

Інвестиційний Договір № <Номер договору>

м.Київ

«___» _____ 201_ року

Публічне акціонерне товариство «Холдингова компанія «Київміськбуд», надалі – ХК Київміськбуд, в особі _____, що, на підставі та відповідно до Договору доручення № _____ від _____ року, діє від імені Товариства з обмеженою відповідальністю «Компанія з управління активами «РОСКАПІТАЛ», що діє в інтересах закритого недиверсифікованого венчурного пайового інвестиційного фонду «Прогрес», надалі – Фонд, з однієї сторони та

Громадянин (громадянка) України _____, який (яка) мешкає за адресою: _____, паспорт серії _____ № _____ виданий _____, який (яка) в подальшому іменується Покупець, з іншої сторони,

які спільно за текстом іменуються Сторони, уклали цей Договір про наступне:

1. ВИЗНАЧЕННЯ

1.1. У цьому Договорі наведені нижче терміни вживаються в наступному значенні:

1.1.1. Будинок – житловий будинок № _____ житлово-офісно-торгівельно-розважального комплексу на вул. Анрі Барбюса, 52/1 у Печерському районі м. Києва, будівництво якого здійснюється на земельній ділянці кадастровий номер: 8000000000:79:067:0001, площею 3,1863 га, місце розташування: вул. Анрі Барбюса, 52/1 у Печерському районі м. Києва, яка належить ДВ «Преса України» Державного управління справами на праві постійного користування на підставі рішення Київської міської ради від 15.12.2011р. № 924/7160 відповідно до Державного акту на право постійного користування земельною ділянкою серія ЯЯ № 389735, виданого Головним управлінням земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) 02.03.2012р., зареєстрованого в Книзі записів реєстрації державних актів на право власності на землю та права постійного користування землею, договорів оренди землі за № 02-9-00137. Експертний звіт щодо розгляду проектної документації № 00-0407-13/ЦБ наданий ДП «Укрдержбудекспертиза» від 28.05.2013 року. Дозвіл на виконання будівельних робіт № ІУ 114130940407 від 04 квітня 2013 року, виданий Державною архітектурно-будівельною інспекцією України.

1.1.2. Об'єкт – житлова квартира номер _____ (_____) в Будинку, поверх _____ (_____), кількість кімнат _____ (_____), загальна проектна площа _____ (_____) кв.м.

1.1.3. Замовник – Державне видавництво «Преса України» Державного управління справами, ідентифікаційний код в ЄДР 05905668.

1.1.4. Виконавець функцій Замовника – Товариство з обмеженою відповідальністю «СПЕЦМЕХБУД 21», яке виконує функції Замовника згідно з Договором № 1773/с про реалізацію проекту будівництва житлово-офісно-торгівельно-розважального комплексу на вул. Анрі Барбюса, 52/1 у Печерському районі м. Києва, від 25.09.2012 року. Ліцензія на господарську діяльність у будівництві, пов'язану із створенням об'єктів архітектури Серія АВ №588995, видана Інспекцією Державного архітектурно-будівельного контролю у м. Києві 11 жовтня 2011 року.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ

2.1. Предметом цього Договору є інвестування Покупця у Об'єкт.

2.2. За цим Договором Фонд зобов'язується забезпечити будівництво Будинку, його введення в експлуатацію та, після оформлення та реєстрації права власності Фонду на Об'єкт, передати Об'єкт у власність Покупця в порядку, що встановлений цим Договором.

2.3. Покупець зобов'язується забезпечити інвестування Об'єкта шляхом здійснення інвестиційних платежів (попередньої оплати вартості Об'єкта) на умовах, в обсягах та в строки, що передбачені цим Договором, а після оформлення і реєстрації права власності Фонду на Об'єкт, отримати Об'єкт у власність у порядку, що встановлений цим Договором.

2.4. Фонд здійснює оформлення і реєстрацію свого права власності на Об'єкт на підставі Договору № 1Б від 30 листопада 2012 р., що укладений між Фондом та Виконавцем функцій Замовника. На момент укладення цього Договору майнові права на Об'єкт належать Фонду.

2.5. Сторони визначили, що Об'єкт передається Фондом у власність Покупця шляхом укладання нотаріально посвідченого договору купівлі-продажу у відділі продажу Фонду за адресою: м. Київ, Кловський узвіз, буд.5, офіс №2 протягом 90 робочих днів після дати настання останньої в часі з усіх наступних подій: видачі відповідною інспекцією державного архітектурно-будівельного контролю сертифіката, що засвідчує відповідність закінченого будівництвом Будинку проектній документації та підтверджує його готовність до експлуатації; отримання Фондом свідоцтва на право власності на Об'єкт; здійснення Покупцем повної оплати суми цього Договору (сплати усіх інвестиційних платежів за Договором) з дотриманням вимог п. 3.4. розділу 3 та п.4.1. розділу 4 цього Договору..

2.6. Фонд передає Покупцю Об'єкт разом з технічним паспортом за актом прийому-передачі Об'єкта.

2.7. Витрати пов'язані з будь-яким нотаріальним посвідченням дій щодо Об'єкта та державною реєстрацією (в разі її необхідності) сплачуються Покупцем. При цьому оплату довідок, витягів, інших документів, що необхідні для нотаріальних дій, здійснює та Сторона, відносно якої ці документи видані.

3. ХАРАКТЕРИСТИКА ТА ВАРТІСТЬ ОБ'ЄКТА

Покупець _____

ХК Київміськбуд _____

3.1. Загальна проектна площа Об'єкта _____ квадратних метрів. Фактична загальна площа _____ визначається за результатами проведення технічної інвентаризації Об'єкта після завершення будівництва Будинку та прийняття його в експлуатацію.

3.2. Розмір інвестиційних платежів за Об'єкт, що складають вартість (ціну продажу) Об'єкта, що сплачується Покупцем, визначається Фондом на момент здійснення Покупцем оплати за Об'єкт, відповідно до умов цього Договору. Сторони погодили, що датою здійснення Покупцем оплати кожного конкретного платежу за Договором є дата зарахування сплачених Покупцем грошових коштів на банківський рахунок ХК Київміськбуд.

3.3. Загальна сума інвестиційних платежів за Об'єкт (Вартість Об'єкта) на момент укладення цього Договору визначений Фондом в сумі _____ грн. (_____) без ПДВ.

3.4. Вартість Об'єкта підлягає обов'язковому коригуванню у випадку, якщо фактична загальна площа Об'єкта за результатами проведення технічної інвентаризації Об'єкта після завершення будівництва Будинку та здачі його в експлуатацію, виявиться більшою або меншою від загальної проектної площі Об'єкта, передбаченої цим Договором, більше ніж на 0,1 кв.м.

3.5. Фонд, на дату укладення цього Договору, встановив поточну базову ціну 1 (одного) квадратного метра площі Об'єкта у розмірі _____ грн. (_____) без ПДВ, для цілей застосування як поточної базової ціни 1 (одного) квадратного метра площі Об'єкта на відповідну дату (на період з дати укладення цього Договору та до дати здійснення Фондом коригування розміру інвестиційних платежів за Об'єкт), а також для застосування при коригуванні договірної вартості Об'єкта у випадку, передбаченому пунктом 3.4 цього Договору.

3.6. Сторони встановили, що після здійснення Покупцем повної оплати вартості Об'єкта, відповідно до умов цього Договору, ціна продажу Об'єкта не може бути змінена Фондом, крім випадку передбаченого п. 3.4. Договору. Розмір інвестиційного платежу та вартість Об'єкта, визначені Фондом з урахуванням коригування на момент оплати, вважаються договірними.

4. ПОРЯДОК РОЗРАХУНКІВ

4.1. Сторони встановили та погодили, що Покупець сплачує інвестиційні платежі (попередню оплату за Об'єкт) на банківський рахунок ХК Київміськбуд, вказаний в п 4.5. розділу 4 цього Договору в наступному порядку:

Період, протягом якого Покупець має здійснити відповідний платіж (перший та останній день періоду – включно)	Сума коштів, що має бути сплачена Покупцем протягом відповідного періоду (гривень)	Частина загальної площі Об'єкта, щодо якої Покупцем мають бути здійснені оплати протягом відповідного періоду (квадратних метрів)
З дати підписання Договору та до _____	_____	_____

4.2. Оплата вартості Об'єкта здійснюється Покупцем на підставі цього Договору у терміни, визначені Договором.

4.3. У разі якщо вартість Об'єкта збільшується відповідно до умов п.3.4 цього Договору, Покупець здійснює оплату збільшення вартості до моменту передачі Фондом права власності на Об'єкт Покупцю. За вимогою Покупця, факт збільшення площі Об'єкта підтверджується технічним паспортом на Об'єкт.

4.4. У разі якщо вартість Об'єкта зменшується відповідно до умов п. 3.4 цього Договору, Фонд повертає Покупцю надмірно сплачені грошові кошти протягом 30 (тридцяти) календарних днів з моменту передачі Фондом права власності на Об'єкт Покупцю. Повернення коштів відбувається виключно в безготівковій формі.

4.5. Оплата Покупцем вартості Об'єкта здійснюється в безготівковій формі шляхом перерахування грошових коштів на поточний рахунок ХК Київміськбуд № _____ в _____ у м. Києві, МФО _____.

5. ПРАВА ТА ОБОВ'ЯЗКИ СТОРІН

5.1. Фонд має право:

5.1.1. вимагати від Покупця належного виконання грошових зобов'язань за цим Договором.

5.2. Фонд зобов'язаний:

5.2.1. забезпечити будівництво Об'єкта з дотриманням будівельних норм, стандартів і правил відповідно до затвердженої проектно-кошторисної документації та введення його в експлуатацію;

5.2.2. передати Об'єкт, згідно з чинним на момент такої передачі законодавством України, у власність Покупця;

5.2.3. своєчасно попереджати Покупця про наявність обставин, що загрожують якості будівництва або придатності його результату;

5.2.4. забезпечити вільний обіг Об'єкта, а саме: на момент переходу до Покупця права власності на Об'єкт він не буде нікому іншому проданий та/або іншим способом відчужений, заставлений, перебувати під арештом, у спорі та/або під заборонаю, обтяжений будь-якими зобов'язаннями перед третіми особами;

5.2.5. при зміні вартості Об'єкта, попереджати про такі зміни шляхом інформаційного повідомлення на сайті, що розміщений в мережі Інтернет за посиланням <http://roscapital.com.ua/> не менше ніж за 10 календарних днів до моменту зміни вартості Об'єкта або зазначенням в рахунку інформації про майбутню зміну.

5.3. Покупець має право:

5.3.1. вимагати від Фонду належного виконання зобов'язань за цим Договором;

5.4. Покупець зобов'язаний:

5.4.1. належним чином виконувати грошові зобов'язання за цим Договором;

5.4.2. прийняти від Фонду Об'єкт у власність згідно з законодавством України, що буде чинним на момент передачі Об'єкта у власність Покупця;

5.5. ХК Київміськбуд має право:

5.5.1. вимагати від Покупця подальшого виконання його зобов'язань, що ще не були виконані Покупцем, відповідно до п.п.4.1, 4.5 Договору;

5.6. ХК Київміськбуд зобов'язується:

5.6.1. ХК Київміськбуд приймає на себе зобов'язання щодо завершення будівництва Будинку та забезпечення передачі Об'єкта Покупцю.

5.6.2. кошти, отримані ХК Київміськбуд від Покупця на виконання цього Договору, перераховувати на банківський рахунок Фонду, протягом 5-ти (п'яти) банківських днів з дати отримання із зазначенням в призначенні платежу прізвища, ім'я та по-батькові Покупця та реквізитів цього Договору.

5.7. У разі якщо Покупець хоче передати третій стороні свої права та зобов'язання, передбачені цим Договором, Покупець звертається до Фонду із заявою про зміну сторони цього Договору. Відступлення права вимоги можливе за умови сплати 100% вартості Об'єкту.

В разі погодження Фондом такої зміни, Сторони укладають відповідну угоду про відступлення прав.

5.8. У разі якщо Покупець хоче змінити Об'єкт, первісно визначений цим Договором, Покупець звертається до Фонду із заявою про зміну Об'єкта. Якщо Фонд погоджується на зміну Об'єкта, між Сторонами укладається відповідна угода.

5.8.1. Зміна Об'єкта можлива без сплати Покупцем додаткових коштів за умови, якщо новий Об'єкт має більшу вартість. У разі, якщо новий Об'єкт має таку ж саму або меншу вартість, Покупець сплачує 5 % від різниці між вартістю Об'єктів що замінюються, та компенсує всі витрати Фонду, пов'язані зі зміною Об'єкта інвестування. При цьому розмір інвестиційного платежу за новий Об'єкт розраховується по вартості 1 кв.м. нового Об'єкта на день узгодження в письмовій формі зміни Об'єкта.

5.8.2. Доплата Покупцем вартості нового Об'єкта здійснюється в терміни, зазначені в цьому Договорі для Об'єкта, первісно визначеного цим Договором.

5.8.3. У разі, якщо в результаті зміни Об'єкта Фонд зобов'язаний повернути Покупцю різницю між вартістю Об'єктів, що замінюються, ця сума сплачується Покупцю протягом 90 (дев'яносто) календарних днів з моменту узгодження в письмовій формі зміни Об'єкта. Повернення коштів здійснюється виключно в безготівковій формі на банківський рахунок Покупця, про який Покупець зобов'язаний повідомити Фонд письмово.

5.9. У разі якщо Покупець хоче змінити характеристики Об'єкта, визначені цим Договором, Покупець звертається до Фонду із заявою про зміну характеристик Об'єкта. Якщо Фонд погоджується на зміну характеристик Об'єкта, визначених цим Договором, між Сторонами укладається відповідна угода.

6. ПОРЯДОК БУДІВНИЦТВА ОБ'ЄКТА

6.1. Будівництво Об'єкта здійснюється на підставі затвердженої в установленому порядку проектно-кошторисної документації, отриманого в установленому порядку дозволу на виконання будівельно-монтажних робіт та у строки, що визначені будівельними нормами та правилами для даного виду будівництва.

6.2. Запланований термін прийняття Будинку в експлуатацію:

6.3. Після закінчення будівництва Об'єкта забезпечується проведення робочої комісії, усунення недоліків, виявлених робочою комісією, та отримання в установленому порядку документа про відповідність збудованого Об'єкта проектній документації, вимогам державних стандартів, будівельних норм і правил

7. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ СТОРІН

7.1. За невиконання або неналежне виконання своїх зобов'язань за цим Договором Сторони несуть відповідальність згідно з чинним законодавством та цим Договором.

7.2. За порушення строків виконання грошових зобов'язань за цим Договором Покупець сплачує Фонду суму боргу з урахуванням індексу інфляції за весь час прострочення, три відсотки річних, нарахованих на суму боргу, а також пеню в розмірі подвійної облікової ставки Національного банку України від простроченої суми за кожний день прострочення.

7.3. У разі якщо Покупець ухиляється від прийняття Об'єкта у власність, Фонд має право розірвати цей Договір в односторонньому порядку шляхом направлення рекомендованим листом на адресу Покупця, вказану в цьому Договорі, або вручення під розписку повідомлення про розірвання цього Договору, надалі – Повідомлення про розірвання. У цьому разі цей Договір є розірваним і вважається припиненим в повному обсязі без укладення будь-яких документів із дня, наступного за днем направлення Повідомлення про розірвання.

7.4. У разі порушення Покупцем умов цього Договору щодо оплати інвестиційного платежу та вартості Об'єкта, з урахування коригування вартості, Фонд має право розірвати цей Договір в односторонньому порядку шляхом направлення рекомендованим листом на адресу Покупця, вказану в цьому Договорі, або вручення під розписку Повідомлення про розірвання. У цьому разі цей Договір є розірваним і вважається припиненим в повному обсязі без укладення будь-яких документів через 10 (десять) робочих днів від дати направлення Повідомлення про розірвання.

7.5. У разі припинення цього Договору з підстав, передбачених пп.7.3. Договору, Фонд повертає сплачені Покупцем кошти протягом 90 (дев'яносто) календарних днів з дати розірвання цього Договору, за виключенням штрафу у розмірі 10% (десять відсотків) від сплаченої вартості Об'єкта. У разі припинення цього Договору з підстав, передбачених пп.7.4. Договору, Фонд повертає сплачені Покупцем кошти протягом 90 (дев'яносто) календарних днів з дати розірвання цього Договору, за виключенням штрафу у розмірі 5% (п'ять відсотків) від сплаченої вартості Об'єкта.

Покупець _____

ХК Київміськбуд _____

7.6. У разі, якщо Покупець не здійснив оплату платежу у розмірі та у строк, що встановлені п 4.1. розділу 4 цього Договору, то цей Договір припиняється і є розірваним за згодою Сторін з дати наступної за останнім днем терміну встановленого для оплати вказаного платежу. Сторони погодили, що у такому випадку ніяких додаткових повідомлень чи підписання будь-яких документів для розірвання цього Договору не вимагається та жодні розрахунки між Сторонами не проводяться.

7.7. У разі якщо Фонд не передав Об'єкт у власність Покупця в строк, передбачений цим Договором, то за вимогою Покупця даний Договір може бути розірваний і Фонд, у такому випадку, повертає сплачені Покупцем кошти протягом 10 (десяти) робочих днів після розірвання цього Договору.

7.8. У разі порушення строку завершення будівництва, зазначеного в цьому Договорі, більше ніж на 6 (шість) місяців, то за вимогою Покупця даний Договір може бути розірваний і Фонд, у такому випадку, повертає сплачені Покупцем кошти протягом 30 (тридцяти) робочих днів після розірвання цього Договору та отримання вимоги Покупця про повернення коштів.

7.9. Повернення коштів Покупцю здійснюється виключно в безготівковій формі на банківський рахунок Покупця, про який Покупець зобов'язаний повідомити Фонд письмово. Фонд не несе відповідальності за порушення строків повернення коштів у разі неповідомлення Покупцем своїх банківських реквізитів.

8. СТРОКИ ТА ІНШІ УМОВИ

8.1. Даний Договір діє з дати підписання його обома Сторонами та до виконання Сторонами взятих ними на себе обов'язків або до моменту розірвання цього Договору.

8.2. Зміни та доповнення до цього Договору будуть вважатися чинними, якщо вони укладені в письмовій формі та підписані уповноваженими представниками Сторін.

8.3. Всі повідомлення (пропозиції) за цим Договором будуть вважатися здійсненими (направленими) належним чином, якщо вони викладені в письмовій формі та надіслані рекомендованим листом та/або вручені особисто Стороні-одержувачу. Датою отримання таких повідомлень (пропозицій) буде вважатися дата їх особистого отримання Стороною-одержувачем або дата поштового штемпеля відділення зв'язку на конверті за місцезнаходженням Сторони-одержувача, якщо інше прямо не передбачено цим Договором.

8.4. Сторони підтверджують, що цей Договір не носить характеру фіктивного та удаваного правочину та є змішаним договором (тобто договором що містить елементи різних договорів).

8.5. Сторони підтверджують, що вони за взаємною згодою погодили та встановили визначений цим Договором порядок виконання зобов'язань за Договором та забезпечення виконання зобов'язань за Договором.

8.6. Сторони погоджуються вчиняти такі дії та складати такі документи, які хоч і не передбачені прямо цим Договором, але можуть бути необхідні для досягнення цілей цього Договору, виконання зобов'язань за цим Договором та реалізації прав, передбачених цим Договором.

8.7. У разі якщо будь-яка умова цього Договору виявиться незаконною або такою, що її неможливо виконати, однак ця обставина не потягне за собою неможливість виконання Договору в цілому, інші умови Договору зберігають чинність. У цьому разі Сторони докладуть зусилля добросовісно замінити умову, яка виявилась незаконною або такою, що її неможливо виконати.

8.8. Цей договір укладений в трьох екземплярах, один – для Покупця, один – для ХК Київміськбуд, один – для Фонду.

8.9. З усіх питань, які не врегульовані цим Договором, Сторони керуються чинним законодавством України.

9. ЗГОДА-ПОВІДОМЛЕННЯ СУБ'ЄКТА ПЕРСОНАЛЬНИХ ДАНИХ

9.1. Покупець дає згоду на передачу (поширення) своїх персональних даних з метою забезпечення реалізації правових, податкових відносин та відносин у сфері бухгалтерського обліку відповідно до Цивільного кодексу України, Господарського Кодексу України, Податкового кодексу України, Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні», Закону України «Про банки і банківську діяльність», Закону України «Про цінні папери та фондовий ринок», Закону України «Про запобігання та протидію легалізації (відмиванню) доходів, одержаних злочинним шляхом».

РЕКВІЗИТИ ТА ПІДПИСИ СТОРІН

ПОКУПЕЦЬ

ХК Київміськбуд

Паспорт _____ № _____ виданий

ІПН: _____

Публічне акціонерне товариство «Холдингова
компанія «Київміськбуд»
Код ЄДРПОУ 23527052

Місцезнаходження: м. Київ, _____

М.П.