно условиям настоящего договора в срок не позднее 60-ти календарных дней со дня сдачи.

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

4.3.7. Осуществить контроль за порядком и объемом направления инвестиций Инвестором в соответствии с условиями настоящего договора.

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

4.4. Заказчик-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. Обеспечивать контроль за соответствием объема и качества выполняемых работ.

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

**ИНВЕСТОРУ РЕЗУЛЬТАТА ИНВЕСТИЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

5.1. Срок осуществления проекта составляет \_\_\_\_ месяцев и будет исчисляться со дня заключения настоящего договора. В случае необходимости этот срок может быть продлен Сторонами.

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

Фактический срок осуществления проекта будет определяться датой подписания Сторонами договора передачи результата инвестиционной деятельности.

5.2. После выполнения проекта и при готовности результата инвестиционной деятельности Инвестор направляет Заказчику-Застройщику соответствующее уведомление. Передача Инвестору результата инвестиционной деятельности осуществляется по договору передачи результата инвестиционной деятельности. Договор передачи 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. Регистрация право собственности на результат инвестиционной деятельности по договору передачи оформляется Инвестором самостоятельно и за его счет.

5.4. После передачи Инвестору результата инвестиционной деятельности Заказчик-Застройщик и Инвестор заключат соглашение об определении порядка совместного использования результата инвестиционной деятельности. Данное условие является существенным.

5.5 При принятии результата инвестиционной деятельности Инвестор обязан заявить обо всех недостатках, которые могут быть установлены при обычном способе приемки.

5.6. При обнаружении недостатков в течение установленного п. 5.5 настоящего договора срока Заказчик-Застройщик имеет право обратиться к Инвестору с требованием об их устранении. Устранение недостатков производится в разумный срок после получения письменного заявление Заказчика-Застройщика.

**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. Риск последствий повреждения или гибели результата инвестиционной деятельности переходит от Заказчика-Застройщика к Инвестору при подписании договора передачи результата инвестиционной деятельности по настоящему договору.

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

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

6.5. Инвестор несет ответственность за несоответствия результата инвестиционной деятельности 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**

8.1. 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 3-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

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. Стороны не вправе передавать свои права и обязательства по настоящему соглашению третьим лицам.

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

9.5. Для целей удобства в настоящем соглашении под Сторонами также понимаются их уполномоченные лица, а также их возможные правопреемники.

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

9.6.1. Для ЗАКАЗИКА-ЗАСТРОЙЩИКА: г. Дзержинск Нижегородской области, ул. Урицкого, д. 3.

9.6.2. Для ИНВЕСТОРА: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

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

9.8 В случае изменения адресов, указанных в п. 9.6 настоящего соглашения 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 настоящему соглашению.

9.9. Стороны договорились, что споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами и вытекающие из настоящего соглашения 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 Арбитражном суде Нижегородской области в соответствии с действующим законодательством РФ.

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

|  |  |
| --- | --- |
| **ЗАКАЗЧИК-ЗАСТРОЙЩИК:****МАУ ДО «ДЮСШ «Город спорта»** | **ИНВЕСТОР:****\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_****\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** |
|  |  |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /Редькин А.М./  | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / |
|  |  |