

ДОГОВІР ПРО ЗАБУДОВУ

місто Київ

21 листопада 2014 року

СТОРОНА-1: Товариство з обмеженою відповідальністю «Аверс-Сіті», ідентифікаційний код 33939099, місцезнаходження: 08298, Київська обл., м. Ірпінь, смт. Коцюбинське, вул. Пономарьова, 26, корп. 2, офіс 173, державна реєстрація підтверджується Витягом з Єдиного державного реєстру юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців від 18 листопада 2014 року, від імені якого на підставі статуту (нова редакція), який затверджений загальними зборами засновників (протокол № 2-09/13 від 02 вересня 2013 року) і зареєстрований 16.09.2013 року та протоколу загальних зборів учасників №2-09/13 від 02 вересня 2013 року діє Генеральний директор Максименко Олександр Анатолійович та Перший заступник Генерального директора Прохоренко Сергій Геннадійович, з однієї сторони, та

СТОРОНА-2: Приватне акціонерне товариство «Виробнича проектно-будівельна фірма «Атлант», ідентифікаційний код 19016506, місцезнаходження: 02100, Україна, м. Київ, вул. Івана Дубового, 37, державна реєстрація підтверджується Випискою з Єдиного державного реєстру юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців серії АГ № 206403, від імені якого на підставі статуту, який затверджений загальними зборами акціонерів (протокол № 5 від 26 липня 2014 року) і зареєстрований 31.07. 2014 року та протоколу засідання Наглядової ради ПрАТ "ВПБФ "Атлант" № 6 від 09 серпня 2014 року діє Генеральний директор Мициков Євген Юрійович, реєстраційний номер облікової картки платника податків 2463612117, який проживає за адресою: місто Київ, вулиця Героїв Сталінграду, будинок 16-д, кв. 42, з другої сторони, разом - Сторони, а кожна окремо - Сторона,

БЕРУЧИ ДО УВАГИ, що Сторони мають намір реалізувати проект комплексної житлової забудови з вбудованими, прибудованими комерційними приміщеннями за адресою: Київська область, смт. Коцюбинське, вулиця Пономарьова, будинок 26,

КЕРУЮЧИСЬ положеннями Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», Цивільного кодексу України,

Сторони, зважаючи на заяви та гарантії, а також обов'язки, встановлені у Договорі, та маючи намір бути відповідно зобов'язаними, прийшли до згоди укласти Договір про забудову (надалі – «Договір») про наступне:

СТАТТЯ 1. ВИЗНАЧЕННЯ ТЕРМІНІВ

Сторони прийшли до згоди визначити наступні терміни, що вживаються в Договорі:

1.1. Проект - проект будівництва Житлового комплексу «Багатоповерхові житлові будинки з об'єктами соціально-побутового призначення та паркінгом по вул. Пономарьова (вул. Будівельна), 26, в смт. Коцюбинське Київської області» в межах Території забудови у відповідності до затвердженої проектно-кошторисної документації.

1.2. Комплекс – це друга, третя, четверта черги будівництва Житлового комплексу «Багатоповерхові житлові будинки з об'єктами соціально-побутового призначення та паркінгом по вул. Пономарьова (вул. Будівельна), 26, в смт. Коцюбинське Київської області» з урахуванням Об'єктів інженерної інфраструктури. При цьому дія цього Договору не поширюється на будь-які правовідносини, пов'язані із будівництвом, оформленням та реєстрацією прав на Об'єкти інвестування першої черги будівництва Житлового комплексу «Коцюбинський» із Об'єктами інженерної інфраструктури та благоустрою, яка на дату укладення цього Договору є прийнятою в експлуатація.

1.3. Перша черга будівництва Проекту – це черга будівництва, передбачена затвердженою проектно-кошторисною документацією стадії «Проект», що включає перший-четвертий пускові комплекси, будівництво якої завершено до підписання цього Договору відповідно до сертифікатів відповідності № 00002053 (житловий будинок №2) та КС № 16411043016 (житловий будинок №1).. Цей термін «Перша черга будівництва Проекту» наводиться в Договорі інформативно, і Сторони розуміють, що цей Договір не стосується жодного з об'єктів (будинків, квартир, приміщень, машиномісць тощо), що входять до складу першої черги будівництва

1.4. Друга черга будівництва Комплексу – це черга будівництва, передбачена затвердженою проектно-кошторисною документацією стадії «Проект», що включає п'ятий, шостий, сьомий, восьмий пускові комплекси, стадія готовності якої на дату укладення Договору складає за оцінками Сторін орієнтовно 15%. За домовленістю Сторін до введення в експлуатацію першого з житлових будинків V пускового комплексу II черги будівництва Комплексу Сторона 2 не вправі відчужувати третім особам на підставі будь-яких договорів чи правочинів належні їй майнові права в межах визначеної Частки в інших Об'єктах будівництва окрім площ названого першого будинку.

1.5. Третя черга будівництва Комплексу – це черга будівництва, передбачена затвердженою проектно-кошторисною документацією стадії «Проект», що включає дев'ятий та десятий пускові комплекси, стадія готовності якої на дату укладення Договору складає 0%.

1.6. Четверта черга будівництва Комплексу – це черга будівництва, передбачена затвердженою проектно-кошторисною документацією стадії «Проект», що включає одинадцятий, дванадцятий пускові комплекси, стадія готовності якої на дату укладення Договору складає 0%.

1.7. Забудова – діяльність, що передбачає попереднє проведення інженерної підготовки території, спорудження зовнішніх інженерно-транспортних мереж, житлових будинків, інших об'єктів будівництва, а також благоустрій території;

1.8. Об'єкти будівництва – окремі будівлі/ будинки/споруди, що входять до складу другої - четвертої черг будівництва Комплексу (відповідно до ПКД) житлового або нежитлового призначення у складі Комплексу, організація будівництва та введення в експлуатацію якого може здійснюватися окремо від інших Об'єктів будівництва на Території забудови.

1.9. Територія забудови - це частина земельної поверхні, в межах якої планується реалізувати Проект, що включає в себе: Земельну ділянку 1 та Земельну ділянку 2, які виділені в натурі, та Земельну ділянку 3 (також разом «Земельні ділянки»), а саме:

1.9.1. Земельна ділянка 1 – земельна ділянка, яка є власністю Сторони-1 на підставі Державного акту на право власності серія ЯИ № 270393 з наступними характеристиками:

розмір: 4,3864 гектара;

місце розташування: Київська область, м. Ірпінь, смт. Коцюбинське, вул. Пономарьова, 26;

кадастровий номер: **3210946200:01:034:0081**;

цільове призначення: для розміщення житлового та соціального комплексу;

1.9.2. Земельна ділянка 2 – земельна ділянка, яка є в користуванні Сторони-1 на підставі Договору оренди від 23.12.2010 року укладеному між Стороною-1 та Коцюбинською селищною радою строком на п'ять років, зареєстрований в Ірпінському міськвідділі Київської обласної філії ДП «Центр ДЗК» за № 041096600085 від 25.12.2010 р., з наступними характеристиками:

розмір: 0,6468 гектара;

місце розташування: Київська область, м. Ірпінь, смт. Коцюбинське, вул. Пономарьова, 26;

кадастровий номер: **3210946200:01:034:0021**;

цільове призначення: землі житлової забудови;

1.9.3. Земельна ділянка 3 – земельна ділянка, щодо якої місцевою радою прийнято рішення про передачу в оренду Стороні-1, але не було укладено договір оренди, і не оформлено право користування якої з наступними характеристиками:

розмір: 0,0333 гектара;

місце розташування: Київська область, м. Ірпінь, смт. Коцюбинське, вул. Пономарьова, 26;

кадастровий номер: **3210946200:01:034:0022**;

цільове призначення: інша комерційна діяльність;

1.10. Об'єкти інженерної інфраструктури – це будівлі, приміщення, лінійні споруди (комунікації) та інші об'єкти чи обладнання в Комплексі, що необхідні для обслуговування та експлуатації Комплексу чи окремих будинків, що входять до його складу, включаючи, але не обмежуючись:

внутрішні комунікації, електропроводку, вікна, двері, трубопровід, батареї опалення, усі інші складові частини, приналежності, будь-які інженерні та інші комунікації, санітарно-технічні системи, внутрішні інженерні комунікації, належні до Комплексу чи окремих будинків, що входять до його складу, включаючи, але не обмежуючись: сантехнічне обладнання, систему опалення, систему каналізації, систему холодного та гарячого водопостачання, систему електрозабезпечення, системи безпеки/ охоронної сигналізації та відеоспостереження, усі заведені до Комплексу чи будинків, що входять до його складу потужності електроенергії, лічильники електроенергії, лічильники води, тепла, системи вентиляції та кондиціонування, системи пожежної безпеки, розподільчих мереж, водовідведення, ліфтів та іншого обладнання та іншу інфраструктуру, що не може бути відокремлена від Комплексу чи будинків, що входять до його складу та забезпечує технічну можливість функціонування і використання Комплексу чи будинків, що входять до його складу за призначенням. Сторони погоджуються, що Об'єкти інженерної інфраструктури є виключною власністю Сторони-1, незалежно від того, за чий кошти вони будуються та не зважаючи на здійснену реконструкцію, модернізацію, доукомплектування чи інші якісні чи кількісні поліпшення таких об'єктів будь-якою особою, в т.ч. Стороною-2.

1.11. Проектно-кошторисна документація (також «ПКД») - підлягає тлумаченню у відповідності до ДБН А.2.2-3-2012 «Склад та зміст проектної документації на будівництво».

1.12. Акт розподілу – додаток до Договору, що є його невід'ємною частиною, і підписується Сторонами після остаточного корегування ПКД, але не пізніше ніж протягом трьох місяців із дати укладення Договору, та містить переліки майбутніх об'єктів нерухомості (квартири, нежитлові приміщення тощо), що підлягають передачі кожній із Сторін цього Договору після завершення будівництва відповідного Об'єкту будівництва в рамках погоджених між Сторонами Часток, як їх визначено в статті 9 цього Договору. При цьому, Сторони погоджуються, що Сторона-1 здійснює пропозицію щодо укладення Акту розподілу з урахуванням Попереднього акту розподілу, і направляє її на адресу Сторони-2 протягом двох місяців із дати укладення Договору. Сторона-2 повинна забезпечити підписання чи надання протоколу зауважень протягом 15 днів із дня отримання проекту Акту розподілу. Якщо сторони не досягнуть згоди щодо редакції Акту розподілу, то діятиме Попередній акт розподілу.

1.13. Попередній акт розподілу – це додаток до Договору, що є його невід'ємною частиною, і підписується Сторонами одночасно із укладенням цього Договору, яким Сторони визначаються принципи розподілу площ, якими вони будуть керуватися. Попередній акт розподілу складений Сторонами виключно з метою уникнення непорозумінь та не призводить до набуття Сторонами прав на відчуження чи обтяження своїх Часток. Сторонам забороняється здійснювати відчуження, розпорядження чи обтяження своїх Часток чи правами на Частки чи їх похідними до підписання Акту розподілу як його визначено в пункті 1.12. Договору.

1.14. Остаточний акт розподілу - додаток до Договору, що є його невід'ємною частиною, і підписується Сторонами не пізніше 30 днів від дня введення відповідного Об'єкту будівництва в експлуатацію за матеріалами обмірів відповідної організації (особи) в сфері технічної інвентаризації, в якому фіксуються назви, номери та площі Об'єктів інвестування, що належить кожній із Сторін

1.15. Об'єкти Сторони-1 (Частка Сторони-1) – майнові права на Об'єкти інвестування всіх видів (квартири, нежитлові приміщення комерційного призначення, машиномісця/паркувальні місця для постійного зберігання автомобілів тощо), розміщені в Першому Об'єкті будівництва, а за настання умов, наведених в ст. 9 Договору в інших Об'єктах будівництва чи Цільових об'єктах згідно попереднього Акту розподілу, що є невід'ємною частиною цього Договору.

1.16. Об'єкти Сторони-2 (Частка Сторони-2) - майнові права на Об'єкти інвестування всіх видів (квартири, нежитлові приміщення комерційного призначення, машиномісця/паркувальні місця для постійного зберігання автомобілів тощо) у кожному Об'єкті будівництва, до складу якого входять Об'єкти інвестування різного виду, загальна площа яких визначається відповідно до Статті 9 цього Договору. Майнові права на Об'єкти Сторони-2 Сторона-2 отримує на умовах Статті 9 цього Договору. Реєстрацію права власності на Об'єкти Сторони-2 Сторона-2 здійснює власними силами та за свій рахунок. Сторони погоджуються та розуміють, що Об'єкти інженерної інфраструктури є власністю Сторони -1-

1.17. Перший Об'єкт будівництва - перший з житлових будинків V пускового комплексу II черги будівництва Комплексу загальною площею не менш ніж 23 560,95 кв. м., в т.ч. житлова площа – не менше 22 210,82 кв. м., вбудовані нежитлові приміщення – не менше 1 350,13 кв. м., що буде збудований і введений в експлуатацію першим з поміж інших Об'єктів будівництва, Об'єкти інвестування в якому підлягають розподілу між Сторонами першочергово згідно з умовами цього Договору.

1.18. Об'єкти незавершеного будівництва – це будівельна готовність Об'єктів будівництва станом на дату укладення Договору, що є власністю Сторони-1.

1.19. Цільові об'єкти будівництва – це об'єкти будівництва, замовником будівництва за якими виступає Сторона-2, яка зобов'язується завершити їх будівництво і передати у власність за настання умов, наведених в ст. 9 Договору, в строки, визначені цим договором. Цільові об'єкти будівництва можуть бути включені в зобов'язання сторін за Договором в разі укладення Сторонами Додаткового договору (надалі – «Додатковий договір про Цільові об'єкти будівництва»).

1.20. Цільові об'єкти інвестування – це об'єкти інвестування, що можуть скласти частку Сторони-1 у відповідності до Додаткового договору про Цільові об'єкти будівництва, в разі якщо він буде укладений між Сторонами.

1.21. Обмеження – це сукупність всіх заборон, обмежень прав відповідної Сторони Договору, встановлених Договором.

СТАТТЯ 2. ЗАЯВИ ТА ГАРАНТІЇ СТОРІН

2.1. Сторона-1 цим заявляє та гарантує:

2.1.1. Сторона-1 створена та існує відповідно до законодавства України, має всі повноваження для укладання цього Договору і виконання всіх передбачених ним дій та зобов'язань, підписання всіх документів, що впливають із цього Договору, без будь-яких додаткових схвалень і узгоджень, і що особа, яка підписала цей Договір від імені Сторони-1, має на це відповідні повноваження і для неї не потрібно будь-яких додаткових дозволів, схвалень і погоджень на підписання цього Договору, додатків до нього та інших пов'язаних із ним документів;

2.1.2. Сторона-1 не має будь-яких законодавчих та інших обмежень і зобов'язань, що будь-яким чином обмежують чи можуть обмежувати виконання Стороною-1 умов цього Договору і своїх зобов'язань встановлених цим Договором та законодавством України;

2.1.3. Укладання нею цього Договору не порушує будь-якого нормативного акта, а також Договір укладається без порушення господарської компетенції (спеціальної правосуб'єктності) Сторони-1;

2.1.4. Сторона-1 надасть Стороні-2 копії всіх документів щодо Земельної ділянки, у т.ч. що засвідчують права на Земельну ділянку, що свідчить про ознайомлення Сторони-2 із можливими ризиками, що існують в зв'язку із чинними зобов'язаннями, прийнятими Стороною-1 у відповідності до документів, що засвідчують права на Земельну ділянку;

2.1.5. На момент укладення цього Договору Стороні-1 відомі всі обставини, які мають істотне значення для укладення та виконання Договору, зазначені обставини нею належним чином вивчені та оцінені;

2.2. Сторона-2 цим заявляє та гарантує:

2.2.1. Сторона-2 створена та існує відповідно до законодавства України, має всі повноваження для укладання цього Договору і виконання всіх передбачених ним дій та зобов'язань, підписання всіх документів, що впливають із цього Договору, без будь-яких додаткових схвалень і узгоджень, і що особа, яка підписала цей Договір від імені Сторони-2, має на це відповідні повноваження і для неї не потрібно будь-яких додаткових дозволів, схвалень і погоджень на підписання цього Договору;

2.2.2. Сторона-2 не має будь-яких договірних, законодавчих та інших обмежень і зобов'язань, що будь-яким чином обмежують чи можуть обмежувати виконання Стороною-2 умов цього Договору і своїх зобов'язань встановлених цим Договором та законодавством України;

2.2.3. Укладання нею цього Договору не порушує будь-якого нормативного акта, а також Договір укладається без порушення господарської компетенції (спеціальної правосуб'єктності) Сторони-2;

2.2.4. Не існує жодних розпочатих та/або зупинених процедур банкрутства або ліквідації Сторони-2,

2.2.5. Сторона-2 ознайомена із усіма дозвільними документами, отриманими задля будівництва Комплексу, а також із отриманими технічними умовами та розробленою Проектно-кошторисною документацією і свідчить про відсутність будь-яких претензій до отриманих документів, і розуміє всі можливі ризики і витрати, пов'язані із виконанням Договору. При цьому Сторона -2 ніколи не буде посилається на будь-які дозвільні документи, що отримані до дати укладення цього Договору, як на підставу для припинення дії цього Договору, та нарахування збитків.

2.2.6. Сторона-2 укладенням цього Договору підтверджує факт ознайомлення із усіма можливими дефектами, обмеженнями та/чи обтяженнями прав стосовно будівництва на Території забудови (в т.ч. окремі Земельні ділянки), чи/на окремих Об'єктів будівництва і не заперечує проти цього; і зобов'язується ніколи не посилається на цю обставину як на підставу для припинення договірних зобов'язань, чи на підставу для відшкодування будь-яких збитків.

2.2.7. Сторона-2 розуміє і погоджується із усіма та будь-якими Обмеженнями своїх прав, визначеними цим Договором, зокрема, підтверджує відсутність намірів щодо набуття прав на Об'єкти інженерної інфраструктури;

СТАТТЯ 3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ

3.1. Цим Договором Сторона 1 делегувала Стороні 2 виключне право (в т.ч. зобов'язання та відповідальність) вчиняти всі дії, в т.ч. правочини, як замовник, що стосуються проектування, отримання дозвільних документів, будівництва та прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом Комплексу в межах Території забудови з урахуванням Обмежень, визначених Договором, а Сторона 2 зобов'язана завершити будівництво Об'єктів будівництва на умовах зазначеного Договору. Після завершення будівництва кожного з Об'єктів будівництва Сторони здійснюють розподіл площ в таких Об'єктах в межах належних їм Часток згідно з умовами цього Договору та у відповідності до Акту розподілу (в разі, якщо Сторони не забезпечать його своєчасне укладення, то у відповідності до Попереднього акту розподілу). При цьому Стороні 2 забороняється вчиняти будь-які правочини із Земельною ділянкою, зокрема, Земельною ділянкою 1, а також із Об'єктом незавершеного будівництва, крім тих правочинів з Об'єктом незавершеного будівництва, які передбачені цим Договором.

3.2. Підписанням цього Договору Сторона-1 делегує частину функцій замовника будівництва Комплексу Стороні-2 з урахуванням обмежень та особливостей, визначених цим Договором.

3.3. Сторони вживуть всіх залежних від них дій для належного виконання цього Договору в строки, визначені Сторонами у п.4.1 цього Договору.

3.4. Цей Договір, якщо це необхідно, становитиме достатній доказ повноважень Сторони-2 щодо виконання юридичних дій та своїх обов'язків, передбачених цим Договором, а також щодо представництва інтересів Сторін перед будь-якими третіми сторонами стосовно будь-яких питань, пов'язаних із виконанням цього Договору. З метою забезпечення збереження конфіденційної інформації, у порядку, передбаченому цим Договором, Сторона-1 зобов'язується видати, на письмову вимогу Сторони-2, з метою підтвердження повноважень довіреність, дійсну протягом строку цього Договору.

3.5. Сторони цим визнають та підтверджують, що вони врегулювали всі істотні умови для договорів такого типу, а також всі умови, які Сторони мали намір погодити як істотні. Цей Договір не являє собою договору про надання фінансових послуг, не є договором про залучення коштів фізичних чи юридичних осіб або договором про спільну діяльність.

3.6. Кожна із Сторін окремо та самостійно веде фінансовий, бухгалтерський та податковий облік результатів своєї діяльності, пов'язаної з виконанням цього Договору, та самостійно відображає свої активи, доходи, витрати та зобов'язання.

3.7. Дія цього Договору не поширюється на будь-які правовідносини, пов'язані із будівництвом та розподілом прав на об'єкти інвестування першої черги будівництва Житлового комплексу

«Кошобинський» із об'єктами інженерної інфраструктури та благоустрою, яка на дату укладення цього Договору є прийнятною в експлуатацію. Цей договір не є договором підряду, в т.ч. генерального.

СТАТТЯ 4. ОБ'ЄКТИ ЗАБУДОВИ

4.1. Сторони прийшли до згоди, що Сторона-2 повинна забезпечити дотримання наступних техніко-економічних параметрів Об'єктів будівництва:

4.1.1. Загальна площа квартир: 77 551,49 кв.м. (орієнтовно). Зазначена площа не враховує площі загального користування, технічні та спеціальні підвальні приміщення, холи, горища, котельні, ліфтові шахти та інфраструктурні об'єкти та споруди, що будуть споруджуватись в рамках будівництва Комплексу;

4.1.2. Початок будівництва (орієнтовно):

- першого з житлових будинків V пускового комплексу II черги будівництва – відразу після підписання цього Договору;
- інших будинків – відповідно до ПКД.

Завершення будівництва:

першого з житлових будинків V пускового комплексу II черги будівництва заг. площею не менш ніж 23 560,95 кв. м., в т.ч. житлова площа – не менше 22 210,82 кв. м., вбудовані нежитлові приміщення – не менше 1 350,13 кв. м. – до 15 жовтня 2015 року.

4.1.3. Строки будівництва Комплексу:

Об'єкти будівництва	Початок будівництва	Закінчення будівництва
Друга черга будівництва	Листопад 2014 року	Грудень 2015 року – будинок 4, грудень 2017 року – будинок 5
Третя черга будівництва	3 – й квартал 2017 року	1 – й квартал 2019 року
Четверта черга будівництва	3 – й квартал 2018 року	1 – й квартал 2020 року

4.2. Техніко-економічні параметри забудови підлягають уточненню шляхом підписання Сторонами Акту розподілу в порядку, визначеному цим Договором.

СТАТТЯ 5. ТЕРИТОРІЯ ЗАБУДОВИ

5.1. Будівництво Комплексу та Об'єктів будівництва планується здійснити в межах Території забудови з урахуванням планувальних та містобудівних умов щодо освоєння та забудови.

5.2. У випадку, якщо протягом строку дії Договору виникнуть будь-які суперечки та/або будуть пред'явлені будь-які претензії щодо законності використання будь-якої із Земельних ділянок, Сторона-1 та Сторона-2 зобов'язані негайно вжити всіх необхідних заходів для вирішення цих суперечок і задоволення претензій.

СТАТТЯ 6. РОЗМІР ТА ПОРЯДОК ФІНАНСУВАННЯ БУДІВНИЦТВА КОМПЛЕКСУ АБО ОБ'ЄКТУ БУДІВНИЦТВА

6.1. Інвестиції для реалізації цього Договору складаються із:

6.2. Витрат Сторони-1 щодо отримання та реалізації права на будівництво Об'єкту будівництва, понесених до дати укладення цього Договору і оцінених в суму, що еквівалентна на дату укладення цього Договору 19 661 000,00 грн.

6.3. Витрат Сторони-2 щодо проектування, будівництва та прийняття в експлуатацію Об'єктів будівництва, які мають бути здійснені на підставі цього Договору, на загальну суму, що еквівалентно 523 000 000,00 грн. на дату укладення цього Договору.

6.4. Сторона-2 забезпечує 100% фінансування проведення всіх робіт, необхідних для будівництва Комплексу, зокрема Об'єкту будівництва, у відповідності до умов цього Договору, у т.ч.:

- 6.4.1. Отримання та оновлення вихідних даних для забудови (у т.ч. містобудівних умов та обмежень), отримання, корегування змісту та продовження строків дії технічних умов щодо інженерного забезпечення Комплексу та Об'єктів будівництва (надалі також – «ТУ»), оформлення та видача всіх дозвільних документів, необхідних для початку та здійснення будівництва на Території Забудови;
- 6.4.2. Виконання всіх необхідних видів проектно-вишукувальних, підготовчих, будівельних, монтажних, пусконаладжувальних робіт та інших робіт, пов'язаних з організацією будівництва Комплексу та Об'єктів будівництва, здійснення авторського та технічного нагляду за будівництвом Комплексу та Об'єктів будівництва, забезпечення для будівництва Комплексу та Об'єктів будівництва необхідними будівельними та опоряджувальними матеріалами, обладнанням, устаткуванням і технікою тощо;
- 6.4.3. Введення Комплексу, зокрема, Об'єктів будівництва в експлуатацію;
- 6.4.4. Влаштування інженерних мереж, будівництво, модернізація, доукомплектування чи інші поліпшення Об'єктів інженерної інфраструктури відповідно до отриманих ТУ на будівництво Комплексу. Сплата пайової участі в розвитку інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури населеного пункту (надалі також – «Пайова участь»);
- 6.4.5. Підключення Об'єктів будівництва до інженерних мереж, в тому числі: каналізації, мережі водопостачання, водовідведення, теплопостачання та електропостачання тощо;
- 6.4.6. Проведення технічної інвентаризації на Об'єкти будівництва;
- 6.4.7. Витрати з експлуатації Об'єктів будівництва до моменту їх передачі експлуатуючій організації;
- 6.4.8. Інші витрати за отриманими функціями та повноваженнями замовника, вказаних в ст. 6 Договору, які мають бути понесені Стороною-2 з метою реалізації предмету цього Договору.

6.5. Сторона-2, на підставі підтверджуючих документів, компенсує Стороні-1 витрати, пов'язані зі оплатою плати за землю за період, починаючи із дати укладення Договору та інші підтверджені витрати пов'язані із будівництвом (електроенергія, газ, водопостачання, водовідведення, штрафи та приписи контролюючих та правоохоронних органів).

6.6. Сторони домовились, що з моменту підписання Сторонами Акту розподілу в порядку, визначеному цим Договором, Сторони набувають прав на розпорядження майновими правами на об'єкти інвестування, що складають їх частки пропорційно сумі здійснених інвестицій за цим Договором із врахуванням передбачених Договором обмежень.

6.7. За згодою Сторін фактичний розмір та обсяг фінансування визначатиметься наступними первинними документами, перелік яких не є вичерпним: форма КБ-2в та форма КБ-3 (в разі виконання будівельно-монтажних робіт), завірена відповідним банком банківська виписка, (в разі фінансування грошовими коштами), накладними (в разі передачі матеріалів) тощо. Інвестицією за цим Договором вважаються виключно погоджені витрати Сторін, які мають документальне підтвердження.

6.8. В разі дострокового припинення цього Договору з вини Сторони-2, Сторона-1 звільняється від будь-яких зобов'язань перед Стороною-2, зокрема, звільняється від зобов'язань щодо відшкодування Стороні-2 Інвестицій, здійснених на виконання цього Договору, а також будь-яких інших витрат, понесених Стороною-1 у зв'язку із виконанням цього Договору.

6.9. Якщо з вини Сторони 2 буде порушено строк будівництва першого з житлових будинків V пускового комплексу II черги будівництва, то Частка Сторони-1 збільшується на 1% від загальної проектної площі (77 551,49 кв. м.) за кожен місяць прострочення починаючи з 01.01.2016 року.

Зазначене збільшення виникає автоматично за наявності факту прострочення. Сторона-1 може повідомити Сторону-2 про збільшення та запропонувати параметри відповідного Об'єкту інвестування (номер, поверх, заг. площа, назва Об'єкту будівництва), інші суттєві обставини (ціна доплати за додаткові метри чи повернення коштів в разі нехватки приміщень під відповідні метражі Частки), за рахунок якого буде збільшуватись Частка (надалі – «Запропоновані параметри Частки»). Сторона-2 протягом 10 робочих днів може запропонувати інше приміщення в Об'єктах

будівництва чи Цільових об'єктах для збільшення але не може відмовитись в збільшенні Частки. Якщо Сторони не дійшли згоди стосовно індивідуалізації збільшення Частки, то вирішення цього питання може бути відкладено до моменту нового прострочення або складення остаточного Акту розподілу.

В разі відсутності відповіді від Сторони-2 протягом 10 робочих днів, вважається, що пропозиція Сторони-1 стосовно Запропонованих параметрів Частки, прийнята Стороною-2.

СТАТТЯ 7. БУДІВНИЦТВО КОМПЛЕКСУ

Параграф 1. Делегування функцій замовника будівництва

7.1. З метою виконання цього Договору, Сторона-1 делегує Стороні-2 окремі функції замовника будівництва та проектування Комплексу;

7.2. Сторона-2 здійснює наступні функції «замовника будівництва» щодо Комплексу та/або кожної чи окремої черги будівництва, які є предметом цього Договору, у тому числі, але не обмежуючись (надалі – «Функції замовника будівництва»):

- Одержання за необхідності та оновлення змісту містобудівних умов та обмежень стосовно будівництва Комплексу;
- Одержання, продовження та оновлення змісту вихідних даних на проектування Комплексу;
- здійснення за необхідності погодження Проектно-кошторисної документації в державних органах, міських службах та інших державних і комунальних організаціях;
- подання за необхідності Проектно-кошторисної документації на проведення експертизи проекту будівництва та одержання позитивного висновку стосовно відповідності проекту вимогам законодавства, державним нормам, стандартам і правилам;
- затвердження Проектно-кошторисної документації, а також здійснення її перезатвердження у випадку необхідності внесення в неї істотних змін;
- одержання всіх необхідних дозволів та документів, що входять до складу Проектно-кошторисної документації, які необхідні для виконання будівельних робіт за цим Договором, погодження та затвердження таких дозволів та документів у всіх необхідних органах державної влади і місцевого самоврядування, залучення за необхідності для виконання таких робіт інших організацій;
- одержання дозволу на виконання підготовчих робіт або реєстрації декларації на виконання підготовчих робіт, при одержанні дозволу на виконання будівельних робіт або реєстрації декларації на початок будівельних робіт у порядку, передбаченому чинним законодавством України;
- здійснення контролю і технічного нагляду за якістю, обсягами вартістю будівництва Комплексу та Об'єктів будівництва, за відповідністю виконаних будівельних робіт Проектно-кошторисній документації, державним будівельним нормам, а матеріалів, виробів і конструкцій - державним стандартам і технічним умовам;
- здійснення всіх дій та оформлення всіх документів, необхідних для прийняття Комплексу та Об'єктів будівництва в експлуатацію, погодження таких документів у всіх необхідних органах державної влади і місцевого самоврядування;
- подання (від імені Сторони-1) клопотання до уповноваженого органу про присвоєння поштової адреси введеним в експлуатацію Об'єктам будівництва.
- передача Об'єктів будівництва об'єднанню (-ям) співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ) або експлуатуючій організації;
- за окремою письмовою домовленістю Стороні-2 також можуть бути делеговані інші визначені законодавством, але не зазначені в цьому Договорі функції «замовника будівництва»

7.3. Сторона-1 залишає за собою виконання наступних функцій замовника капітального будівництва:

- всі функції, що не можуть бути делеговані/ передані третій особі відповідно до вимог чинного законодавства;
- сприяння, в тому числі і шляхом надання необхідних документів, для виконання Стороною-2 повноважень, визначених пунктом 7.2. цього Договору.
- виконання функцій землекористувача;

- здійснення всього комплексу заходів (як землекористувач), за участі Сторони-2, по введенню Комплексу та Об'єктів будівництва в експлуатацію та отримання сертифікатів відповідності завершеному будівництвом об'єктів.
- отримання документів, за участі Сторони-2, що підтверджують присвоєння введеним в експлуатацію Об'єктам будівництва поштової адреси.
- Сприяння Стороні-2, в тому числі і шляхом надання необхідних документів, у оформленні та реєстрації права власності на об'єкти Сторони 2 та на осіб, визначених Стороною-2.

7.4. Сторони погоджуються, що в частині делегування функцій «замовника будівництва» цей договір є договором доручення. Факт делегування функцій «замовника будівництва» не породжує жодного перенесення чи/та делегування чи/та спричинення відповідальності Сторони-1 за дії Сторони-2 чи/та за дії (бездіяльність) будь-якої залученої нею особи. Вартість делегованих Стороною-1 на користь Сторони-2 функцій «замовника будівництва» визначається на підставі даних бухгалтерського обліку Сторони-1. В разі дострокового припинення цього договору з будь-яких підстав Сторона-1 має безумовне право на компенсацію збитків у вказаній сумі.

Параграф 2. Проектна Документація

7.5. В разі необхідності корегування окремих рішень існуючої ПКД Сторони погодили, що на підставі отриманих чи оновлених вихідних даних на проектування, Сторона-2 самостійно здійснює вибір компетентної проектною організації із дотриманням строків, визначених цим Договором, і забезпеченням прав Сторони-1, визначених Законом України «Про архітектурну діяльність» в т.ч. в частині участі авторів існуючого Проекту, а в разі відхилення від технічних умов - підприємств, установ та організацій, які надали такі технічні умови, при внесенні змін.

7.6. Сторона-2 зобов'язана підготувати і передати проектній організації першочергові відомості, необхідні для організації проектних робіт у відповідності до затвердженої категорії складності Проекту/відповідної черги будівництва Об'єкту і вимогами чинного законодавства;

7.7. Для уникнення непорозумінь Сторони домовились, що в будь-якому разі виключні права на розроблену до укладення цього Договору ПКД належать Стороні-1.

Параграф 3. Управління будівництвом

7.8. Для цілей організації будівництва Об'єкта, Сторона-2 здійснює вибір генерального підрядника, субпідрядників, а також постачальників матеріалів, устаткування для цілей будівництва Об'єкта. Сторона-2 зобов'язана до укладення Договору генерального підряду чи Договору підряду на розробку/ корегування ПКД повідомити Сторону-1 про відповідного підрядника (якщо ним є не Сторона-2) та надати текст відповідного Договору, після чого Сторона-2 має право протягом 10 робочих днів висловити свої мотивовані зауваження стосовно особи підрядника чи умов відповідного Договору, якщо вони протирічать умовам цього Договору. В разі відсутності таких зауважень вважається що Сторона-1 погодила особу та текст договору. В усьому іншому Сторона-2 має право без участі Сторони-1 ухвалювати будь-які рішення, підписувати будь-які договори та/або інші первинні документи з генеральним підрядником, субпідрядниками, постачальниками матеріалів, устаткування. Сторона-2 відповідає за дії залучених нею підрядників та інших осіб.

7.9. Строки виконання робіт підлягають окремому узгодженню Сторонами шляхом підписання Графіка виконання робіт (Додаток 1 до Договору) протягом 30 днів з моменту затвердження проектно-кошторисної документації стадії «Проект».

7.10. Сторона-1 може час від часу призначати уповноважену компетентну особу як Технічного представника Сторони-1 для здійснення нагляду та контролю за Роботами відповідно до Законодавства протягом Строку будівництва. Сторона-1 має право доступу в будь-який час доби на Територію Забудови і до ПКД, зокрема, виконавчої документації як її складової. Сторони домовились, що перелік Виконавчої документації в будь-якому разі не може бути меншим ніж визначений Переліком виконавчої та іншої документації, що надається приймальною комісією при прийнятті в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів, затв. наказом Міністерства регіонального розвитку та будівництва України від 24 грудня 2008 р. N 637 (в ред. на 31.01.2009 р.). Сторона-2 також має право залучити експерта або іншого кваліфікованого спеціаліста та передати йому відповідні повноваження в т.ч. шляхом видачі довіреності.

7.11. Авторський нагляд здійснюється архітекторами та/або інженерами, або їхніми уповноваженими представниками з дотриманням Законодавства.

7.12. Ризик випадкової втрати та/або пошкодження Об'єктів будівництва під час виконання будівельно-монтажних робіт несе Сторона-2. Під «ризиками» в цьому пункті також розуміються будь-які фінансові наслідки настання вказаних ризиків, зокрема, накладені штрафні санкції за порушення будівельних норм при здійсненні будівництва чи проведення відповідних будівельно-монтажних робіт.

Параграф 4. Прийняття Об'єкта в експлуатацію

7.13. Не менше ніж за п'ятнадцять (15) Робочих днів до прийняття відповідного Об'єкта в експлуатацію, Сторона-2 у письмовій формі повідомляє Сторону-1 про прийняття Об'єкта в експлуатацію, що має відбутися. Прийняття Об'єкту в експлуатацію здійснюється Стороною-2 спільно зі Стороною-1 у порядку, передбаченому чинним законодавством на дату прийняття Об'єкта в експлуатацію.

7.14. Сторона-2 належним чином утримує Об'єкти будівництва з дати його (їх) введення в експлуатацію до моменту передачі експлуатуючій організації або об'єднанню співвласників.

7.15. Сторона-2 зобов'язана запросити представника Сторони-1 для участі в обмірах відповідних Об'єктів будівництва організаціями технічної інвентаризації (БТІ).

СТАТТЯ 8. ПРАВА ТА ОBOB'ЯЗКИ СТОРІН

§ 1. Сторони зобов'язані:

- 8.1.1. Своєчасно та добросовісно виконувати свої зобов'язання за Договором;
- 8.1.2. На письмову вимогу іншої Сторони надавати інформацію про хід виконання Договору та ознайомлювати з відповідними документами;
- 8.1.3. Брати участь у прийнятті завершених будівництвом Об'єктів будівництва в експлуатацію, згідно із чинним законодавством;
- 8.1.4. Спирати одна одній у виконанні положень цього Договору,

§ 2. Сторона-1 зобов'язується:

- 8.2.1. Делегувати Стороні-2 функції «замовника будівництва» в обсязі, визначеному цим Договором та з урахуванням положень цього Договору;
- 8.2.2. Своєчасно підписувати та оформлювати належним чином заяви, звернення та інші документи що необхідні для реалізації цього Договору та підготовлені Стороною-2;
- 8.2.3. Передати Стороні-2 Будівельний майданчик в межах Території забудови задля забезпечення можливості здійснення заходів для реалізації предмету цього Договору та організації будівельних робіт, з правом надання відповідного фронту робіт підрядним організаціям, і це не буде вважатися відчуженням об'єкту незавершеного будівництва, що знаходиться в межах будівельного майданчику, чи будь-яких речових прав на нього. Передача будівельного майданчику та Проектно-кошторисної документації здійснюється Сторонами шляхом укладення Акту прийому-передачі будівельного майданчику/документації, і не призводить до переходу будь-яких речових прав на них до Сторони-2;
- 8.2.4. Надати можливість Стороні-2 забезпечити будівництво Комплексу електроенергією, водою від власних джерел об'єктів водо- та енергозабезпечення;
- 8.2.5. негайно повідомляти Сторону-2 про всі обставини, які заважають або ставлять під сумнів виконання умов даного Договору повністю або в частині;
- 8.2.6. Забезпечити своєчасну оплату плати за землю за період, визначений цим Договором;
- 8.2.7. Виконувати всі інші залежні від неї дії, що сприяють реалізації предмету та виконанню умов даного Договору;

§ 3. Сторона-2 зобов'язується:

- 8.3.1. З моменту підписання цього Договору забезпечити повне фінансування необхідне для проектування, будівництва, прийняття в експлуатацію Комплексу в межах Території забудови у

відповідності до затвердженої ПКД, а також проектування, будівництва, прийняття в експлуатацію відповідних Об'єктів будівництва відповідно до умов цього Договору самостійно або шляхом залучення субінвесторів (третіх осіб).

§ 3.2. Виконувати функції «замовника будівництва», отримані за цим Договором, в порядку і на умовах, визначених Договором.

§ 3.3. Забезпечити повне, своєчасне та належне фінансування та виконання всіх вимог, що визначені технічними умовами, які були та/чи будуть отримані на виконання вихідних даних для проектування та будівництва Комплексу; забезпечити реконструкцію зовнішніх інженерних мереж Першої черги будівництва.

§ 3.4. В порядку визначеному Договором та за власні кошти укладати договір (договори) на виконання проектно-вишукувальних робіт по забудові, договір (договори) на авторський нагляд, забезпечити розробку Проектно-кошторисної документації, за необхідності подати Проектно-кошторисну документацію на проведення експертизи та отримувати позитивний висновок щодо відповідності проекту вимогам законодавства, державним нормам, стандартам та правилам; за умови сприяння Сторони-1, одержувати, оновлювати зміст та продовжувати строки дії технічних умов щодо інженерного забезпечення Комплексу та Об'єктів будівництва; за умови сприяння Сторони-1, за необхідності отримати дозвіл на виконання будівельних робіт щодо Комплексу та/або Об'єктів будівництва в порядку, передбаченому чинним законодавством України, а також інші необхідні документи дозвільного характеру (в т.ч. на знесення зелених насаджень, зняття родючого шару ґрунту та інш.); укласти з підрядними організаціями, визначеними на свій розсуд (які мають необхідні ліцензії), договори підряду для будівництва Об'єктів будівництва, договори на виконання інженерної підготовки території, підготовчих, будівельно-монтажних, пусконаладжувальних та інших робіт, які мають бути виконані для реалізації предмету Договору; приймати виконані роботи (послуги), при цьому Сторона-2 самостійно несе повну відповідальність перед третіми особами по таких договорах. Сторона-2 також несе повну відповідальність перед третіми особами за збитки, понесені останніми у зв'язку з виконанням цього договору за винятком випадків, коли такі збитки нанесені безпосередньо діями або бездіяльністю Сторони-1;

§ 3.5. Забезпечувати здійснення технічного нагляду та авторського нагляду за будівництвом Комплексу та Об'єктів будівництва;

§ 3.6. Із сприянням Сторони 1 забезпечити прийняття Об'єктів будівництва в експлуатацію;

§ 3.7. При провадженні робіт дотримуватись на Будівельному майданчику всіх необхідних заходів протипожежної безпеки, техніки безпеки, з охорони праці та охорони довкілля протягом всього терміну проведення робіт і до прийняття Об'єктів будівництва в експлуатацію, відповідно до законів, норм та правил, що діють в Україні.

§ 3.8. Виконувати усі роботи за цим Договором у суворій відповідності з вимогами ПКД з дотриманням законів, будівельних норм і правил, що діють в Україні. Оформляти відповідно до норм законодавства України виконавчу документацію, акти прихованих робіт, протоколи випробувань та інші документи, що знаходяться в межах його компетенції, необхідні для прийняття Об'єктів будівництва в експлуатацію.

§ 3.9. Забезпечувати збереження матеріалів, устаткування, обладнання, конструкцій, комплектуючих виробів, а також всіх результатів виконаних робіт до передачі Об'єктів будівництва експлуатуючій організації або ОСББ.

§ 3.10. По закінченню будівельних робіт вивезти з Будівельного майданчика техніку, невикористані матеріали, відходи, допоміжні споруди тощо.

§ 3.11. До передачі Об'єктів будівництва експлуатуючій організації або ОСББ у відповідності до умов цього Договору забезпечувати охорону майна і виконаних робіт на Будівельному майданчику, відповідати за його освітлення та огорожу, виконувати всі необхідні природоохоронні заходи та заходи пожежної безпеки, забезпечувати належну чистоту на Будівельному майданчику, а також забезпечувати фінансування будь-яких та всіх витрат, пов'язаних із інженерним забезпеченням Об'єктів будівництва, а також із утриманням Об'єктів інженерної інфраструктури.

§ 3.12. Контролювати та гарантувати надійність, якість та своєчасність виконаних робіт по кожному окремому етапу, а також своєчасність завершення будівництва Комплексу в цілому.

- 4.3.13. Пред'являти рекламації, претензії, позови продавцям, постачальникам, підрядникам, виконавцям стосовно неякості, некомплектності або інших недоліків отриманих матеріалів, устаткування, обладнання, конструкції і комплектуючих виробів, тощо або виконаних робіт.
- 4.3.14. Компенсувати Стороні-1 пайову участь у створенні соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури на відставі відповідно укладеного договору між Стороною-1, та Стороною-2.
- 4.3.15. При будівництві Комплексу не вчиняти дій (допускати бездіяльності), які можуть призвести до порушень містобудівної та проектної документації, місцевих правил забудови, будівельних, експлуатаційних, санітарно-гігієнічних, пожежних та інших норм та правил, будь-яких судових рішень, органів державної влади та місцевого самоврядування, їх посадових осіб, умов договорів, правочинів інших зобов'язань, прав та законних інтересів третіх осіб;
- 4.3.16. При будівництві Комплексу ефективно та в повній мірі використовувати свої професійні та інші знання і досвід, ділові зв'язки, а також ділову репутацію;
- 4.3.17. Стороні-2 заборонено вчиняти від імені та в інтересах Сторони-1 будь-які дії спрямовані на залучення від імені Сторони-1 інвестицій від третіх осіб, чи продажу будь-якого майна, зокрема, майнових прав на Об'єкт чи окремі земельні ділянки, окрім порядку та випадків прямо, визначених цим Договором;
- 4.3.18. В разі дострокового припинення цього Договору, незалежно від підстав припинення, Сторона-2 зобов'язується забезпечити припинення дії договорів генерального підряду та договору підряду на розробку проектно-кошторисної документації відповідно до умов ст. 11 Договору без спричинення яких-небудь витрат чи відповідальності для Сторони-1.
- 4.3.19. Не вчиняти дій (допускати бездіяльності), окрім визначених умовами цього Договору, які можуть призвести до укладення будь-яких договорів оренди (суборенди), позички, про спільну діяльність (простого товариства), інвестиційних договорів та інших договорів (правочинів) чи зобов'язань, які б надавали будь-якій третій особі право використовувати, займати чи іншим чином впливати на вигоду із Земельних ділянок, а також дій спрямованих на отримання у власність Земельних ділянок, або їх частин;
- 4.3.20. Не вчиняти дій (допускати бездіяльності), які можуть призвести до виникнення будь-яких суперечок та/або судових спорів з третіми особами, у тому числі з фізичними та юридичними особами, з органами державної влади та місцевого самоврядування, відносно Земельних ділянок, зокрема такі, що ставлять під сумнів законність прав Сторони-1 на забудову Земельних ділянок (частини) та/або обмежують його, негативно впливають на його стан чи можуть нанести шкоду винятковості використання Земельних ділянок відповідно до цільового призначення;
- 4.3.21. Не вчиняти дій (допускати бездіяльності), які можуть призвести до відмови у наданні (заощадженні) та/або втрати чинності або зупинення дії вихідних даних, проектної документації, дозвільних документів, необхідних для будівництва Комплексу та Об'єктів будівництва;
- 4.3.22. Не вчиняти дій (допускати бездіяльності), окрім визначених умовами цього Договору, які можуть призвести до припинення у будь-який спосіб прав на будівництво Комплексу та/або Об'єктів будівництва або права власності на Об'єкти незавершеного будівництва (ОНБ), майнових прав на Об'єкти, що є Об'єктами будівництва, виникнення застави, іпотеки чи податкової застави, а також будь-яких інших обмежень (обтяжень) щодо прав на будівництво Комплексу та/або Об'єктів будівництва або права власності на об'єкт незавершеного будівництва Об'єкту (ОНБ), майнових прав на Об'єкти, що є Об'єктами будівництва, в тому числі зобов'язань, які б передбачали виникнення таких обмежень (обтяжень) в майбутньому, окрім як за попередньою письмовою згодою іншої Сторони;
- 4.3.23. Не вчиняти дій (допускати бездіяльності), які можуть призвести до виникнення будь-яких суперечок та/або судових спорів з третіми особами, у тому числі з фізичними та юридичними особами, з органами державної влади та місцевого самоврядування, відносно прав на будівництво Комплексу та/або Об'єктів будівництва або Об'єктів незавершеного будівництва (ОНБ), майнових прав на Об'єкти, що є Об'єктами будівництва
- 4.3.24. Забезпечити своєчасну компенсацію витрат Сторони-1 із оплати плати за землю за період, визначений цим Договором та інших витрат що виникають у зв'язку із будівництвом відповідно до умов цього Договору;

9.3.25. Забезпечити своєчасне будівництво Цільових об'єктів, та їх передачу на користь Сторони-1 та залучених нею покупців.

9.3.26. В разі отримання/ пересилання від Сторони-1 будь-яких запитів, листів, вимог від органів державної влади, органів місцевого самоврядування, звернень громадян, громадських та політичних та релігійних організацій, адвокатських запитів тощо Сторона-2 зобов'язана протягом 10 робочих днів (а в разі запитів податкових та правоохоронних органів невідкладно) надати інформацію, що стала підставою для відповідного звернення/ запиту.

СТАТТЯ 9. РОЗПОДІЛ ПЛОЩ/ ЧАСТОК В ОБ'ЄКТИВ ІНВЕСТУВАННЯ ТА ПЕРЕДАЧА МАЙНОВИХ ПРАВ

9.1. Після завершення будівництва та прийняття відповідних Об'єктів будівництва в експлуатацію, Сторони отримують у власність відповідні приміщення/ квартири та інші частини Об'єктів будівництва пропорційно Часткам, встановленим згідно із умовами цього Договору. Розміри часток уточнюються: а) шляхом підписання Акту розподілу між сторонами відповідно до відкоригованої ПКД б) після введення в експлуатацію відповідних Об'єктів будівництва згідно з даними технічної інвентаризації та підтверджується актом (актами) прийому-передачі відповідних об'єктів нерухомості. Частки Сторін не враховують площі загального користування, технічні та спеціальні підвальні приміщення, холи, горища, котельні, ліфтові шахти та інфраструктурні об'єкти та споруди, що будуть споруджуватись в рамках будівництва Комплексу. Право власності на такі об'єкти буде визначатись відповідно до вимог чинного законодавства.

Сторони здійснюють розподіл майнових прав на майбутні об'єкти нерухомого майна, у наступних пропорціях:

9.1.1. Сторона-1 набуває майнові права на майбутні об'єкти нерухомості (житлові квартири, нежитлові приміщення) в Об'єктах будівництва, загальна площа яких становить 17 % від загальної площі Комплексу, але не менше 13183,75 кв метрів із врахуванням положень п. 9.1.3. Договору (надалі – «Частка Сторони-1»). За домовленістю Сторін наведена в цьому пункті Частка Сторони-1 повинна бути покрита за рахунок квартир та нежитлових приміщень V пускового комплексу II черги будівництва (згідно із ПКД на момент укладення цього Договору – трисекційний 22-поверховий житловий багатоквартирний будинок № 4), що буде найпершим з усіх Об'єктів будівництва введений в експлуатацію в IV кварталі 2015 року.

Відповідно до порядку та умов цього Договору наведена в цьому пункті Частка Сторони-1 може бути повністю або частково покрита за рішенням Сторони-1 за рахунок квартир та нежитлових приміщень в Цільових Об'єктах будівництва або за окремою домовленістю у інших Об'єктах Сторони-2 або пов'язаних з нею осіб, площею в межах Частки Сторони-1 за цим Договором. Зазначені домовленості оформлюються Сторонами шляхом підписання Додаткового договору про Цільові об'єкти будівництва.

9.1.2. Сторона-2 набуває майнові права на Об'єкти Сторони-2, що складають частку в розмірі 83 % від загальної площі Комплексу, при цьому, якщо загальна площа Комплексу перевищить показники, вказані в пункті 4.1.1. Договору, то це перевищення вважається власністю Сторони-2 та вона набуває майнові права на ці додаткові площі Об'єктів Комплексу.

9.1.3. В разі якщо за результатами корегування ПКД виявлена неможливість підібрати об'єкти нерухомості (житлові квартири, нежитлові приміщення) в Об'єктах будівництва з необхідною загальною площею для задоволення вимог щодо зазначених вище пропорцій, Сторони допускають розбіжності загальних площ об'єктів нерухомості (житлові квартири, нежитлові приміщення) в Об'єктах будівництва Сторони-2 у відповідному будинку на $\pm 0,1\%$. При цьому в будь-якому разі площа Об'єктів інвестування Сторони-1 не може бути менше ніж 13183,75 кв. метрів, що досягається шляхом округлення в більшу сторону до досягнення цілої кількості окремих приміщень (квартир). Якщо при цьому виникла розбіжність більше ніж 0,1 % від загальної площі відповідних Об'єктів Інвестування, то Сторона-1 компенсує Стороні-2 відповідну різницю виходячи з ціни 8 000,00 грн. за 1 кв. метр нерухомості.

9.2. Реалізація Об'єктів інвестування між Сторонами здійснюється після отримання позитивного висновку експертизи скорегованого Проекту, протягом 10 (десяти) календарних днів з дати отримання цього Дозволу на виконання будівельних робіт щодо Комплексу, шляхом підписання Актів розподілу, що повинен враховувати всі Об'єкти будівництва. Сторона-1 за згодою Сторони-2 обирає об'єкти в межах Частки Сторони-1. Сторони зобов'язуються взяти всіх необхідних заходів для досягнення згоди та підписання Актів розподілу у кожному Об'єкті будівництва у визначені у цьому Договорі строки.

9.3. Майнові права Сторони-1 на Об'єкти Сторони-1, не можуть бути відчужені, Стороною-2, (фінансовою установою або будь-якими іншими юридичними чи фізичними особами) на користь будь-якої третьої особи. Вказаними особами не може бути здійснено інше розпорядження, обмеження, обтяження прав на них.

9.4. Сторони домовились, що в разі якщо до 15 січня 2016 року не буде прийнято в експлуатацію першої із житлових будинків V пускового комплексу II черги будівництва Комплексу, то за двостороннім рішенням Сторони-1 з 16 січня 2016 року або іншої дати визначеної нею, Сторона-2 зобов'язана в разі отримання відповідної вимоги від Сторони-1 викупити належну Частку Сторони-1, протягом п'яти місяців відбувається новація цього договору у Договір купівлі-продажу майнових прав з урахуванням наступних істотних умов:

9.4.1. Сторона-1 буде вважатися продавцем, а Сторона-2 буде вважатися Покупцем;

9.4.2. Ціна продажу буде становити суму в гривнях, що буде еквівалентом 8 144 401,54 доларів (вісім мільйонів сто сорок чотири тисячі чотиреста один дол. 54 центи) США за курсом Національного Банку України на дату розрахунків Сторони-2 із Стороною-1. В разі девальвації гривні валютний ризик несе Сторона-2. При цьому сума Інвестицій, здійснених Стороною-2 за Договором до моменту його новації, не враховується в рахунок сплати Ціни продажу.

9.4.3. Сторона-2 повинна сплатити Ціну продажу не пізніше 10 днів з моменту повідомлення. Сторони домовились, що за кожен день прострочення буде сплачено пеню в розмірі подвійної ставки Національного банку України, що діятиме на день прострочення;

9.4.4. Сторона-1 здійснює поставку майнових прав протягом десяти днів із отримання 100% Ціни продажу шляхом укладення акту прийому-передачі.

9.4.5. У разі порушення Стороною-2 строків розрахунків на строк понад 20 днів у Сторони-1 виводяться право розірвати Договір в односторонньому порядку, надіславши відповідне повідомлення Стороні-2 із повною втратою Стороною-2 будь-яких прав за Договором.

Сторона-1 повідомляє Сторону-2 про своє рішення щодо новації Договору із урахуванням вище перелічених істотних умов шляхом направлення на адресу Сторони-2 одностороннього письмового повідомлення Договору. В разі, якщо Сторона-2 буде ухилятися від отримання одностороннього повідомлення, Сторона-2 вправі розмістити його в місцевих органах засобів масової інформації і з цього моменту буде вважатися, що Сторона-2 є ознайомленою із рішенням Сторони-1.

9.5. У разі порушення Графіка виконання робіт (Додаток 1 до Договору) чи строку, наведеного в п. 4.1.2. Договору більш ніж на 3 місяці, Сторона-2 зобов'язана надати Стороні-1 аналогічні площі введені в експлуатацію в Цільових об'єктах чи інших проектах Сторони-2, у розмірі що відповідає розміру площ та ринкової вартості Об'єктів будівництва в межах Частки Сторони-1, на дату виникнення порушення, в термін 10 робочих днів з дати направлення Стороною-1 такої вимоги,

9.6. Після завершення будівництва кожного Об'єкту будівництва але не пізніше 30 днів від дня введення відповідного Об'єкту будівництва в експлуатацію за матеріалами обмірів відповідної організації (особи) в сфері технічної інвентаризації Сторони підписують остаточний Акт розподілу, в якому фіксуються назви, номери та площі Об'єктів інвестування, що належить кожній із Сторін. В разі необхідності додаткових розрахунків це фіксується в Остаточному Акті розподілу окремо. Детальний механізм та процедура розподілу часток між Сторонами буде врегульована окремою угодою та / або додатковою угодою до Договору після завершення корегування ПКД.

9.7. Сторона 2 до введення в експлуатацію першого житлового будинку V пускового комплексу II частки будівництва не здійснює продаж площ, майнових прав чи інших прав на інші Об'єкти будівництва, в тому числі будь-яке відчуження, розпорядження чи обтяження прав чи їх похідних.

СТАТТЯ 10. ПРОДАЖ МАЙНОВИХ ПРАВ

10.1. На підставі цього Договору Сторона 1 або залучені нею треті особи можуть набути у власність майнові права на об'єкти нерухомого майна в межах Частки Сторони-1.

10.2. Зазначені у п.10.1. цього Договору майнові права набуваються у власність Стороною 1 за умови, що буде погоджена за окремою угодою та / або додатковою угодою до Договору після завершення розробки/ корегування ПКД.

10.3. Сторона 1 як особа, яка придбаває майнові права, про які вказано у пункті 10.1. цього Договору, вправі підготувати (забезпечити підготовку), подати та отримати документи, які необхідні для проведення державної реєстрації прав власності на новозбудовані об'єкти нерухомого майна в Об'єктах будівництва з видачею свідоцтв, в т.ч. забезпечити підготовку технічних паспортів на такі об'єкти нерухомого майна, та підготувати і підписати заяву (заяви), які необхідні для такої реєстрації, сплатити всі необхідні платежі, подати вказані документи та заяву державному реєстратору, і отримати свідоцтва та інші документи.

10.4. На підставі цього Договору Сторона 2 або залучені нею треті особи можуть набути у власність майнові права на об'єкти нерухомого майна, що складають Частку Сторони-2 у відповідності до Акту розподілу із врахуванням обмежень, передбачених п. 9.7. Договору.

10.5. Сторона 2 вправі підготувати (забезпечити підготовку), подати та отримати документи, які необхідні для проведення державної реєстрації прав власності на новозбудовані об'єкти нерухомого майна в Об'єктах будівництва з видачею свідоцтв, в т.ч. забезпечити підготовку технічних паспортів на такі об'єкти нерухомого майна, та підготувати і підписати заяву (заяви), які необхідні для такої реєстрації, сплатити всі необхідні платежі, подати вказані документи та заяву державному реєстратору, і отримати свідоцтва та інші документи.

СТАТТЯ 11. ВИТРАТИ І ЗБИТКИ СТОРІН ЗА ДОГОВОРОМ

11.1. В разі, якщо цей Договір достроково припиняє свою чинність з будь-яких підстав, в тому числі внаслідок невиконання або неналежного виконання однією із Сторін своїх обов'язків за цим Договором, то будівництво Об'єктів будівництва повинно бути припинено. При цьому витрати, понесені Стороною 2 з метою виконання умов цього Договору у випадку припинення дії цього договору з вини Сторони-2, не підлягають відшкодуванню Стороною 1

СТАТТЯ 12. ОБСТАВИНИ НЕПЕРЕБОРНОЇ СИЛИ

12.1. Під обставинами непереборної сили (форс-мажором) за цим Договором Сторони домовились визначити обставини, які не залежать від волі Сторін, і на які жодна із Сторін не могла вплинути на їх усунення, а саме: пожежі, повені, землетруси, інші стихійні лиха непереборної сили, тощо. Масові руйнування, революції, воєнні дії, антитерористичні операції, воєнний та надзвичайний стан можуть вважатись підставою для обставин непереборної сили (форс-мажора) лише якщо відповідні воєні (оголошення) безпосередньо відбуваються на Території забудови чи території селища Холубинське. Введення будь-яких надзвичайних режимів в інших регіонах України не може вважатись обставинами непереборної сили (форс-мажором).

12.2. У випадку виникнення форс-мажорних обставин Сторони звільняються від відповідальності за невиконання чи неналежне виконання своїх зобов'язань на період дії цих обставин. Про виникнення форс-мажорних обставин Сторона, на виконання зобов'язань якої вони впливають, не пізніше як у встановлений термін, письмово, інформує про це іншу Сторону. Підтвердженням форс-мажорних обставин є відповідний документ Торгово-промислової палати України або Київської області.

Сторони негайно вступають в стадію переговорів для прийняття взаємовигідного спільного рішення щодо подальшого виконання умов цього Договору.

12.3. Сторони домовлялись, що у випадку, якщо термін дії форс-мажорних обставин перевищує 30 календарних днів, Сторони вступають в стадію переговорів щодо можливості подальшої дії Договору чи його розірвання.

12.4. У випадку, якщо продовження будівництва є неможливим внаслідок дії форс-мажорних обставин, то Сторони припиняють будівництво та в цьому випадку вступає в дію стаття 12 цього Договору.

СТАТТЯ 13. ВНЕСЕННЯ ЗМІН ДО ДОГОВОРУ ТА УМОВИ РОЗІРВАННЯ ДОГОВОРУ

13.1. Всі зміни до цього Договору вносяться за взаємною згодою Сторін, оформляються у письмовому вигляді, підписуються уповноваженими на те представниками Сторін і є невід'ємною частиною цього Договору.

13.2. Одностороннє внесення змін до умов Договору не допускається, окрім випадків встановлених Договором.

13.3. Сторона-1 має право в односторонньому порядку розірвати Договір в таких випадках:

13.3.1. У випадку невиконання Робіт з будівництва Об'єктів будівництва більше ніж протягом 3 місяців календарних від дня виникнення прямої вини Сторони-2.

13.3.2. У випадку якщо жоден із Об'єктів будівництва не введений в експлуатацію до 1 січня 2016 року.

13.3.4. У випадку виявлення факту укладення Стороною-2 договору що передбачає відчуження прав чи майбутніх об'єктів нерухомості в Об'єктах будівництва чи в Цільових об'єктах з порушенням умов цього Договору.

13.3.5. В разі неможливості проектування Комплексу із техніко-економічними показниками, визначеними статтею 4 цього Договору.

13.4. У випадках, наведених в п. 13.3. Договору, цей Договір вважається розірваним з моменту отримання Стороною-2 повідомлення від Сторони-1, при цьому Сторона-2 повинна повністю звільнити Територію забудови та передати її Стороні-1 разом із відповідною ПКД та Виконавчою документацією протягом 35 (тридцяти п'яти) календарних днів з моменту розірвання (припинення дії) цього Договору.

СТАТТЯ 14. ДІЯ ДОГОВОРУ

14.1. Цей Договір вважається укладеним з моменту його підписання Сторонами та засвідчення печатками.

14.2. Договір діє до повного виконання Сторонами взятих на себе зобов'язань.

14.3. Закінчення строку цього Договору не звільняє Сторони від відповідальності за його порушення, яке мало місце під час дії цього Договору.

14.4. Зміни у цей Договір набирають чинності з моменту належного оформлення Сторонами письмової додаткової угоди до цього Договору, якщо інше не встановлено у самій додатковій угоді, цьому Договорі або у чинному законодавстві.

СТАТТЯ 15. ВИРІШЕННЯ СПОРІВ

15.1. Усі спори, що виникають з цього Договору або пов'язані із ним, вирішуються шляхом переговорів між Сторонами.

15.2. Якщо відповідний спір неможливо вирішити шляхом переговорів, він вирішується в судовому порядку та встановленою підвідомчістю та підсудністю такого спору відповідно до чинного в Україні законодавства.

СТАТТЯ 16. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ СТОРІН ЗА ПОРУШЕННЯ ДОГОВОРУ

16.1. ~~Порушенням~~ Договору є його невиконання або неналежне виконання, тобто виконання з порушенням умов, визначених змістом цього Договору.

16.2. Сторона не несе відповідальності за порушення Договору, якщо воно сталося не з її вини (умислу чи необережності).

16.3. За цим Договором Сторони не є суб'єктами солідарної відповідальності, і не несуть її перед третіми особами.

16.4. Якщо всупереч Договору одна Сторона вчинить правочин від імені та/чи в інтересах іншої, на виконання якого їй не було надано повноважень чи не отримано письмового погодження, уповноважені Сторони мають право вимагати від винної Сторони відшкодування збитків, завданих ~~такими~~ діями. Сторони домовились, що упущена вигода Сторонами не відшкодовується.

16.5. У випадку пред'явлення до Сторони-1 вимог третіх осіб, пов'язаних з протиправними діями Сторони 2, вчиненими до чи після укладення цього Договору, Сторона-2 відшкодовує Стороні-1 ~~збитки~~ понесені нею у зв'язку із законними зверненнями та претензіями будь-яких третіх осіб з ~~вказаних~~ вище підстав.

У випадку пред'явлення таких звернень та претензій третіми особами до будь-якої із Сторін інша Сторона зобов'язана негайно вступати в переговорний та/або судовий процес, забезпечувати вирішення будь-яких спорів та задоволення або відкликання будь-яких претензій таких третіх осіб.

16.6. У випадку пред'явлення до Сторони-2 вимог третіх осіб, пов'язаних з протиправними діями Сторони 1, вчиненими до чи після укладення цього Договору, Сторона-1 відшкодовує Стороні-2 ~~збитки~~ понесені нею у зв'язку із законними зверненнями та претензіями будь-яких третіх осіб, що ~~встановлені~~ судовими рішеннями, що набули законної сили, за виключенням збитків, пов'язаних із ~~спорами~~ щодо Об'єктів інженерної інфраструктури, в т.ч. за участю Коцюбинської селищної ради та ~~іншими~~ Сторонами Об'єктів будівництва, відомих на дату укладення Договору згідно переліку (Додаток № 2 до цього Договору).

У випадку пред'явлення таких звернень та претензій третіми особами до будь-якої із Сторін інша Сторона зобов'язана негайно вступати в переговорний та/або судовий процес, забезпечувати вирішення будь-яких спорів та задоволення або відкликання будь-яких претензій таких третіх осіб.

16.7. Сторони погоджуються, що Сторона-2 та залучений нею проектувальник відповідають солідарно за правильність визначення категорії складності будівництва, а також дотримання вимог чинного законодавства з питань отримання дозвільних документів на будівництво об'єктів в ~~Проекті~~. В разі встановлення факту самовільного будівництва, Сторона-2 зобов'язується ~~компенсувати~~ Стороні-1 всі понесені збитки.

СТАТТЯ 17. КОНФІДЕНЦІЙНІСТЬ

17.1. Інформація комерційного, фінансового, технічного та іншого характеру, яку Сторони ~~отримують~~ під час виконання цього Договору, вважається конфіденційною і розголошенню третім особам не підлягає, за винятком випадків визначених законодавством.

17.2. Конфіденційна інформація може бути передана, опублікована або іншими способами доведена до відома третіх осіб лише на підставі письмового погодження Сторін.

17.3. Сторони несуть майнову відповідальність за розголошення конфіденційної інформації.

СТАТТЯ 18. ПРИКІНЦЕВІ ПОЛОЖЕННЯ

18.1. Усі правовідносини, що виникають з цього Договору або пов'язані із ним, у тому числі пов'язані із дійсністю, укладенням, виконанням, зміною та припиненням цього Договору, тлумаченням його умов, визначенням наслідків недійсності або порушення Договору, регламентуються цим Договором та відповідними нормами чинного в Україні законодавства, а також застосовними до таких правовідносин звичаями ділового обороту на підставі принципів добросовісності, розумності та справедливості.

18.2. Якщо підписання цього Договору всі попередні переговори за ним, листування, попередні домовленості, зобов'язання про виміри та будь-які інші усні або письмові домовленості Сторін з питань, пов'язаних з виконанням цього Договору, втрачають юридичну силу.

18.3. Сторона Сторона несе повну відповідальність за правильність вказаних нею у цьому Договорі умов та зобов'язується своєчасно (протягом 10 днів) у письмовій формі повідомляти іншу Сторону про їх зміну, а у разі неповідомлення несе ризик настання пов'язаних із ним несприятливих наслідків.

18.4. Використання права вимоги та (або) переведення боргу за цим Договором Стороною-2 до третіх осіб допускається виключно за умови письмового погодження цього із Стороною-1. Використання права вимоги та (або) переведення боргу за цим Договором Стороною-1 до третіх осіб допускається виключно за умови письмового погодження цього із Стороною-2. Сторона, що ініціює використання/переведення звертається із відповідною заявою не менше ніж за 10 робочих днів до укладення відповідного правочину. Інша Сторона не може необгрунтовано відмовити в такому використанні/переведенні. В разі відсутності відповіді протягом вказаного строку вважається що воно отримано іншою Стороною.

18.5. Якщо в тексті Договору вказані суми, що виражають зобов'язання Сторін або вартість товарів, робіт, послуг, то в разі якщо відповідні товари, роботи або послуги є об'єктом оподаткування ПДВ, вважається, що вказана в цьому Договорі сума враховує в т.ч. ПДВ.

18.6. Додаткові угоди та додатки до цього Договору є його невід'ємною частиною і мають юридичну силу у разі, якщо вони викладені у письмовій формі, підписані Сторонами та скріплені їх печатками.

18.7. Цей Договір складений при повному розумінні Сторонами його умов та термінології українською мовою у 2 (двох) автентичних примірниках, які мають однакову юридичну силу.

Додаток 1. Графік виконання робіт

Додаток 2. Перелік процесів/ претензій на дату укладення Договору

Додаток 3. Попередній Акт розподілу

СТАТТЯ 19. МІСЦЕЗНАХОДЖЕННЯ ТА РЕКВІЗИТИ СТОРІН

<p>ТОВ «Аверс-Сті»</p> <p>05041 Київська обл., м. Ірпінь, с/п. Коробинське, вул. Пономарьова, 26, корп. 2, офис 173, код ЄДРПОУ 33939099 вул. Замлинська 84501 в ПАТ «Альфа-Банк» м. Київ, МФО 300346, ІПН 339390926559 код платника ПДВ № 200010210 т. +38(067) 465-43-84</p> <p>Генеральний директор  Максименко О.А.</p> <p>Генеральний заступник Генерального директора  Прохоренко С.Г.</p> 	<p>ПРАТ «ВПБФ «АТЛАНТ»</p> <p>02100, м. Київ, вул. Івана Дубового, буд. 37 ЄДРПОУ 19016506 ІПН № 190165026650 Свід. платника ПДВ № 100332024 п/р 26002052622642 в філії «Розрахунковий центр» ПАТ КБ «ПриватБанк», МФО 320649</p> <p>Генеральний директор  С.Ю. Мициков</p> <p> М.П.</p> <p> Павлов А.В.</p>
---	--


М.С. (М.Скорородова)

21.11.2014 16:00



Вибрано
вироблено
(або проінструмовано),
прокумеровано
і скріплено печаткою
В.В.Сімаха
аркушів

