

ДОГОВІР № 11

Управителя із Забудовником Фонду фінансування будівництва виду «А»

об'єкту, розташованого за адресою: вул. Теремківській, 3 у
Голосіївському районі м. Києва

23 січня 2006 р.

м. Київ

Закрите Акціонерне Товариство "ГОРОД-САД", (далі – **Управитель**), в особі Голови Правління Міненкова Олексія Вікторовича, що діє на підставі Статуту, з одного боку, та **Товариство з обмеженою відповідальністю «Об'єднання Укрбудівництво»**, в особі директора Чернець Олени Дмитрівни, що діє на підставі Статуту, (надалі іменується "**Забудовник**"), з другої сторони, надалі за текстом разом - "**Сторони**", а кожен окремо - "**Сторона**", уклали даний Договір про наступне:

Відповідно до Закону України "Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю" від 19.06.2003 року N 978 в цьому Договорі:

Довіритель – фізична або юридична особа, яка є установником управління майном та учасником Фонду фінансування будівництва, передає грошові кошти Управителю у довірчу власність на підставі Договору про участь у ФФБ;

Забудовник - товариство з обмеженою відповідальністю «Об'єднання Укрбудівництво», яке у встановленому законодавством порядку, отримало право на використання земельної ділянки в розмірі - 0,30 га, що розташована за адресою: м. Київ, вул. Теремківська, 3 у Голосіївському районі для спорудження Об'єкту будівництва;

Управитель – Закрите Акціонерне Товариство «ГОРОД-САД» - фінансова компанія, має ліцензію на право здійснення діяльності із залученням коштів фізичних осіб – установників управління майном для фінансування Об'єктів будівництва та/або здійснення операцій з нерухомістю від 23 жовтня 2005 року АБ № 118411, видану Державною комісією з регулювання ринків фінансових послуг. Та здійснює управління грошовими коштами, отриманими у довірчу власність від Довірителів за договором управління майном;

Договір управління майном - договір, за яким установник управління передає Управителю у довірчу власність грошові кошти з метою досягнення визначених ним цілей та встановлює обмеження щодо окремих дій Управителя з управління цими грошовими коштами. Для цього Договору - це Договір про участь у ФФБ;

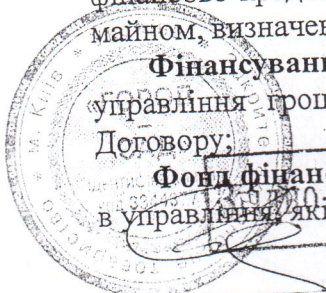
~~**Об'єкт будівництва** – багатопверховий житловий будинок, на земельній ділянці, розташованій за адресою: м. Київ, вул. Теремківська, 3 у Голосіївському районі, будівництво якого організує Забудовник та фінансування будівництва якого здійснює Управитель за рахунок отриманих від Довірителів в управління грошових коштів відповідно до умов Договору про участь у ФФБ;~~

Об'єкт інвестування – окрема квартира або приміщення соціально-побутового призначення (вбудовані в житлові будинки або окремо розташовані нежитлові приміщення, гаражний бокс, машиномісце тощо) в Об'єкті будівництва, яке після завершення будівництва стає окремим майном;

Правила Фонду фінансування будівництва - система норм, затверджена та оприлюднена Управителем фонду, якої мають дотримуватися всі суб'єкти системи фінансово-кредитних механізмів будівництва житла для досягнення мети управління майном, визначеної установником управління;

Фінансування будівництва - використання Управителем отриманих від Довірителів в управління грошових коштів на спорудження Об'єкту будівництва за умовами цього Договору;

Фонд фінансування будівництва (ФФБ) - кошти, передані Довірителями Управителю в управління, які використані чи будуть використані Управителем у майбутньому на умовах



Правил ФФБ та Договорів про участь у ФФБ;

Вимірна одиниця Об'єкта інвестування - встановлена Правилами ФФБ одиниця виміру об'єкта інвестування, яка визначається в метричних одиницях або в частках (відсотках) цього Об'єкта інвестування як єдиного цілого;

Поточна ціна вимірної одиниці Об'єкта інвестування - встановлена на момент розрахунків ціна права вимоги на одну вимірну одиницю цього Об'єкта інвестування.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ

1.1. В порядку та на умовах, визначених цим Договором, Управитель, який діє на праві довірчої власності в інтересах Довірителів, замовляє Забудовнику збудувати належної якості багатоквартирний 23 - х поверховий житловий будинок, з підземним паркінгом, вбудованими приміщеннями, загальною орієнтовною площею – 29 400 м. кв. та зовнішньо-квартирними інженерними мережами, на земельній ділянці площею – 0,30 га, по вул. Теремківській в м. Києві, (надалі – Об'єкт будівництва), ввести його в експлуатацію та передати Об'єкти інвестування Довірителям ФФБ у власність у встановлені в цьому Договорі строки та на умовах, визначених Правилами ФФБ, а Управитель зобов'язується забезпечити своєчасне фінансування будівництва за рахунок грошових коштів, отриманих у довірчу власність за укладеними з Довірителями Договорами про участь у ФФБ.

1.2. Технічна характеристика Об'єкту будівництва з основними даними щодо споживчих якостей Об'єкта будівництва та Об'єктів інвестування визначається Забудовником у Технічній характеристиці, яка має бути надана Управителю в 2-х примірниках, в термін не пізніше 30 (тридцяти) календарних днів з дати укладання Сторонами цього Договору, та після скріплення її підписами уповноважених осіб Сторін та печатками Сторін, стане Додатком №1 та невід'ємною частиною цього Договору.

1.3. Забудовник організовує спорудження Об'єкта будівництва та передає Довірителям Об'єкти інвестування у власність з врахуванням виключно комплексу робіт, передбачених Технічною характеристикою на Об'єкт будівництва.

1.4. Весь комплекс будівельних робіт, які не вказані в Технічній характеристиці, в т.ч. із пристосування та переобладнання нежитлового приміщення за його функціональним призначенням, виконується Довірителем ФФБ за його (Довірителя) власний рахунок після сплати 30 (тридцяти) % вартості об'єкту інвестування, погодженням та укладенням Договору на проведення перепланування з Забудовником.

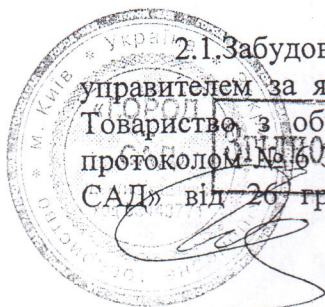
1.5. Забудовник в термін не пізніше 30 (тридцяти) календарних днів з дати укладання Сторонами цього Договору передає Управителю в письмовому вигляді, в двох примірниках, Перелік Об'єктів інвестування, який є попереднім обсягом замовлення на будівництво та після скріплення підписами уповноважених осіб Сторін та печатками Сторін стане Додатком № 2 та невід'ємною частиною цього Договору, для закріплення за Довірителями на умовах Правил ФФБ та майнові права на ці Об'єкти інвестування для подальшої передачі Довірителям на умовах Правил ФФБ.

1.6. Сторони домовились, що орієнтовна дата початку спорудження Об'єкта будівництва – березень 2006 року, введення Об'єкта будівництва в експлуатацію – березень 2008 року.

1.7. Забудовник в термін не пізніше 30 (тридцяти) календарних днів з дати укладання Сторонами цього Договору передає Управителю в письмовому вигляді, в двох примірниках, Графік виконання будівельних робіт по спорудженню Об'єкта будівництва, який після скріплення підписами уповноважених осіб Сторін та печатками Сторін стане Додатком № 5 та невід'ємною частиною цього Договору

2. ГАРАНТІЇ ТА УМОВИ ДОГОВОРУ

2.1. Забудовник цим підтверджує, що Правила фонду фінансування будівництва, у управителем за яким є Закрите Акціонерне Товариство «ГОРОД-САД», забудовником – Товариство з обмеженою відповідальністю «Об'єднання Укрбудівництво», затверджені протоколом № 6 Загальних зборів акціонерів Закритого Акціонерного Товариства «ГОРОД-САД» від 26 грудня 2005 року, (далі – Правила ФФБ), йому відомі, він повністю



згоджується з усіма їх умовами, заперечень та зауважень до них не має та бере на себе зобов'язання їх виконувати в повному обсязі.

2.2. Сторони домовились, що обов'язковою умовою цього Договору є укладання Забудовником за власний рахунок в страховій компанії, страхові поліси та/або договори страхування якої задовольняють Управителя, договорів обов'язкового страхування:

– будівельно-монтажних робіт на весь час спорудження Об'єкта будівництва та на гарантійний термін від ризиків його пошкодження або знищення внаслідок техногенних аварій та природних явищ - на користь Управителя як довірчого власника;

– відповідальності перед третіми особами - Довірителями при проведенні будівельно-монтажних робіт від ризиків порушення термінів будівництва та завдання моральної і матеріальної шкоди третім особам внаслідок неякісного виконання будівельно-монтажних робіт - на користь Довірителів (установників ФФБ).

Про надання згоди Управителя на укладення договорів страхування Забудовником із конкретно визначеним страховиком, Управитель повідомляє Забудовника офіційним листом.

2.3. Сторони домовились, що Забудовник та його підрядники, субпідрядники та інших суб'єкти підприємницької діяльності, які беруть участь у спорудженні Об'єкта будівництва будуть повідомляти Управитель про те, де відкрити їх поточні рахунки.

2.4. Виконання зобов'язань Забудовника за цим Договором забезпечується шляхом встановлення іпотеки, відповідно до якої Забудовник передає в заставу Управителю майнові права на Об'єкт будівництва.

2.5. Протягом терміну дії цього Договору Управитель щомісячно, не пізніше останнього робочого дня кожного поточного місяця, підтверджує Забудовнику обсяг замовлення на будівництво у вигляді Відомості, яка містить дані про Об'єкти інвестування, майнові права на які передані Довірителями ФФБ на умовах Правил ФФБ. Вказана Відомість надається уповноваженому представнику Забудовника, який має проставити відмітку про отримання на примірнику Відомості, який залишиться в Управителя, або шляхом направлення рекомендованого листа на адресу Забудовника, зазначену в цьому Договорі, або кур'єрською поштою.

2.6. Забудовник не має права втручатися у дії Управителя щодо здійснення управління ФФБ.

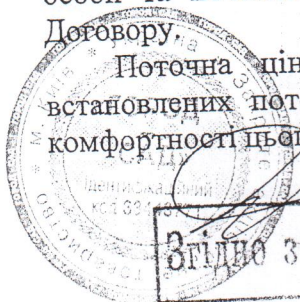
2.7. Управитель формує оперативний резерв в розмірі - 10 (десяти) % від суми грошових коштів, отриманих у довірчу власність за укладеними з Довірителями Договорами про участь у ФФБ.

Після виконання Управителем зобов'язань перед усіма Довірителями, до прийняття рішення Управителем про припинення функціонування Фонду фінансування будівництва оперативний резерв розформовується: кошти оперативного резерву перераховується Забудовнику протягом 10 (десяти) банківських днів від дати отримання Управителем від Забудовника всіх копій Актів прийому-передачі Об'єктів інвестування у власність Довірителям.

2.8. Поточну ціну вимірної одиниці Об'єкту будівництва, споживчі властивості Об'єктів інвестування, коефіцієнти поверхів і комфортності встановлює Забудовник, при цьому він приймає на себе ризик щодо недостатності залучених коштів на спорудження Об'єкта будівництва.

Поточну ціну вимірної одиниці Об'єкту будівництва, споживчі властивості Об'єктів інвестування, коефіцієнти поверхів і комфортності Забудовник надає Управителю в письмовому вигляді, в термін не пізніше 30 (тридцяти) календарних днів з дати укладання Сторонами цього Договору. Вказана Інформація, скріплена підписом уповноваженої керівної особи та печаткою Забудовника, стане Додатком № 3 та невід'ємною частиною цього Договору.

Поточна ціна вимірної одиниці Об'єкту інвестування визначається виходячи з встановлених поточної ціни вимірної одиниці Об'єкта будівництва, коефіцієнтів поверху та комфортності цього Об'єкту інвестування. На підставі цих даних Управитель розраховує



Згідно з критерієм

вартість зобов'язань Довірителів ФФБ щодо внесення коштів до ФФБ.

У випадку зміни поточної ціни вимірної одиниці Об'єкту інвестування у Довірителя ФФБ не виникає зобов'язань щодо внесення до ФФБ додаткових коштів на закріпленні за ним вимірні одиниці об'єкту інвестування.

2.9. Сторони домовились, що у випадку зміни Забудовником протягом дії цього Договору Поточної ціни вимірної одиниці Об'єкту будівництва, споживчих властивостей Об'єктів інвестування, коефіцієнтів поверхів і комфортності, він зобов'язаний не пізніше наступного робочого дня, з дня прийняття рішення щодо таких змін, надати про це інформацію в письмовому вигляді Управителю шляхом направлення рекомендованого листа на адресу Управителя, зазначену в цьому Договорі, або кур'єрською поштою, або через уповноваженого представника Забудовника уповноваженому представнику Управителя з розпискою про отримання.

2.10. Виплата коштів Довірителю ФФБ не може здійснюватись за рахунок іншого ФФБ або власного майна Управителя.

2.11. Управитель не несе перед Забудовником будь-якої відповідальності в разі відсутності попиту Довірителів на Об'єкти інвестування, що може призвести до недостатності грошових коштів у Забудовника для спорудження Об'єкту будівництва.

3. ПРАВА І ОБОВ'ЯЗКИ СТОРІН

3.1. Управитель зобов'язаний:

3.1.1. Спрямовувати грошові кошти Довірителів, залучені до ФФБ, виключно на фінансування спорудження Об'єкта будівництва, в терміни, розміри та порядку, згідно умов цього Договору;

3.1.2. Щомісячно протягом терміну дії цього Договору, в порядку визначеному п.2.5. Цього Договору, надавати Забудовнику інформацію про закріпленні за Довірителями ФФБ Об'єкти інвестування, підтверджуючи обсяг замовлення на будівництво;

3.1.3. Після отримання від Забудовника даних БТІ здійснити коригування розміру загальної площі конкретних Об'єктів інвестування в конкретному Об'єкті будівництва, та протягом 5 (п'яти) робочих днів з моменту отримання даних БТІ, надіслати письмове повідомлення Довірителям ФФБ;

3.1.4. Не пізніше 10 (десяти) календарних днів після отримання Довірителями ФФБ письмового повідомлення про введення Об'єкта будівництва в експлуатацію здійснити остаточні грошові розрахунки з Довірителями за даними БТІ;

3.1.5. Протягом 10 (десяти) календарних днів після остаточного розрахунку Довірителя, видати особисто Довірителю Довідку, за формою узгодженою з Забудовником, підписану уповноваженою особою Управителя, що підтверджує право Довірителя на отримання у власність закріпленого за ним Об'єкта інвестування;

3.1.6. Протягом 10 (десяти) календарних днів після остаточного розрахунку Довірителів в письмовому вигляді, шляхом направлення рекомендованим листом або під розписку уповноваженому представнику Забудовника, надати Забудовнику перелік Довірителів ФФБ, які мають право отримати у власність закріплені за ними Об'єкти інвестування, та інформацію про остаточно підтверджений обсяг замовлення будівництва.

3.1.7. Перерахувати Забудовнику кошти оперативного резерву по закінченню дії ФФБ.

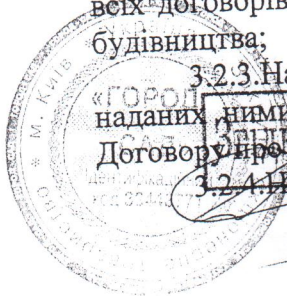
3.2. Управитель має право :

3.2.1. На отримання винагороди від Забудовника за перерахування коштів на фінансування будівництва у розмірі, строки та у порядку, що погоджені із Забудовником в цьому Договорі;

3.2.2. На отримання від Забудовника в порядку, визначеному цим Договором, копій всіх договорів підряду, субпідряду та інших договорів, пов'язаних із спорудженням Об'єкта будівництва;

3.2.3. На повернення Забудовником Довірителям, на їх письмову вимогу, коштів наданих ними в довічне управління Управителю, в порядку та на умовах Правил ФФБ Договору про участь у ФФБ;

3.2.4. На закріплення за Довірителем обраного ним Об'єкта інвестування та передачу



Довірителям, які повністю проінвестували закріплені за ними Об'єкти інвестування, майнових прав на ці Об'єкти інвестування за договором про уступку майнових прав;

3.2.5.3 метою своєчасного запобігання виникненню ризикових ситуацій у процесі будівництва здійснювати будь-яким способом, на розсуд Управителя, щомісячний контроль за виконанням Забудовником своїх зобов'язань за цим Договором, в тому числі, але не обмежуючись шляхом: огляду на місці Об'єкту будівництва (з дотриманням процедури встановленої п. 3.3.14. Цього Договору), витребування у Забудовника будь-яких документів, пов'язаних із спорудженням Об'єкта будівництва, зустрічей з уповноваженими представниками підрядних та субпідрядних організацій, контролю за виконанням Забудовником Графіку виконання будівельних робіт, залучення до огляду Об'єкта будівництва незалежних експертів, тощо;

3.2.6. Під час здійснення операцій з фінансування Об'єкту будівництва, здійснювати контроль за цільовим використанням Забудовником спрямованих на будівництво грошових коштів шляхом перевірки реквізитів призначення платежу, розміру перераховуваних грошових коштів, при необхідності витребувати від Забудовника підтверджуючі документи;

3.2.7. В інтересах Довірителів один раз в квартал перевіряти фінансовий стан Забудовника, вимагати від нього надання копій фінансових та аудиторських звітів. При цьому конкретний час та об'єм проведення таких перевірок встановлюється Управителем самостійно;

3.2.8. Вимагати від Забудовника звіти та документи, які свідчать про дотримання Забудовником своїх зобов'язань за цим Договором, в порядку та строки, передбачені цим Договором;

3.2.9. В разі ненадання Забудовником протягом 10 (Десяти) календарних днів, з дня отримання письмової вимоги Управителя, в повному об'ємі, що визначений цим Договором або міститься в запиті, інформації, необхідної для перевірки фінансового стану Забудовника та/або звітів чи документів щодо проведення робіт по будівництву та використання коштів, перерахованих Управителем для проведення цього будівництва припинити фінансування будівництва до дати отримання від Забудовника запитуваних даних;

3.2.10. У разі невиконання Забудовником умов цього Договору звернути стягнення на предмет іпотеки відповідно до законодавства України та умов Договору іпотеки;

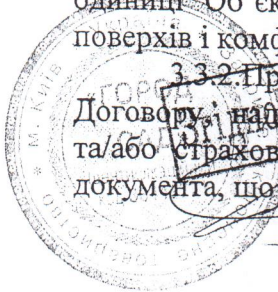
3.2.11. У разі виявлення фактів порушення Забудовником своїх зобов'язань щодо забезпечення належної якості Об'єкту будівництва або Об'єктів інвестування звернутись до страховика з вимогою про виплату страхового відшкодування, в строки, розмірах та в порядку, що будуть визначені укладеними Договорами страхування та/або страховими полісами;

3.2.12. У разі виявлення ризику порушень з боку Забудовника умов цього Договору, що будуть підтверджені документально та можуть призвести до зміни основної Технічної характеристики Об'єкту будівництва, та/або погіршення споживчих властивостей Об'єкту будівництва та/або Об'єктів інвестування, та/або значного зростання вартості будівництва, - більш ніж на 5 (п'ять) відсотків, та/або збільшення строків будівництва більш ніж на 30 (тридцять) календарних днів, припинити фінансування будівництва, вимагати розірвання цього Договору та повернення Забудовником усіх спрямованих на фінансування спорудження Об'єкта будівництва коштів, а також здійснювати інші заходи щодо виконання Забудовником своїх зобов'язань за цим Договором, які встановлені законодавством України.

3.3. Забудовник зобов'язаний:

3.3.1. Своєчасно, в терміни встановлені цим Договором, надати Управителю Технічну характеристику Об'єкту будівництва, Перелік Об'єктів інвестування, Поточну ціну вимірної одиниці Об'єкту будівництва, споживчі властивості Об'єктів інвестування, коефіцієнти поверхів і комфортності, Графік виконання будівельних робіт;

3.3.2. Протягом 30 (тридцяти) календарних днів з дати укладання Сторонами цього Договору, надати Управителю, належним чином засвідчені копії договору страхування та/або страхового полісу, щодо яких Сторони домовились в п.2.2. Цього Договору, та документа, що підтверджує сплату страхового внеску;



3.3.3. Одночасно з укладанням Сторонами цього Договору за власний рахунок:

3.3.3.1. Укласти з Управителем Договір іпотеки у письмовій формі та посвідчити його нотаріально;

3.3.3.2. Укласти з Управителем Договір уступки майнових прав на нерухомість, яка є Об'єктом будівництва, з відкладальними умовами;

3.3.3.3. Укласти з Управителем Договір доручення з відкладальними умовами, за яким Управителю у разі порушення Забудовником умов цього Договору доручається виконувати функції Забудовника, у тому числі шляхом передоручення цих функцій іншим особам. При цьому Забудовник на час дії цього Договору надає безвідкличну довіреність Управителю на право делегування третім особам функцій Забудовника у разі порушення останнім умов цього Договору з Управителем;

3.3.4. Протягом 30 (тридцяти) календарних днів з дати укладання Сторонами цього Договору передати Управителю належним чином засвідченні копії всієї документації по будівництву, в т.ч. Документації на право використання земельної ділянки для спорудження Об'єкту будівництва, за Переліком згідно Додатку № 4 до цього Договору;

3.3.5. Протягом 30 (тридцяти) календарних днів від дати укладення Сторонами цього Договору відкрити поточний рахунок в _____;

3.3.6. Включати однією з умов у договори підряду та інші договори, пов'язані із спорудженням Об'єкта будівництва, що поточні рахунки його підрядників, субпідрядників та інших суб'єктів підприємницької діяльності, які беруть участь у спорудженні Об'єкта будівництва мають бути відкриті та функціонувати у _____.

При цьому, не пізніше 3 (трьох) робочих днів з моменту укладання таких договорів з контрагентами, надавати Управителю, їх копії, посвідчені підписом уповноваженої особи Забудовника та скріплені печаткою Забудовника, шляхом направлення рекомендованим листом або вручення під розписку уповноваженому представнику Управителя;

3.3.7. Своєчасно, відповідно до Технічної характеристики та в терміни, встановлені цим Договором, незалежно від обсягу фінансування та споживчого попиту на Об'єкти інвестування, здійснити спорудження Об'єкта будівництва та, за умови здійснення Довірителями повного розрахунку, передати у власність останнім Об'єкти інвестування;

3.3.8. Забезпечити цільове використання отриманих від Управителя грошових коштів;

3.3.9. Без попередньої письмової згоди Управителя не відчужувати та/або обтяжувати будь-яким способом Об'єкти інвестування, майнові права на які передані Управителю ФФБ;

3.3.10. Передати Управителю майнові права на Об'єкти інвестування для подальшої передачі їх Довірителям за Договором про уступку майнових прав;

3.3.11. В разі зміни запланованої дати введення Об'єкта будівництва в експлуатацію та дати передачі Об'єктів інвестування Довірителям під заселення, які встановлені цим Договором, негайно письмово офіційним листом повідомити про це Управителя, із зазначенням підстав такої зміни, для подальшого повідомлення Управителем Довірителів ФФБ та внесення відповідних змін до Договорів про участь у ФФБ та всіх похідних документів;

3.3.12. У випадку недостатності грошових коштів оперативного резерву для виплати Довірителям у випадках зменшення обсягу підтвердженого замовлення внаслідок відмови Довірителя від участі у ФФБ, а також в інших випадках, встановлених Правилами ФФБ та укладеними Договорами про участь у ФФБ, на першу письмову вимогу Управителя, в термін не пізніше 3 (трьох) банківських днів, з дати направленням Управителем офіційного листа, перерахувати на рахунок ФФБ грошові кошти в необхідному обсязі;

3.3.13. Протягом терміну дії цього Договору, щоквартально, не пізніше 15 числа місяця наступного за звітним кварталом, або на першу письмову вимогу Управителя надати останньому звітність про використання перерахованих Управителем грошових коштів, а також інформацію щодо вартості та строків будівництва.

В звіті повинні бути відображені інформацію про: обсяг виконаних робіт станом на кінець кварталу, наявність чи відсутність змін у проекті, що впливають на сложивчі властивості Об'єкту будівництва, вартість будівництва об'єкту, у тому числі в розрахунку та



загальної та житлової площі об'єкту, виходячи з даних про фактичні витрати на будівництво, та іншу інформацію, що буде запитуватись Управителем;

3.3.14. По першій вимозі Управителя надавати доступ у будь-який час представникам Управителя на будівельний майданчик для проведення огляду Об'єкту будівництва, зокрема, перевірки: відповідності розміщення Об'єкту будівництва, стану виконання будівельних робіт, використання будівельних матеріалів певної якості, дотримання стандартів, норм і правил, архітектурним вимогам, технічним умовам, затвердженим проектним рішенням, а також місцевим правилам забудови населених пунктів.

Після проведення перевірки представником Управителя складається акт, в якому зазначаються результати перевірки. Акт складається в двох екземплярах, по одному для кожної Сторони, і підписується уповноваженими представниками Управителя та Забудовника. Для проведення перевірок Управитель має право залучати фахівців спеціалізованих установ, що мають практичний досвід у сфері проведення контролю за якістю спорудження об'єктів будівництва;

3.3.15. У разі виявлення Управителем ризику порушень умов цього Договору з боку Забудовника, що будуть підтверджені документально та можуть призвести до зміни основної Технічної характеристики Об'єкту будівництва, та/або погіршення споживчих властивостей Об'єкту будівництва та/або Об'єктів інвестування, та/або значного зростання вартості будівництва - більш ніж на 5 (п'ять) відсотків, та/або збільшення строків будівництва більш ніж на 30 (тридцять) календарних днів, на письмову вимогу Управителя, викладену у офіційному листі, протягом 30 (тридцяти) календарних днів, з дати його отримання, повернути грошові кошти на рахунок ФФБ або уступити майнові права на нерухомість, яка є Об'єктом будівництва, Управителю, відповідно до Правил ФФБ, умов цього Договору та договорів укладених в забезпечення цього Договору;

3.3.16. Після затвердження Державною комісією Акту про прийняття Об'єкта будівництва в експлуатацію:

3.3.16.1. Надати Управителю офіційне письмове повідомлення про введення Об'єкта будівництва в експлуатацію протягом 5 (п'яти) робочих днів з моменту підписання Акту про прийняття Об'єкта будівництва в експлуатацію;

3.3.16.2. Оформити технічні паспорти на квартири в порядку та строки, встановлені законодавством України;

3.3.16.3. Протягом 3-х робочих днів після отримання від БТІ технічних паспортів на квартири передати за Актом завірені своєю печаткою та підписом відповідальної особи Забудовника копії технічних паспортів на квартири Управителю для проведення остаточних розрахунків з Довірителями.

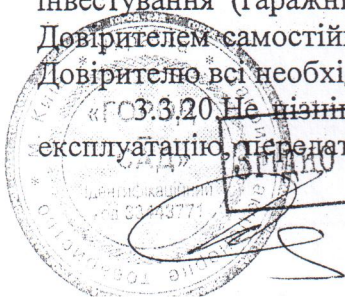
3.3.17. Після отримання від Довірителя ФФБ Довідки Управителя, виданої за формою узгодженою з Забудовником, видати Довірителю оглядовий ордер на квартиру та забезпечити оформлення та підписання між Забудовником та Довірителем протягом 10 (десяти) календарних днів Акту прийому-передачі Об'єкту інвестування для подальшого оформлення правостановлюючих документів;

3.3.18. Надати Управителю копії підписаних Актів прийому-передачі Об'єктів інвестування, які передані Довірителям, на протязі двох робочих днів з моменту їх двостороннього підписання

3.3.19. Після введення Об'єкта будівництва в експлуатацію, на підставі Переліку Довірителів, наданого Управителем, Актів прийому-передачі квартир, підписаних Забудовником та Довірителями, та Довідок, виданих Управителем, своїми силами та за власний рахунок оформити право власності Довірителя на житло.

Оформлення права власності Довірителя на нежитлові приміщення в Об'єкті інвестування (гаражні бокси, машиномісця у паркінгу, офісні приміщення) здійснюється Довірителем самостійно за власний рахунок. При цьому Забудовник зобов'язується надати Довірителю всі необхідні для оформлення права власності документи.;

3.3.20. Не пізніше шести календарних місяців з дня введення Об'єкта будівництва в експлуатацію, передати цей об'єкт об'єднанню співвласників або житлово-експлуатаційній



заці разом з необхідною технічною документацією в порядку, передбаченому законодавством України, яке буде чинним на дату такої передачі;

3.3.21. Протягом 10 (десяти) календарних днів після оформлення права власності Довірителів ФФБ на житло та отримання від відповідних служб міста Свідощів про право власності на об'єкт інвестування – житло, передати правовстановлюючі документи на об'єкти інвестування Довірителям ФФБ.

3.3.22. У відповідності до умов цього Договору, сплачувати Управителю винагороду за перерахування коштів на фінансування будівництва;

3.3.23. Надавати можливість Управителю, на його першу вимогу та у будь-який спосіб, визначений Управителем, перевіряти стан виконання Забудовником зобов'язань за цим Договором, цільове використання Забудовником спрямованих на будівництво грошових коштів, фінансовий стан Забудовника;

3.3.24. Офіційним листом, в термін не пізніше 3 (трьох) робочих днів повідомити Управителя про спливі 10-денного строку, протягом якого Довіritel мав підписати Акт прийому-передачі Об'єкту інвестування, та необхідність відкріплення від Довірителя закріпленого за ним Об'єкта інвестування;

3.3.25. В термін не пізніше 5 (п'яти) календарних днів офіційним листом повідомити Управителя про досягнуту домовленість з Довірителем про переобладнання та перепланування Об'єкта інвестування та в цей же термін надати Управителю зміни до Технічної характеристики, які після скріплення їх підписами уповноважених осіб Сторін та печатками Сторін, стануть додатком та невід'ємною частиною цього Договору.

3.4. Забудовник має право:

3.4.1. Одержувати від Управителя грошові кошти на спорудження Об'єкту будівництва в розмірах, порядку, у строки, передбачені цим Договором;

3.4.2. Залучати за своїм вибором для виконання певних обсягів робіт по спорудженню Об'єкта будівництва підрядні, субпідрядні спеціалізовані будівельні та інші організації;

3.4.3. Отримувати від Управителя інформацію щодо підтвердженого поточного та остаточно підтвердженого обсягу замовлення будівництва;

3.4.4. Після виконання Управителем ФФБ зобов'язань перед усіма Довірителями, до прийняття рішення Управителем про припинення функціонування ФФБ отримати залишки коштів оперативного резерву в порядку, встановленому цим Договором;

4. РЕГЛАМЕНТ ФІНАНСУВАННЯ БУДІВНИЦТВА, РОЗМІР ВИНАГОРОДИ УПРАВИТЕЛЯ ФФБ ТА ПОРЯДОК ЇЇ ОТРИМАННЯ

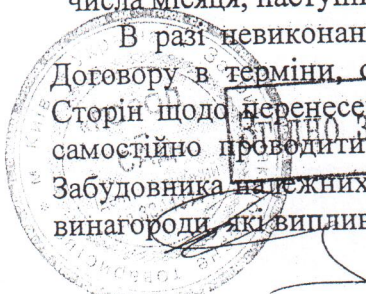
4.1. Фінансування будівництва за рахунок коштів ФФБ Управитель здійснює в межах фактично отриманих від Довірителів в управлінні грошових коштів, за винятком сум оперативного резерву, який формується Управителем у розмірі, визначеному п.2.7. цього Договору.

4.2. Управитель здійснює фінансування спорудження Об'єкту будівництва в межах сум, визначених в п.4.1. цього Договору, у порядку визначеному в Регламенті фінансування будівництва (Додаток №6), що є невід'ємною частиною Договору Управителя з забудовником.

4.3. За перерахування коштів на фінансування будівництва Управитель отримує винагороду у розмірі – 1 (один) % від сум грошових коштів, перерахованих з рахунку ФФБ.

4.4. Винагорода, встановлена в п.4.3. цього Договору, сплачується Забудовником Управителю шляхом перерахування належної суми грошових коштів на рахунок Управителя платіжним дорученням з власного поточного рахунку Управителя щомісячно до 5 (п'ятого) числа місяця, наступного за звітним.

В разі невиконання Забудовником зобов'язання, визначеного абзацом 1 цього пункту Договору в терміні, обумовлені в цьому ж абзаці, за умови відсутності письмової згоди Сторін щодо перенесення строків оплати цієї винагороди, Забудовник доручає Управителю самостійно проводити операції по списанню меморіальним ордером з поточного рахунку Забудовника належних сум грошових коштів в рахунок виконання його зобов'язань по оплаті винагороди, які випливають з цього Договору.



4.5. В термін не пізніше – 10 (десяти) банківських днів після передачі Забудовником Об'єктів інвестування у Об'єкті будівництва у власність Довірителям ФФБ, відлік яких розпочинається від дати отримання Управителем від Забудовника всіх копій Актів прийому-передачі об'єктів інвестування у власність Довірителям, Управитель здійснює перерахування наявного залишку суми оперативного резерву на поточний рахунок Забудовника на підставі платіжного доручення Забудовника.

4.6. За перерахування коштів оперативного резерву Управитель отримує від Забудовника винагороду в розмірі – 0,3 % від суми фактично перерахованих грошових коштів в порядку, визначеному п. 4.4. цього Договору.

5. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ СТОРІН І ВИРІШЕННЯ СПОРІВ

5.1. У випадку порушення своїх зобов'язань за цим Договором Сторони несуть відповідальність, визначену цим Договором та законодавством України. Порушенням зобов'язання є його невиконання або неналежне виконання, тобто виконання з порушенням умов, визначених змістом зобов'язання.

5.2. У разі виявлення Управителем ризиків порушень Забудовником умов цього Договору, які визначені у п.3.2.12. цього Договору, Управитель має право припинити фінансування будівництва, вимагати розірвання цього Договору та повернення Забудовником усіх спрямованих на фінансування спорудження Об'єкта будівництва грошових коштів, а також здійснювати інші заходи щодо виконання Забудовником своїх зобов'язань за цим Договором, визначені цим Договором, договорами укладеними в його забезпечення та законодавством України.

5.3. Управитель при здійсненні управління ФФБ:

- несе зобов'язання перед довірителями ФФБ у межах Договору про участь у ФФБ;
- може виступати в інтересах Довірителів позивачем у разі невиконання Забудовником своїх зобов'язань щодо строків спорудження і якості Об'єкту будівництва та передачі Довірителям у власність Об'єктів інвестування.

5.4. При простроченні перерахування платежу на фінансування спорудження Об'єкта будівництва на підставі платіжних доручень Забудовника, за умови передачі таких грошових коштів Довірителями до ФФБ, Управитель сплачує Забудовнику пеню в розмірі подвійної облікової ставки НБУ від суми несвоєчасно перерахованих грошових коштів за кожний день прострочення.

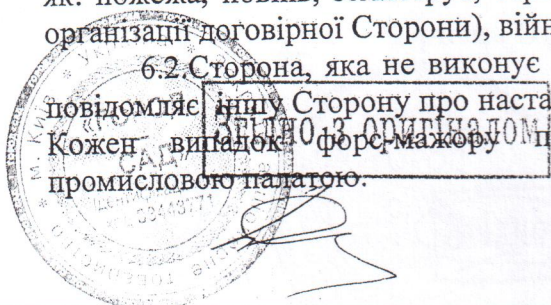
5.5. За несвоєчасне перерахування Управителю винагороди за перерахування коштів на фінансування будівництва Забудовник сплачує Управителю пеню в розмірі подвійної облікової ставки НБУ від суми несвоєчасно перерахованих грошових коштів за кожний день прострочення.

5.6. Усі спори, що пов'язані із цим Договором, його укладанням або такі, що виникають в процесі виконання умов цього Договору, вирішуються шляхом переговорів між представниками Сторін. Якщо спір неможливо вирішити шляхом переговорів, він вирішується в судовому порядку за встановленою підвідомчістю та підсудністю такого спору у порядку, визначеному законодавством України.

6. ФОРС-МАЖОР

6.1. Сторони звільняються від відповідальності за невиконання в цілому або частково зобов'язань за цим Договором, якщо це буде викликано не передбачуваними обставинами, які не залежать від волі Сторін, дію яких Сторони не можуть відвернути, і які настали після підписання Договору, що роблять його виконання повністю або частково неможливим, такі як: пожежа, повінь, землетрус, страйк (за виключенням страйків, що виникли виключно в організації договірної Сторони), війна, мобілізація, ворожі дії, ембарго, тощо.

6.2. Сторона, яка не виконує своїх обов'язків по цьому Договору, негайно письмово повідомляє іншу Сторону про настання форс-мажорної обставини та про дату її виникнення. Кожен випадок форс-мажору повинен бути підтверджений відповідною торгово-промисловою палатою.



7. СТРОК ДІЇ ДОГОВОРУ ТА ІНШІ УМОВИ

7.1. Цей Договір вважається укладеним з моменту підписання його уповноваженими представниками Сторін і діє до повного виконання Сторонами взятих на себе зобов'язань. Відносини між Сторонами припиняються після виконання усіх зобов'язань перед Довірителями.

7.2. Дострокове розірвання цього Договору можливе за ініціативою Управителя, в разі виявлення Управителем ризику порушень Забудовником умов даного Договору.

7.3. Всі зміни і доповнення до цього Договору укладаються Сторонами у вигляді додатків та вступають в дію після їх підписання Сторонами.

7.4. Сторони протягом дії цього Договору не мають права передавати свої права та обов'язки за Договором третім особам без письмової згоди іншої Сторони.

7.5. По всім іншим питанням, не врегульованим цим Договором, Сторони мають керуватися нормами законодавства України.

7.6. Договір укладено українською мовою у 2-х примірниках - по одному для кожної Сторони.

7.7. Додатки і доповнення до цього Договору мають обов'язкову силу для обох Сторін, і є невід'ємною частиною цього Договору.

8. ІНШІ УМОВИ

8.1. Положення цього Договору обов'язкові для правонаступників Сторін.

8.2. Вся інформація по цьому Договору є конфіденційною та не підлягає розголошенню.

8.3. Сторони зобов'язуються повідомляти одна одну про зміни своїх реквізитів, номерів телефонів у 3-х денний термін з дня виникнення відповідних змін.

8.4. Сторони свідчать, що вони є платниками податку на загальних умовах, згідно Закону України "Про оподаткування прибутку підприємств".

8.5. Додатки, які є невід'ємною частиною цього Договору:

- Додаток № 1 "Технічна характеристика Об'єкту будівництва";
- Додаток № 2 "Перелік Об'єктів інвестування";
- Додаток № 3 "Поточна ціна вимірної одиниці Об'єкту будівництва, споживчі властивості Об'єктів інвестування, коефіцієнти поверхів і комфортності.";
- Додаток № 4 "Перелік документації по будівництву об'єкта, копії якої підлягають передачі Управителю";
- Додаток № 5 "Графік виконання будівельних робіт".
- Додаток № 6 "Регламент фінансування будівництва".

9. МІСЦЕЗНАХОДЖЕННЯ І РЕКВІЗИТИ СТОРІН

ЗАБУДОВНИК

ТОВ «Об'єднання Укрбудівництво»
02002, м. Київ, вул. Сагайдака, б.114, к.4
р/р 260012040
КФАБ «Полтава-банк»
МФО 322562
код 33443745

УПРАВИТЕЛЬ

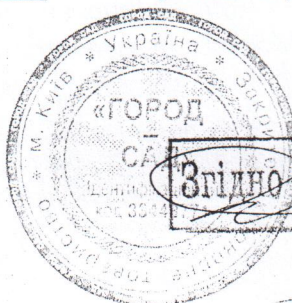
ЗАО «ГОРОД-САД»
м. Київ, вул. Машиністівська, буд.5а, к.5
р/р 26009131590001
в філії АКІБ «УкрСіббанк» Київ. рег. упр.
МФО 300733
код 25397406

Директор

Голова Правління



Чернець О.Д.



Міненко О.В.

Згідно з оригіналом