

ДОГОВОР

НА КОМПЛЕКСНОЕ УПРАВЛЕНИЕ ПРОЕКТОМ № _____

г. Санкт-Петербург

«_____» _____ 201_ г.

_____, именуемое в дальнейшем «Заказчик», в лице _____ (ФИО), действующего на основании Устава, и **Общество с ограниченной ответственностью «Питер Девелопмент»**, именуемое в дальнейшем «Исполнитель», в лице Генерального директора _____ (ФИО), действующего на основании Устава, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», а по отдельности «Сторона», заключили настоящий Договор, именуемый в дальнейшем «Договор», о нижеследующем:

1. Толкование терминов, используемых в Договоре.

1.1. **«Управление проектом»** - действия Исполнителя, направленные на качественное преобразование Объекта, обеспечивающее возрастание его стоимости.

1.2. **«Заказчик»** - физическое или юридическое лицо, владеющее имущественными правами на объект инвестирования и предоставляющий Исполнителю право на реализацию инвестиционного проекта на условиях Договора. Заказчик может выступать и как инвестор. В этом случае, он может инвестировать как денежные средства, так и передать объект недвижимости (земельный участок, здание) в счет своего участия в инвестиционном проекте.

1.3. **«Инвестор»** - физическое или юридическое лицо, которое инвестирует денежные средства или материальные активы для реализации инвестиционного проекта.

1.4. **«Исполнитель»** - лицо, осуществляющее Управление проектом, координирующее деятельность других участников процесса развития и реализации Проекта.

1.5. **«Задание»** - согласованный Сторонами документ, содержащий наименование Объекта, перечень определенных юридических и фактических действий, выполняемых Исполнителем по поручению Заказчика в соответствии с условиями настоящего Договора, а также срок их выполнения.

1.6. **«Объект»** - недвижимое имущество, указанное Заказчиком в задании.

1.7. **«Отчет»** - документ, содержащий перечень и стоимость фактически выполненных Исполнителем работ и оказанных услуг за отчетный период, в рамках исполнения своих обязательств по Договору.

1.8. **«Отчетный период»** - один календарный месяц.

1.9. **«Проект»** - совокупность организационных, маркетинговых, рекламных, технических, строительных и иных мероприятий (действий), необходимых и достаточных для создания или модернизации Объекта и его дальнейшей эксплуатации, с использованием вложений привлекаемого капитала (инвестиций) от различных источников.

2. Предмет Договора

2.1. Исполнитель настоящим берет на себя обязательство перед Заказчиком организовать комплекс мероприятий по реализации Инвестиционного проекта в соответствии с положениями настоящего Договора и в сроки, указанные в Паспорте инвестиционного проекта (Приложение № 1).

2.2. Заказчик обязуется передать объект инвестирования Исполнителю в соответствии с положениями настоящего Договора, и оплатить вознаграждение Исполнителей в том размере, те сроки и в таком порядке, которые предусмотрены Паспортом инвестиционного проекта (Приложение № 1), Базовым планом реализации инвестиционного проекта (Приложение № 2 Листы А, Б, В, Д), Спецификацией (Приложение № 7) и настоящим Договором.

2.3. В соответствии с условиями настоящего Договора, Заказчик поручает, а Исполнитель обязуется по поручению и от имени Заказчика, либо от своего имени, реализовать инвестиционный Проект, посредством организации управления и контроля проектом на всех этапах, с целью достижения поставленных Заказчиком целей. Исполнитель обязуется осуществлять следующие юридические и фактические действия по Управлению проектом:

2.3.1. оказание Заказчику консультационных услуг, услуг в области юридического сопровождения реализации Проекта, услуг в области оформления земельно-имущественных отношений, в области маркетинговых изысканий и бизнес-планирования, а также в области привлечения инвестиций для реализации Проекта;

2.3.2. выбор лица, осуществляющего функции генерального подрядчика и подрядчиков по отдельным видам работ (если это оговорено в Приложениях №№ 1 – 5), заключение от имени Заказчика или от своего имени договоров с ними;

2.3.3. заключение иных договоров, необходимых для реализации Проекта;

2.3.4. представление интересов Заказчика во взаимоотношениях с физическими и юридическими лицами, а также иными органами в связи с реализацией Проекта;

2.3.5. обеспечение взаимодействия между участниками реализации Проекта;

2.3.6. создание системы контроля за реализацией Проекта, осуществление контроля за исполнением участниками реализации Проекта условий заключенных договоров;

2.3.7. получение отчетов участников реализации Проекта, контроль за правильностью их составления, направление их Заказчику на утверждение;

2.3.8. организация процесса реализации площадей Объекта, заключение от имени и за счет Заказчика договоров с инвесторами (соинвесторами);

2.3.9. управление денежными потоками по Проекту;

2.3.10. выполнение иных поручений Заказчика в целях реализации проекта.

3. Фазы проекта

3.1. Для достижения целей Инвестиционного проекта Исполнитель управляет инвестированием для реализации Проекта на всех Фазах инвестиционного проекта, контролирует стоимость и сроки, в том числе:

3.1.1. **Фаза «Проектирование»**, включая подготовку Исходно-разрешительной документации для проектирования, разработку Проектной документации, а также ее согласование и экспертизу с получением Разрешения на строительство;

3.1.2. **Фаза «Строительство»**, включая выполнение строительных работ, а также иных работ, связанных со строительством Объекта капитального строительства и получением Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

3.1.3. **Фаза «Реализация»**, включая поиск покупателя, реализацию ему Жилых помещений и Нежилых помещений и передачу Объекта капитального строительства в эксплуатацию Управляющей организации.

3.1.4. **Фаза «Закрытие инвестиционного проекта»**, включая формальное закрытие всех работ Инвестиционного проекта, подписания Отчета о закрытии инвестиционного проекта и Акта реализации инвестиционного проекта; закрытие всех финансовых обязательств Заказчика, архивации документации по Инвестиционному проекту.

3.2. Исполнитель обязан организовать выполнение работ, хотя прямо и не обозначенных в настоящем Договоре, однако являющихся необходимыми или обычно исполняющимися для обеспечения реализации Инвестиционного проекта. При этом такие работы считаются включенными в состав работ по реализации Инвестиционного проекта.

4. Сроки реализации проекта

4.1. Даты начала и окончания Инвестиционного проекта и Фаз инвестиционного проекта определены в Паспорте инвестиционного проекта.

4.2. Датой окончания Фазы инвестиционного проекта «Проектирование» является дата подписания Разрешения на строительство.

4.3. Датой окончания Фазы инвестиционного проекта «Строительство» является дата получения Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

4.4. Датой окончания Фазы инвестиционного проекта «Реализация» является более поздняя дата из следующих дат: дата подписания Акта приема-передачи жилых помещений покупателю или Акта приема-передачи многоквартирного жилого дома в эксплуатацию Управляющей организации.

4.5. Датой окончания Фазы инвестиционного проекта «Закрытие инвестиционного проекта» является дата подписания Отчета о реализации данной фазы инвестиционного проекта.

4.6. Плановые даты начала и окончания всех Фаз инвестиционного проекта указаны в Паспорте инвестиционного проекта (Приложение № 1).

4.7. В случае просрочки исполнения Инвестором своих обязательств по настоящему Договору срок окончания реализации Инвестиционного проекта продлевается на количество дней просрочки исполнения обязательств Инвестором с внесением корректировок в Паспорт инвестиционного проекта (Приложение № 1), Базовым планом реализации инвестиционного проекта (Приложение № 2 Листы А, Б, В, Г, Д).

5. Обязательства и права Заказчика при реализации инвестиционного проекта:

5.1. Заказчик обязан:

5.1.1. В течение _____ дней с момента заключения настоящего Договора предоставить Исполнителю копии (по требованию Исполнителя нотариально заверенные) всех документов, связанных _____ с реализацией Проекта.

5.1.2. По первому запросу Исполнителя предоставить соответствующие доверенности, уполномочивающие его на совершение действий, предусмотренных Договором.

5.1.3. В течение _____ дней с момента заключения Договора предоставить Исполнителю Задание по форме установленной в Приложении № 1 к Договору. В дальнейшем Задания предоставляются Заказчиком по мере возникновения необходимости в осуществлении Исполнителем действий, предусмотренных настоящим Договором.

5.1.4. В течение _____ рабочих дней рассматривать и при отсутствии возражений утверждать (согласовывать) все Отчеты, представляемые Исполнителем.

5.1.5. При наличии замечаний или возражений по Отчетам, представленным Исполнителем в соответствии с Договором, передать Исполнителю данные замечания или возражения в письменной форме в течение _____ рабочих дней с момента получения Заказчиком указанных документов. В случае нарушения Заказчиком данного обязательства, Исполнитель не несет ответственности за неблагоприятные последствия, вызванные таким нарушением. При этом Исполнитель вправе требовать от Заказчика возмещения убытков, если таковые возникнут у Исполнителя в связи с невыполнением Заказчиком вышеуказанного обязательства.

5.1.6. Назначить своего ответственного представителя с полномочиями оперативно решать от имени Заказчика все вопросы в процессе исполнения настоящего Договора.

5.1.7. Предоставлять любую информацию, имеющую отношение к реализации настоящего Договора.

5.1.8. Своевременно осуществлять финансирование Проекта в соответствии с положениями раздела 4 Договора.

5.2. Заказчик вправе:

5.2.1. Заявить односторонний Отказ от Договора в порядке и в сроки, установленные в настоящем Договоре и действующим законодательством;

5.2.2. Во всякое время проверить ход и качество работ, выполняемых при Управлении проектом. Проверка может проводиться как Заказчиком, так и уполномоченным им лицом. Кроме того, Заказчик вправе запросить у Исполнителя любую информацию по реализации Проекта в рамках Договора, при этом Исполнитель несет ответственность за полноту и достоверность предоставляемой информации;

5.2.3. Заказчик также имеет иные права и обязанности, предусмотренные Договором и законодательством РФ.

6. Обязательства и права Исполнителя при реализации инвестиционного проекта:

6.1. Общие права и обязанности Исполнителя

6.1.1. Исполнитель обязан:

6.1.1.1. Обеспечить выполнение всего объема обязательств по настоящему Договору в соответствии с требованиями Договора и приложений к нему.

6.1.1.2. Обеспечивать своевременный и качественный выбор поставщиков и подрядчиков, в соответствии с СТО СМК 70.22.17 Управление закупками. Проведение конкурентных закупок. В случае невозможности осуществления конкурсного (тендерного) метода выбора поставщиков и подрядчиков Исполнитель обязан обосновать невозможность конкурсного (тендерного) метода выбора поставщиков и подрядчиков и согласовать с Заказчиком необходимость заключения договора без проведения тендера.

6.1.1.3. Провести комплексные мероприятия по реализации Инвестиционного проекта, обеспечивать соблюдение всеми исполнителями работ и услуг по договорам, заключенным Исполнителем от имени Заказчика или от своего имени, условий заключенных договоров, контролировать сроки и стоимость;

6.1.1.4. При невозможности оказать услуги по настоящему договору Исполнитель обязан оперативно (в день наступления обстоятельств) известить Заказчика или уполномоченное им лицо всеми доступными средствами, в том числе по телефону, об обстоятельствах, препятствующих исполнению обязательств по договору.

6.1.1.5. Предоставлять Заказчику всю необходимую информацию о выполнении обязательств по Договору.

6.1.1.6. От имени Заказчика на всех Фазах инвестиционного проекта осуществлять приемку продукции, выполненных работ, оказанных услуг, подписывать Акты приема-передачи, Акты оказанных услуг, накладные и иные документы.

6.1.1.7. Расходовать средства на цели предусмотренные бюджетами инвестиционно-строительного проекта.

6.1.1.8. Не заключать договоры без проведения правовой, экономической и экспертизы цены или с отрицательными заключениями экспертиз, за исключением договоров, заключенных на торгах (тендерах) и по форме стандартных типовых договоров.

6.1.2. Исполнитель имеет право:

6.1.2.1. Заявить отказ от Договора в порядке и в сроки, установленные настоящим Договором;

6.1.2.2. Приостанавливать выполнение обязательств при неисполнении либо ненадлежащем исполнении Заказчиком обязательств по Договору в случаях, предусмотренным Договором, а также законодательством РФ, при этом риски по настоящему договору переходят в полном объеме к Инвестору.

6.1.2.3. С согласия Заказчика передать права и обязанности по настоящему договору.

6.1.2.4. Исполнитель также имеет иные права и обязанности, предусмотренные Договором и законодательством РФ.

6.2. Права и обязанности исполнителя в части организации управления проектом

6.2.1. Заблаговременно перед началом каждой последующей Фазы инвестиционного проекта Исполнитель должен организовать подготовку, согласование и утверждение Координационного графика развития фазы инвестиционного проекта, внести уточнение в Паспорт инвестиционного проекта (Приложение № 1), Базовый план реализации инвестиционного проекта (Приложение № 2 Листы А, Б, В, Г, Д).

6.2.2. Исполнитель должен организовать выполнение всего объема работ по реализации Проекта по Договору в соответствии с показателями и характеристиками, сформулированными в Паспорте инвестиционного проекта (Приложение № 1), и в сроки, указанные в Базовом бюджете реализации инвестиционного проекта (Приложение № 2 Лист А), Директивном графике реализации инвестиционного проекта (Приложение № 2 Лист Г).

6.2.3. Исполнитель должен еженедельно вносить фактическую информацию о ходе выполнения Инвестиционного проекта в координационный график развития фазы инвестиционного проекта и обновлять его посредством используемого программного обеспечения (по письму Заказчика).

6.2.4. Для обеспечения качественного создания Объекта капитального строительства Исполнитель обязан от имени и за счет Инвестора заключить договор на оказание услуг по управлению качеством Инвестиционного проекта со специализированной организацией.

6.2.5. Осуществлять контроль по выполнению обязательств по договору на оказание услуг по управлению качеством со специализированной организацией в рамках реализации Инвестиционного проекта;

6.2.6. Исполнитель должны обладать необходимыми навыками умениями, знаниями технологии производства работ при управлении инвестиционным проектом, позволяющими:

6.2.6.1. Осуществлять управление ситуациями, содержащими риски и возможности, в рамках реализации Инвестиционного проекта;

6.2.6.2. Успешно разрешать проблемные ситуации, возникающие в ходе реализации Инвестиционного проекта;

6.2.6.3. Успешно осуществлять управление фазами проекта и графиками реализации Инвестиционного проекта;

6.2.6.4. Осуществлять управление затратами и финансовыми ресурсами, используемыми для выполнения работ по Инвестиционному проекту;

6.2.6.5. Успешно управлять закупками и контрактами, заключаемыми в рамках реализации Инвестиционного проекта;

6.2.6.6. Постоянно осуществлять фиксирование и управление изменениями в рамках реализации Инвестиционного проекта;

6.2.6.7. Эффективно организовать коммуникации необходимые для реализации Инвестиционного проекта;

6.3. Права и обязанности Исполнителя при организации инвестирования в рабочее проектирование.

6.3.1. Исполнитель обязан организовать инвестирование в подготовку пакета Исходно-разрешительной и градостроительной документации в объеме и в сроки, необходимые для разработки Проектной документации для строительства Объекта капитального строительства, для чего заключают от имени и за счет Заказчика договоры с организацией, имеющей свидетельство о допуске к видам работ по подготовке проектной документации, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, осуществляют контроль сроков работ.

6.3.2. Исполнитель обязан организовать инвестирование в разработку Проектной документации для строительства Объекта капитального строительства в сроки, указанные в Целевом плане реализации инвестиционного проекта.

6.3.3. При выявлении Заказчиком ошибок, пропусков, двоякого толкования, непоследовательности, несоответствий или других недостатков в Проектной документации Исполнитель обязан организовать устранение выявленных недостатков автором проектной документации независимо от наличия согласования или утверждения Проектной документации.

6.3.4. В случаях, когда согласно действующему законодательству Российской Федерации Проектная документация должна быть подвергнута соответствующей государственной/негосударственной Экспертизе проектной документации, экспертизе промышленной безопасности, экологической экспертизе, а также иной экспертизе, Исполнитель обязан организовать проведение соответствующей экспертизы в компетентных органах или организациях и утверждение Проектной документации.

6.3.5. Исполнитель обязан осуществить фактические и юридические действия по получению Разрешения на строительство Объекта капитального строительства.

6.4. Права и обязанности Исполнителя при организации инвестирования в строительство

6.4.1. Исполнитель обязан организовать качественное и своевременное выполнение инвестирования в комплекс строительных работ для создания Объекта капитального строительства в соответствии с показателями и характеристиками, сформулированными в Паспорте инвестиционного проекта, и в сроки, указанные в Целевом плане реализации инвестиционного проекта, для чего заключить от имени и за счет Инвестора договоры и контракты с поставщиками и подрядчиками, имеющими соответствующие свидетельства о допуске к видам работ в области строительства, которые включены в перечень работ, оказывающих влияние на безопасность объектов капитального строительства, контролируют сроки и стоимость по договору.

6.4.2. До начала выполнения строительных работ Исполнитель обязан от имени Заказчика направить в Органы государственного строительного надзора извещение о начале работ с приложением установленных действующим законодательством документов:

6.4.2.1. - Копии Разрешения на строительство;

6.4.2.2. - Проектную документацию в полном объеме;

6.4.2.3. – И другую документацию согласно действующему законодательству;

6.4.3. Исполнитель обязан организовать инвестирование в выполнение строительных работ и осуществление контроля и надзора за строительством в соответствии с утверждённой Проектной документацией, требованиями Градостроительного кодекса РФ, иного законодательства РФ, Градостроительного плана земельного участка, требованиями технических регламентов, СНиП и ГОСТ;

6.4.4. Исполнитель обязан заключить договоры с организациями на оказание услуг охраны, электроснабжению, по проведению работ по ограждению, а также контролировать исполнение обязательств Исполнителями по заключенным договорам.

6.4.5. Исполнитель обязан обеспечить выполнение Входного контроля и добиваться, чтобы все поставляемые по Инвестиционного проекта материалы и оборудование на момент доставки на Строительную площадку являлись новыми и не были использованы ранее, соответствовали на момент применения установленным обязательным техническим нормам, действующим на территории РФ, либо, в отсутствие обязательных технических норм, являлись полностью пригодными для использования по назначению, и были упакованы и законсервированы в соответствии с условиями и сроками хранения, установленными заводами-изготовителями данных материалов и оборудования, либо обратиться к Инвестору для согласования применения материалов, не отвечающих требованиям настоящего пункта.

6.4.6. Исполнитель обязан организовать осуществление геологического сопровождения и Авторского надзора за ходом строительных работ на Объекте капитального строительства, которые производятся на основании Проектной документации. Исполнитель обязан контролировать, чтобы Журнал авторского надзора велся регулярно и квалифицированно.

6.4.7. Исполнитель от имени Заказчика контролирует проведение организацией, осуществляющей строительный контроль, следующих мероприятий по:

6.4.7.1. - безотлагательному извещению Органов государственного строительного надзора и Инвестора о каждом случае возникновения аварий на Объекте капитального строительства;

6.4.7.2. - в соответствии с технологией строительства, обеспечению контроля выполнения Скрытых работ;

6.4.7.3. - обеспечению качественного контроля безопасности строительных конструкций и участков сетей инженерно-технического обеспечения.

6.4.8. Исполнитель обязан обеспечить, чтобы с момента начала Строительных работ и до их завершения подрядчики вели Общий и (или) специальный журналы учета выполнения работ при строительстве для чего Исполнителями не реже 1 раза в месяц проводится проверка Журнала.

6.4.9. В случае необходимости Исполнитель обязан от имени Инвестора получать Разрешение на производство строительных работ в зоне воздушных линий электропередачи, в полосе отвода железных и автомобильных дорог, подземных коммуникаций и инженерных сооружений.

6.4.10. Исполнитель обязан осуществить фактические и юридические действия от имени Инвестора Заключение о соответствии построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов (норм и правил), иных нормативных правовых актов и проектной документации.

6.4.11. Исполнитель обязан организовать инвестирование в проведение первичной технической инвентаризации Объекта капитального строительства с получением Технического и Кадастрового паспортов.

6.4.12. Исполнитель обязан осуществить фактические и юридические действия от имени Заказчика получить Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию.

6.5. Права и обязанности исполнителей при реализации объекта

6.5.1. Исполнитель в соответствии с Паспортом инвестиционного проекта (Приложение № 1) обязан осуществлять действия направленные на поиск покупателя Жилых и нежилых помещений и их реализацию (если их наличие будет предусмотрено проектом).

6.5.2. После получения Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, Исполнитель обязан организовать передачу Объекта капитального строительства в эксплуатацию Управляющей организации, выбранной Заказчиком.

6.5.3. Исполнитель обязан организовать передачу Жилых и нежилых помещений покупателю.

6.6. Права и обязанности Исполнителей при закрытии проекта

6.6.1. Исполнитель в течение 20 дней с момента достижения цели Инвестиционного проекта, указанной в Паспорте инвестиционного проекта (Приложение № 1), и завершения работ по реализации Инвестиционного проекта должны представить Заказчику Отчет о реализации фаз инвестиционного проекта.

7. Финансирование инвестиционного проекта

7.1. Финансирование реализации Проекта осуществляется Заказчиком за счет собственных, а также заемных и привлеченных средств, в том числе за счет средств инвесторов (соинвесторов), привлеченных для финансирования реализации Проекта силами Исполнителя.

7.2. Заказчик перечисляет денежные средства, необходимые для финансирования реализации Проекта по письменным указаниям Исполнителя на счет Исполнителя, либо непосредственно на счета участников реализации Проекта на основании заключенных с ними договоров и документов, предоставленных Исполнителем.

8. Размер вознаграждения Исполнителя

8.1. Вознаграждение, причитающееся Исполнителю от Заказчика по настоящему Договору складывается из вознаграждения за:

8.1.1. Осуществление Исполнителем в ходе реализации Проекта управления и контроля за реализацией Проекта, включая составление бюджетов строительства, смет, проверку качества и поддержание стандартов качества, обеспечение взаимодействия между участниками реализации Проекта, контроля за исполнением участниками реализации Проекта условий заключенных договоров, контроля за правильностью составления отчетов участников реализации Проекта и управления денежными потоками по Проекту. Размер ежемесячного вознаграждения за осуществление Исполнителем вышеуказанных действий составляет _____ рублей, что составляет _____

рублей и выплачивается Исполнителю в течение _____ банковских дней с момента утверждения Заказчиком Отчета Исполнителя вплоть до прекращения настоящего Договора. По письменной просьбе Исполнителя указанное выше вознаграждение может быть выплачено Исполнителю путем предоставления аванса, который засчитывается в счет оплаты Заказчиком вознаграждения в случае надлежащего выполнения Исполнителем действий, предусмотренных настоящим пунктом Договора.

8.1.2. Привлечение и заключение от имени Заказчика и за его счет договоров со специализированными организациями на осуществление функций заказчика, договоров с генеральным подрядчиком и иных договоров, связанных с реализацией Проекта, привлечение кредиторов, инвесторов (соинвесторов) и заключение от имени и за счет

Заказчика договоров с ними, а также заключение договоров, связанных с реализацией площадей Объекта. Размер вознаграждения за вышеуказанные услуги Исполнителя составляет _____% (_____ процентов) от цены вышеуказанных договоров, и выплачивается Заказчиком единовременно в течение ____ (_____) банковских дней с момента заключения вышеуказанных договоров.

8.1.3. Оказание Заказчику консультационных услуг, услуг в области юридического и маркетингового сопровождения реализации Проекта, в том числе осуществление тематических юридических изысканий, услуг в области оформления земельно - имущественных отношений, в области защиты прав и интересов Заказчика, разработка маркетинговых концепций и расчет экономической эффективности проекта, а также выполнение иных поручений Заказчика, предусмотренных Заданиями, оплачивается Исполнителю Заказчиком на основании отдельных договоров либо дополнительных соглашений к настоящему Договору.

8.2. Величина вознаграждения Исполнителя может быть изменена соглашением Сторон, оформленным подписанием соответствующего дополнительного соглашения к Договору.

9. Порядок сдачи-приемки работ и условия расчетов и платежей

9.1.1. Расчеты между Сторонами по договору осуществляются в следующем порядке:

9.1.2. Исполнитель обязан ежемесячно отправлять на согласование Заказчику Отчет о ходе ежемесячной реализации инвестиционного проекта, составленный по форме, предусмотренной в Приложении №3 к настоящему договору и Акт сдачи-приемки оказанных услуг, составленный по форме, предусмотренной в Приложении №5 к настоящему договору, не позднее 30-го числа месяца, следующего за месяцем оказания услуг по управлению Инвестиционным проектом. В Отчете и Акте указывается количество часов, затраченных каждым лицом из состава Исполнителей на исполнение обязательств по реализации проекта за отчетный месяц, а также размер вознаграждения причитающийся каждому исполнителю за отчетный месяц.

9.1.3. Заказчик обязан утвердить Отчет о ходе ежемесячной реализации инвестиционного проекта и подписать Акт сдачи-приемки оказанных услуг в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента его получения, либо предоставить мотивированный отказ от подписания. В случае уклонения от утверждения Отчета и подписания Акта сдачи-приемки оказанных услуг в установленный срок, Отчет считается принятым, Акт сдачи-приемки оказанных услуг считается подписанным, обязательства по управлению Инвестиционным проектом за указанный период исполненными.

9.1.4. Исполнитель обязуются представлять Отчет о реализации фаз инвестиционного проекта, составленный по форме, предусмотренной в Приложении № 4 к настоящему договору (Приложение № 4 Листы А,Б,В) не позднее 20 числа второго месяца следующего за датой окончания фазы. При наличии возражений по Отчету Заказчик должен сообщить о своих возражениях в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента его получения. В противном случае Отчет считается принятым, а работы подлежат оплате на условиях Договора.

9.1.5. Заказчик оплачивает Исполнителю соответствующую фиксированную часть вознаграждения в размере, указанном в Отчете о ходе ежемесячного выполнения инвестиционного проекта и Акте сдачи-приемки оказанных услуг, ежемесячно до 25 числа месяца, следующего за отчетным месяцем реализации Инвестиционного проекта.

9.1.6. Дополнительное вознаграждение в размере, рассчитанное в соответствии с настоящим Договором, уплачивается Заказчиком на основании предусмотренной в Приложении № 4 к настоящему договору (Приложение № 4 Листы А,Б,В) и Требования о выплате дополнительного вознаграждения, составленного по форме, предусмотренной в Приложении № 7 к настоящему Договору. Требование должно быть направлено одновременно с Отчетом о реализации фаз инвестиционного проекта.

9.1.7. В случае досрочного расторжения настоящего Договора, по условиям настоящего Договора, Исполнители обязаны в течение 10-ти дней подготовить Акт сдачи-приемки оказанных услуг и Отчет о ходе ежемесячного выполнения инвестиционного проекта, составленного на дату расторжения Договора.

9.1.8. Оплата денежных средств, причитающихся Исполнителям, осуществляется путем безналичного перечисления денежных средств с расчетного счета Инвестора на счет каждого Исполнителя.

10. Обстоятельства непреодолимой силы.

10.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если оно явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, а именно: пожар, наводнение, землетрясение или других стихийных бедствий, войны, забастовок и решений органов власти, если эти обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение Договора.

10.2. О наступлении обстоятельств непреодолимой силы Стороны извещают друг друга немедленно после наступления этих обстоятельств. При этом срок исполнения обязательств по Договору отодвигается на срок действия обстоятельств непреодолимой силы.

10.3. Если вышеуказанные обстоятельства длятся более 3 (трех) месяцев, каждая Сторона имеет право расторгнуть настоящий Договор без возмещения возможных убытков.

10.4. В случае изменения законодательных, нормативных и ненормативных актов государственных органов и органов местного самоуправления и ухудшения в связи с этим положения одной из Сторон, связанного с возникновением дополнительных затрат денежных средств и/или времени, либо невозможности дальнейшего продолжения выполнения своих обязательств по Договору, Стороны обязаны соответствующим образом скорректировать

10.5. Стоимость и сроки работ по Договору и подписать соответствующее дополнительное соглашение, либо принять решение о расторжении Договора.

11. Ответственность Сторон.

11.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством и условиями настоящего Договора.

11.2. В случае невыплаты Заказчиком вознаграждения Агенту, либо просрочки перечисления сумм денежных средств для осуществления управления проектом на условиях Договора, Исполнитель имеет право, передав письменное уведомление Заказчику, приостановить осуществление своих обязательств по Договору до полного исполнения Заказчиком своих обязательств по оплате. При этом срок выполнения Исполнителем своих обязательств по Договору автоматически смещается на период задержки исполнения Заказчиком своих обязательств по оплате.

11.3. При нарушении Заказчиком сроков рассмотрения документов, переданных ему Агентом, последний имеет право, передав письменное уведомление Заказчику, приостановить исполнение своих обязательств по Договору до полного исполнения Заказчиком своих обязанностей по рассмотрению указанных документов. При этом обязательство рассмотреть тот или иной документ, предоставленный Агентом, считается исполненным Заказчиком с момента согласования данного документа либо направления Исполнителю мотивированного отказа от его согласования.

12. Изменение условий договора

12.1. Стороны вправе в период действия настоящего договора вносить изменения в Приложения к настоящему договору путем подписания новых Приложений. При этом новое Приложение вступает в силу, а предыдущее Приложение утрачивает силу с даты подписания сторонами Приложения в новой редакции.

12.2. Все изменения и дополнения к Договору считаются действительными, если они оформлены в письменном виде и подписаны уполномоченными представителями Сторон.

12.3. Сроки выполнения Обязательств могут быть изменены Исполнителями в связи с просрочкой Инвестором исполнения своих обязательств по Договору на количество дней, не превышающее срок такой просрочки, в следующих случаях:

12.3.1. Приостановки реализации Инвестиционного проекта по распоряжению Инвестора, без вины Исполнителей;

12.3.2. Задержки Заказчиком или привлеченными инвесторами оплаты по Договору, а так же задержки финансирования реализации Инвестиционного проекта в соответствии с положениями настоящего Договора, в том размере, те сроки и в таком порядке, которые предусмотрены Целевым планом реализации инвестиционного проекта.

12.4. Все изменения в Паспорт инвестиционного проекта должны документироваться посредством выпуска версий Паспорта инвестиционного проекта. Версии нумеруются двузначным кодом, разделенной точкой: 1.0, 1.1, 2.0, 2.1 и т.д. Принципом нумерации версий является уровень инициации изменений. Первая цифра означает изменение, инициированное Инвестором. Вторая цифра означает изменение, инициированное Исполнителями.

13. Действие Договора и его расторжение.

13.1. Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует до полного выполнения Сторонами своих обязательств по Договору.

13.2. Конкретные этапы и точные сроки осуществления Управления проектом могут быть определены отдельным планом, который после его согласования Сторонами будет являться неотъемлемой частью настоящего Договора.

13.3. Заказчик вправе требовать расторжения Договора в одностороннем порядке в следующих случаях:

13.3.1. несовершение Исполнителем действий, предусмотренных настоящим Договором, в течение 60 (Шестидесяти) календарных _____ дней с момента, когда такие действия должны быть совершены в соответствии с условиями Договора, либо исходя из характера обязательства и обычаев делового оборота.

13.4. Исполнитель вправе требовать расторжения Договора в одностороннем порядке в следующих случаях:

13.4.1. неоднократной (двух и более раз) задержки Заказчиком перечисления денежных средств, необходимых для финансирования реализации проекта, перечисление которых предусмотрено Договором;

13.4.2. задержки оплаты причитающегося Исполнителю вознаграждения, предусмотренного настоящим Договором более чем на 30 (Тридцать) календарных дней.

13.5. Сторона, имеющая право требовать расторжения Договора в одностороннем порядке, должна предварить использование указанного права направлением другой Стороне уведомления о расторжении с указанием причин, по которым Сторона считает возможным требовать расторжения Договора, и даты, начиная с которой извещающая Сторона желала бы прекратить действие настоящего Договора. При этом указанная дата не может быть ранее истечения 30 (тридцати) календарных дней с момента отправки Стороной уведомления о расторжении.

13.6. Договор считается расторгнутым с даты, указанной в уведомлении о расторжении. В этом случае Стороны немедленно приложат усилия к тому, чтобы достигнуть справедливого и разумного финансового урегулирования и договориться об общей сумме, на которую Исполнитель имеет право в связи с состоявшимся расторжением.

14. Разрешение споров.

14.1. Стороны обязуются принимать все усилия к урегулированию споров путем переговоров. В случае если Стороны не смогут разрешить спор путем переговоров, такой спор будет передан на рассмотрение в Арбитражный суд г. Санкт-Петербурга.

15. Гарантии и прочие условия.

15.1. Стороны гарантируют наличие у них правомочий и/или полномочий, необходимых для заключения Договора.

15.2. Заказчик обязуется не заключать аналогичного Договора с третьими лицами, в отношении Объекта.

15.3. Стороны гарантируют, что заключение Договора и его выполнение не приводит к каким-либо нарушениям каких-либо условий и положений и не представляет собой невыполнение какого-либо договора или иной сделки, стороной которых является одна из Сторон, которыми она связана или которые она обязана выполнять, и, насколько ей известно, не существует каких-либо обстоятельств, которые бы сделали невозможным или затруднили заключение Договора и его выполнение.

15.4. Стороны гарантируют, что ни одно из вышеприведенных заверений и речительств, а также прочих положений, включенных в Договор, равно как и в любой какой-либо иной документ, который уже представлен или будет представлен Сторонами в связи с Договором, не содержит какого-либо ложного заявления, касающегося существенного факта, и не упускает какой-либо существенный факт, упоминание о котором необходимо для того, чтобы предотвратить возможность введения таким заявлением в заблуждение.

15.5. В случае если какое-либо из положений Договора окажется или станет недействительным, это не должно повлиять на юридическую действительность Договора. Любое такое недействительное положение должно быть заменено новым положением путем подписания дополнительного соглашения, которое должно максимально возможно сохранять первоначальные коммерческие намерения Сторон.

15.6. Реорганизация одной из Сторон или передача ее прав и обязанностей по Договору третьему лицу не является основанием для изменения или расторжения Договора.

15.7. В случае ликвидации (банкротства) одной Сторон, претензии другой Стороны удовлетворяются в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

15.8. Все изменения и дополнения к Договору выполняются в письменном виде и оформляются дополнительными соглашениями, подписанными обеими Сторонами.

15.9. Настоящий Договор составлен в 2-х (двух) идентичных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

16. Приложения к Договору:

Перечисленные в настоящем пункте документы являются неотъемлемой частью Договора. Текст Договора имеет приоритет перед Приложениями к Договору. Стороны договорились установить следующий порядок приоритетности Приложений:

Приложение № 1 - Паспорт инвестиционного проекта;

Приложение № 2 - Базовый план реализации инвестиционного проекта;

Лист А - Базовый бюджет реализации инвестиционного проекта;

Лист Б – График вложения стоимости чистых активов в инвестиционный проект;

Лист В – Расчет стоимости чистых активов;

Лист Г - Директивный график реализации инвестиционного проекта;

Лист Д - Целевой план по трудоемкости и вознаграждению Исполнителя;

Приложение № 3 – Форма отчета о ходе ежемесячной реализации инвестиционного проекта;

Приложение № 4 – Форма отчет о реализации фаз инвестиционного проекта;

Лист А - Форма отчет о реализации фаз инвестиционного проекта;

Лист Б - Расчет стоимости чистых активов;

Лист В – Справка о наличии документов, не отраженных в учете в период совершения хозяйственных операций (неучтенные расходы);

Приложение № 5 – Спецификация;

17. Адреса и банковские реквизиты Сторон

Заказчик:

ООО «Питер Девелопмент»:

от лица Заказчика _____ (ФИО)

Генеральный директор _____ (ФИО)