

ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ДОГОВІР
про будівництво багатоквартирного житлового будинку

місто Київ

«15» березня року

Громадянин України Переш Віктор Миколайович, реєстраційний

замовник) з одної сторони, та

Товариство з обмеженою відповідальністю «ВІП-АРНКА», в особі першого заступника Директора Марчука Сергія Володимировича, що діє на підставі Протоколу загальних зборів учасників № 2 від 15.03.2013 року, (надалі – Інвестор-Забудовник) з іншої, в подальшому іменовані спільно як Сторони, а окремо як Сторона, керуючись ст. 3, 6, 203, 637 Цивільного кодексу України, Законом України «Про інвестиційну діяльність», уклали даний Інвестиційний договір про будівництво багатоквартирного житлового будинку від «15» березня року (надалі – Договір) про наступне:

1. ВИЗНАЧЕННЯ ПОНЯТЬ

1.1 У цьому Договорі поняття вживаються у наступному значенні:

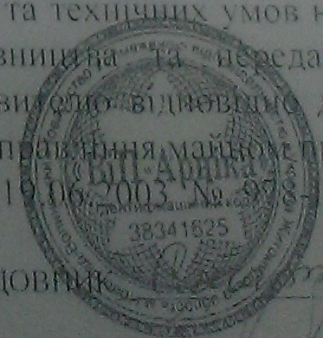
1.1.1 **Об'єкт будівництва (Об'єкт)** – багатоквартирний житловий будинок за адресою: Київська область, Києво-Святошинський район, село Софіївська Борщагівка, вулиця Райдужна, №№ 167, 169, 171.

1.1.2 **Земельна ділянка** - земельні ділянки за адресою: Київська область, Києво-Святошинський район, село Софіївська Борщагівка, вулиця Райдужна, №№ 167, 169, 171, які належать Замовнику на праві власності та на яких здійснюється будівництво Об'єкта (право власності посвідчує Державний акт на право власності на земельну ділянку серія ЯЛ № 387819, реєстраційний №32224862000300601313002 від 28.11.2012 р, виданий Управлінням Держкомзему в Києво-Святошинському районі Київської області; Державний акт на право власності на земельну ділянку серія ЯЛ № 387818, реєстраційний №32224862000300601303002 від 14.09.2012 р, виданий управлінням Держкомзему в Києво-Святошинському районі Київської області; Державний акт на право власності на земельну ділянку серія ЯЛ №387817, реєстраційний №32224862000300601293002 від 14.06.2012 р, виданий Управлінням Держкомзему в Києво-Святошинському районі Київської області).

1.1.3 **Функції Замовника (Забудовника)** – сукупність всіх прав та обов'язків, якими наділений Замовник (Забудовник) Об'єкта будівництва зокрема, але не виключно, права та обов'язки по розробленню проектно-кошторисної документації, отриманню вихідних даних та технічних умов на будівництво, створення Фонду фінансування будівництва та передачу майнових прав в іпотеку на об'єкт будівництва управлінням Держкомзему в Києво-Святошинському районі Київської області, відповідно до Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» від 19.06.2003 № 978-ІІІ.

ЗАМОВНИК

ІНВЕТОР-ЗАБУДОВНИК



укладенню договорів на будівництво Об'єкту з залученням підрядних (генпідрядних) організацій введенню в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта та оформлення на нього права власності та інші права та обов'язки, визначені даним Договором та чинним законодавством України.

1.2. Визначення інших понять Договору відповідають поняттям Цивільного кодексу України, Закону України «Про інвестиційну діяльність», «Про регулювання містобудівної діяльності», «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» та іншим нормативно-правовим актам.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ

2.1. Сторони зобов'язуються об'єднати свої зусилля та вклади і спільно діяти з метою будівництва багатоквартирного житлового будинку загальною орієнтовною площею 6 110,0 кв. м. за адресою: Київська область, Кисево-Святошинський район, село Софіївська Борщагівка, вулиця Райдужна, №№ 167, 169, 171.

2.2. Загальна площа Об'єкта будівництва і загальна житлова площа, зазначена у затвердженій проектно-кошторисній документації, уточнюються на підставі проведеної технічної інвентаризації після закінчення будівництва і введення Об'єкта в експлуатацію.

2.3. Будівництво Об'єкта здійснюється на підставі проект-кошторисної документації, розробленої та погодженої відповідно до вимог, передбачених чинним законодавством України.

2.3 Будівництво Об'єкту включає проектування, будівельні роботи та введення Об'єкта в експлуатацію.

2.4 Ціна Договору буде визначена на підставі проектно-кошторисної документації.

2.5 Фінансування будівництва Об'єкта у повному обсязі здійснюється самостійно Інвестором-Забудовником.

2.6 Джерела фінансування Об'єкта будівництва визначаються Інвестором-Забудовником самостійно.

2.7 Інвестор-Забудовник укладе Договір з метою здійснення підприємницької діяльності шляхом отримання доходу від результат виконання Договору.

2.8 Внеском (вкладом) Замовника є належним чином оформлене право власності на земельну ділянку, на якій здійснюється будівництво Об'єкта.

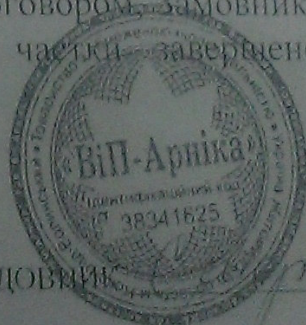
3. ПОРЯДОК РОЗПОДІЛУ ОБ'ЄКТА БУДІВНИЦТВА

3.1 За виконання обов'язків, визначених цим Договором, Замовник Інвестор-Забудовник отримують у власність такі частки - завершене будівництвом Об'єкту:

ЗАМОВНИК

2

ІНВЕСТОР-ЗАБУДОВНИК



3.1.1. Замовник отримує у власність 2% житла від загальної житлової площі завершеного будівництвом Об'єкту або може вимагати від Інвестора-Забудовника компенсувати йому вартість його частки у збудованому Об'єкті.

3.1.2. Інвестор-Забудовник отримує у власність 98% житла від загальної житлової площі завершеного будівництвом Об'єкту; всі нежилі та вбудовано-прибудовані приміщення об'єкта будівництва.

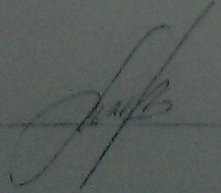
3.2. Сторони домовились, що Інвестор-Забудовник має право достроково (до злачі Об'єкту в експлуатацію) за згоди Замовників, замість площі, яка належить Замовнику 1 в Об'єкті згідно п.3.2.2. цього Договору, передати еквівалентну площу квартир в м. Києві чи інших регіонах України. Така передача оформляється відповідним актом та додатковою угодою до цього Договору.

4. ВИКОНАННЯ ФУНКЦІЙ ЗАМОВНИКА

4.1. Замовник делегує Інвестору-Забудовнику всі функції Замовника (Забудовника) Об'єкта будівництва, зокрема, але не виключно:

- права та обов'язки по розробленню та фінансуванню проектно-кошторисної документації;
- права та обов'язки по отриманню вихідних даних та технічних умов на будівництво Об'єкта;
- права та обов'язки по створенню Фонду фінансування будівництва та передачі майнових прав в іпотеку на об'єкт будівництва управителю відповідно до Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» від 19.06.2003 № 978-IV;
- права та обов'язки по укладенню договорів на будівництво Об'єкту з залученням підрядних (генпідрядних) організацій;
- права та обов'язки по введенню в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта та оформлення на нього права власності;
- права та обов'язки по підключенню Об'єкта будівництва до інженерних мереж та підписання відповідних Актів;
- забезпечення фінансування робіт по будівництву Об'єкту;
- забезпечення в установленому передачі Об'єкту експлуатаційним організаціям;
- представництво і захист інтересів Замовника в місцевих органах виконавчої влади і місцевого самоврядування;
- здійснення технічного нагляду за будівництвом, відповідності обсягів, вартості та якості виконуваних підрядниками робіт проектам та кошторисним розрахункам, будівельним нормам та правилам на проведення і приймання цих робіт;
- акцептування в установленому порядку Актів приймання виконаних підрядних робіт від підрядних (генпідрядних) організацій (форма №КБ-2а та довідок про вартість виконаних підрядних робіт (форма №КБВІІ-Арніка

ЗАМОВНИК



3

ІНВЕСТОР-ЗАБУДОВНИК



- інші права та обов'язки Замовника, визначені даним Договором та чинним законодавством України для реалізації даного інвестиційного проекту.

4.2. Інвестор-Забудовник за власний рахунок здійснює звільнення території земельної ділянки, на якій планується будівництво Об'єкту.

4.3 Інвестор-Забудовник компенсує всі витрати, які понесуть Замовник після підписання Договору, пов'язані із реалізацією цього інвестиційного проекту.

5. ПРАВА ТА ОБОВ'ЯЗКИ СТОРІН

5.1. Замовник приймає на себе наступні зобов'язання:

5.1.1. У разі необхідності направляє свого представника для участі в роботі по доопрацюванню та узгодженню проектно-кошторисної документації;

5.1.2. Укладає договір на розробку проектно-кошторисної документації з подальшою передачею цього права Інвестору-Забудовнику;

5.1.3. негайно повідомляє Інвестора-Генпідрядника про всі обставини, які перешкоджають або ставлять під сумнів досягнення мети цього Договору;

5.1.4. Делегує Інвестору-Забудовнику всі функції Замовника з метою будівництва Об'єкта;

5.1.5. Оформлює та подає на реєстрацію декларацію про початок виконання будівельних робіт;

5.1.6. За необхідності разом з Інвестором-Генпідрядником може приймати участь у введенні в експлуатацію завершеного будівництвом Об'єкта та передачу його на баланс експлуатаційним організаціям;

5.1.7. Сприяє Інвестору-Забудовнику при реалізації даного інвестиційного проекту;

5.1.8. Передає Інвестору-Забудовнику будівельний майданчик по Акту прийому-передачі, який підписується Сторонами та є невід'ємною частиною даного Договору.

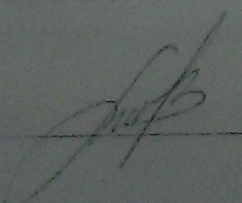
5.1.9. Виконує інші обов'язки, необхідні для будівництва Об'єкта та реалізації даного інвестиційного проекту.

5.2. Інвестор-Забудовник приймає на себе такі зобов'язання:

5.2.1. Виконує функції Замовника (Забудовника) в частині виконання обов'язків землекористувача відповідно до чинного законодавства;

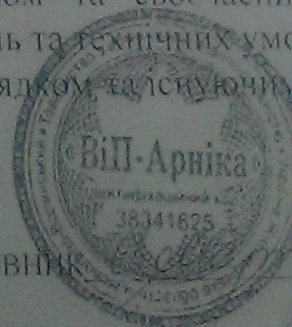
5.2.2. Вирішує та узгоджує з місцевими органами державної влади та місцевого самоврядування, іншими установами, організаціями та підприємствами питання, що пов'язані з будівництвом та своєчасним наданням всіх необхідних дозволів, необхідних погоджень та технічних умов (ТУ) згідно з встановленим законодавством України порядком та існуючими домовленостями;

ЗАМОВНИК



4

ІНВЕСТОР-ЗАБУДОВНИК



5.2.3. Без погодження з Замовниками укладас договори на будівництво Об'єкту або виконує роботи самостійно за наявності відповідних дозволів та ліцензій;

5.2.4. В повному обсязі фінансує будівництво Об'єкту, а також всі інші витрати, пов'язані з будівництвом, введенням в експлуатацію і передачею Об'єкту на баланс експлуатаційним організаціям на визначених цим Договором умовах;

5.2.5. Відшкодовує можливі витрати Замовника, пов'язані з реалізацією даного інвестиційного проекту;

5.2.6. Забезпечує створення Фонду фінансування будівництва та передачі майнових прав в іпотеку на Об'єкт будівництва управителю відповідно до Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» від 19.06.2003 № 978-IV;

5.2.7. Приймає від Замовника будівельний майданчик по Акту прийому-передачі, який підписується Сторонами та є невід'ємною частиною даного Договору;

5.2.8. Виконує інші обов'язки, необхідні для будівництва Об'єкта та реалізації даного інвестиційного проекту.

5.3. Права Сторін:

5.3.1. Вимагати від іншої Сторони дотримання умов даного Договору;

5.3.2. Вимагати від іншої Сторони вжиття всіх заходів для досягнення основної мети даного Договору та реалізації інвестиційного проекту.

6. ПОРЯДОК ВКОНАННЯ БУДІВЕЛЬНИХ РОБІТ

6.1. Інвестор-Забудовник виконує роботи відповідно до проектної документації, будівельних норм і правил (ДБН), графіків виконання робіт.

6.2. Інвестор-Забудовник відповідає за виконання робіт на будівельному майданчику, його освітлення та загородження, виконання необхідних природоохоронних заходів і заходів щодо забезпечення пожежної безпеки, забезпечує чистоту на будівельному майданчику та прилеглий території.

6.3. Інвестор-Забудовник має право на свій розсуд залучати субпідрядні організації при виконанні робіт на Об'єкті. Інвестор-Забудовник забезпечує координацію їх діяльності на будівельному майданчику.

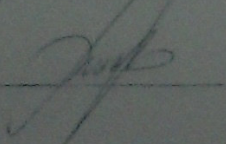
6.4. Інвестор-Забудовник відповідає за якість і дотримання термінів виконання робіт підрядними організаціями.

7. СТРОКИ ВКОНАННЯ БУДІВЕЛЬНИХ РОБІТ

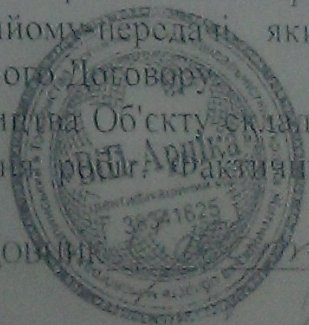
7.1. Датою початку виконання робіт вважається дата передачі Інвестору Забудовнику будівельного майданчика по Акту прийому-передачі, який підписується Сторонами та є невід'ємною частиною даного Договору.

7.2. Орієнтовна тривалість виконання робіт будівництва Об'єкту складає 48 календарних місяців з моменту початку виконання робіт.

ЗАМОВНИК



ІНВЕТОР-ЗАБУДОВНИК



термін будівництва буде визначено Графіком будівництва, який буде складено і підписано Сторонами.

7.3. Датою закінчення виконання робіт за Договором вважається дата введення закінченого будівництвом Об'єкта в експлуатацію

7.4. Роботи повинні проводитись відповідно до Графіка виконання робіт, погодженого Сторонами, який буде невід'ємною частиною Договору.

7.5. Строки виконання робіт при необхідності можуть бути змінені за згодою Сторін, про що укладається додаткова угода.

8. ГАРАНТІЙНІ СТРОКИ

8.1 Інвестор-Забудовник гарантує нормальний стан виконаних робіт та конструкцій Об'єкту протягом встановленого законодавством гарантійного строку.

8.2 Інвестор-Забудовник зобов'язується за свій рахунок усунути всі недоробки та дефекти, виявлені протягом гарантійних строків експлуатації Об'єкту, якщо доведено, що вони виникли внаслідок неналежного виконання Інвестором-Забудовником будівельних робіт.

9. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ СТОРІН

9.1 За невиконання або неналежне виконання Договору Сторони несуть відповідальність згідно з чинним законодавством та цим Договором.

9.2 У разі невиконання або неналежного виконання зобов'язань, передбачених цим Договором, винна Сторона відшкодовує іншій Стороні заподіяні збитки. Не отриманий прибуток не відшкодовується.

9.3 Сторони звільняються від всякої відповідальності, а також витрат та збитків перед третіми особами, які виникли не з їх вини.

9.4 Відшкодування збитків не звільняє Сторони від виконання своїх зобов'язань за цим Договором.

9.5 Сторони звільняються від відповідальності у разі настання обставин непереборної сили, які виникли незалежно від волі Сторін після укладення Договору, та виникнення чи дію яких неможливо було передбачити чи відвернути розумними засобами.

9.6 Замовник не несе перед Інвестором-Забудовником ніякої відповідальності за збитки, заподіяні Інвестору-Забудовнику під час виконання цього Договору, за умов належного виконання Замовником взятих на себе за цим Договором зобов'язань.

10. ФОРС-МАЖОР

10.1. Сторони звільняються від відповідальності у випадку настання обставин непереборної сили, що виникли проти волі сторін після укладення Договору, які перешкоджають повному або частковому його виконанню до настання або дію яких, а також їх наслідки неможливо було передбачити або усунути можливими засобами.

ЗАМОВНИК

ІНВЕТОР-ЗАБУДОВНИК



10.2. Обставинами непереборної сили є надзвичайні події, а саме військові дії, повстання, мобілізація, страйк, епідемії (епізоотії), природні явища, які впливають на виконання обов'язків, а також їх наслідки.

10.3. Виконання сторонами обов'язків по Договору буде відкладена на період, протягом якого мали місце обставини непереборної сили. Санкції у зв'язку з невиконанням умов Договору з цих причин не застосовуються.

10.4. Сторони зобов'язані повідомити про настання обставин непереборної сили в 10 денний термін. Сторона, яка не повідомила іншу про настання обставин непереборної сили не має права посилаючись на них, за виключенням випадку, коли обставини перешкоджають своєчасному їх повідомленню.

10.5. Якщо зазначені обставини будуть перешкоджати виконанню зобов'язань протягом 61 дня з дня їх настання, сторони мають право відмовитись від подальшого виконання Договору.

11. КОНФІДЕНЦІЙНІСТЬ

11.1. Інформація комерційного, фінансового, технічного та іншого характеру, яка отримується Сторонами під час виконання цього Договору, вважається конфіденційною, і розголошенню третім особам не підлягає.

11.2. Конфіденційна інформація може бути передана, опублікована або іншим методом доведена до відома третіх осіб лише на підставі письмового погодження Сторін.

11.3. Сторони несуть майнову відповідальність за розголошення конфіденційної інформації.

11.4. Умови збереження конфіденційності не розповсюджуються на:

- інформацію, яка на момент її розголошення стала загальною відома не з вини Сторін;

- інформацію, яка була відома Стороні, яка її розголошує із зовнішніх джерел;

- інформацію, розголошену у відповіді на офіційний запит, який поступив із державних органів, у випадках, коли по чинному законодавству Сторона була зобов'язана це зробити;

- інформацію, яка передається страховій компанії для укладання угод по страхуванню, пов'язаних зі здійсненням діяльності по Предмету цього Договору, при умові підписання страховою компанією документів, що зобов'язують до дотримання конфіденційності отриманої інформації.

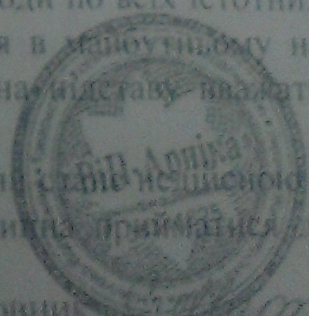
12. ПОДІЛЬНІСТЬ ДОГОВОРУ

12.1. Сторони підтверджують, що вони досягли згоди по всіх істотних умовах Договору і жодна з Сторін не буде посилаючись в майбутньому на недосягнення згоди по істотних умовах Договору як на підставу вважати його неукладеним або недійсним.

12.2. Якщо яка-небудь умова даного Договору є, чи не є, не дійсною у зв'язку з протиріччям будь-якому закону, вона не повинна прийматися до

ЗАМОВНИК

ІНВЕСТОР-ЗАБУДОВНИК



уваги або ж підлягає зміні у такий спосіб, щоб зробити його (Договір) дійсним і зберегти в повному обсязі наміри Сторін. При цьому інші умови Договору не повинні змішуватися і повинні зберігати свою юридичну чинність.

13. ПОРЯДОК ПРИПИНЕННЯ ТА РОЗІРВАННЯ ДОГОВОРУ.

13.1 Договір може бути припинений за взаємною письмовою згодою Сторін шляхом укладення Додаткової угоди до Договору.

13.2. Дострокове розірвання цього Договору в односторонньому порядку не допускається, крім наступних випадків:

13.2.1. Відмови Замовника від виконання умов цього Договору або порушення його умов, яке призвело до неможливості здійснення будівництва Об'єкту у визначені цим Договором строки;

13.2.2. Порушення Сторонами умов цього Договору, що унеможливило будівництво Об'єкту у визначені цим Договором терміни;

13.2.3. Повідомленням Замовниками недостовірної інформації при укладанні цього Договору.

13.3. У випадку розірвання Договору за підстави, передбаченої п. Замовник зобов'язується повернути Інвестору-Забудовнику підтвержені витрати, понесені Інвестором-Забудовнику на виконання робіт по будівництву Об'єкту, а також фактично понесені витрати з метою виконання умов цього Договору.

14. ІНШІ УМОВИ ДОГОВОРУ

14.1. Техніко-економічні показники Об'єкту визначаються на підставі відповідної проектно-кошторисної документації, яка розробляється та затверджується у встановленому порядку.

14.2. Сторони регулюють свої відносини шляхом переговорів, а у випадку недосягнення згоди, спір розглядається в суді відповідної юрисдикції.

14.3. Цей Договір набуває чинності з моменту підписання його кожною із сторін та діє до повного виконання Сторонами своїх зобов'язань по даному Договору.

14.4. Всі додатки до Договору та графіки є його невід'ємною частиною, якщо вони письмово викладені й підписані уповноваженими представниками сторін. Договори та додаткові угоди, що будуть укладені після підписання уповноваженими представниками обох сторін, можуть доповнювати або змінювати зміст окремих положень Договору.

14.5. Цей Договір укладено на 9 аркушах, у 2 примірниках українською мовою, кожний з яких має однакову юридичну силу. Сторонам належить по одному примірнику Договору.

14.6. Всі звернення, запити, листи та інші повідомлення які надаються одною стороною іншій на виконання умов цього Договору або у зв'язку з ним повинні подаватись у письмовій формі. Всі повідомлення будуть вважатися

належним чином наданими, якщо вони підписані уповноваженою стороною посадовою особою та надані факсом або персонально.

14.7. Сторони несуть відповідальність за правильність своїх вказаних у Договорі найменувань, реквізитів та місцезнаходження та зобов'язані негайно повідомляти іншу Сторону у випадку їх зміни.

15. МІСЦЕЗНАХОДЖЕННЯ, РЕКВІЗИТИ ТА ПІДПИСИ СТОРІН.

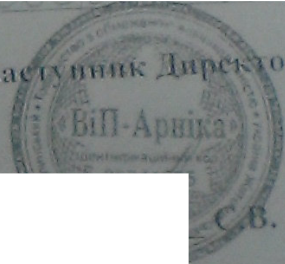
ЗАМОВНИК

Перець Віктор Миколайович

**ІНВЕСТИТОР-ЗАБУДОВНИК
ТОВ «ВІП-АРНІКА»**

Місцезнаходження: Україна
Житомирська область,
м. Новоград-Волинський
вул. Павла Сірагова, 82
Код ЄДРПОУ 38341625
п/р 26002397032 в АТ «Райффайзен
банк Аваль»
МФО 380805

Перший заступник Директора



В.М. Перець

С.В. Марчук

ЗАМОВНИК

ІНВЕСТИТОР-ЗАБУДОВНИК

