

Договір № ДД/01  
про передачу функцій Замовника

м. Київ

03 . 06 . 2009 р.

**Забудовник:** Закрите акціонерне товариство "НФО ВІТА", в особі голови правління Максимівна Мурада Гамієвича, який діє на підставі Статуту, (також по тексті цього Договору та інших суцільних документів - Замовник) з однієї сторони, та

**Товариство:** Товариство з обмеженою відповідальністю «К.А.Н. Девелопмент», в особі генерального директора Гулата Андрія Олександровича та першого заступника генерального директора Мойсєєнка Олега Станіславовича, які діють на підставі Статуту, з іншої сторони.

разом надалі іменуються "Сторони", а окремо "Сторона", уклали цей договір про передачу функцій Замовника (надалі - Договір), про наступне:

**1. Предмет Договору.**

1.1. В порядку та на умовах, визначених цим Договором, Товариство зобов'язується виконати функції Замовника будівництва житлово-офісного торговельного комплексу з вбудовано-прибудованими приміщеннями громадського, соціального та торговельного призначення, з підземним та наземним паркінгами на вул. Регенераторній, 4 у Дніпровському районі м. Києва (надалі - Об'єкт).

1.2. При виконанні цього Договору Товариство діє від свого або від імені Забудовника, але в будь-якому випадку за рахунок останнього.

1.3. Від свого імені Товариство вчиняє правочини та вступає в договірні зобов'язання, пов'язані з виконанням цього Договору. Діючи від свого імені Товариство виступає комісіонером Забудовника в розумінні цивільного законодавства. В такому випадку за договорами, укладеними з третіми особами, набуває права та обов'язки Товариство.

1.4. Від імені Забудовника Товариство здійснює суто представницькі функції та вчиняє виключно ті правочини, які за характером такого правочину Товариство не може вчинити від свого імені. Діючи від імені Забудовника Товариство виступає повіреним Забудовника в розумінні цивільного законодавства. В такому випадку правочини, вчинені Товариством, створюють змішокість та здійснюють цивільні права та обов'язки Забудовника. На здійснення дій від імені Забудовника останній надає Товариству довіреність.

1.5. Будівництво Об'єкта здійснюється на земельній ділянці загальною площею 27,928 га (квартгровий № \_\_\_\_\_), що знаходиться на вул. Регенераторній, 4 у Дніпровському районі м. Києва та надана в оренду Забудовнику на підставі рішення Київської міської ради від 2 квітня 2009 року N 311/1367.

1.6. Майно, яке Товариство отримало, створило або іншим чином набуло в зв'язку з виконанням цього Договору, є власністю Забудовника.

1.7. Товариство отримує виключне право на виконання функцій Замовника будівництва Об'єкта, яке полягає в обов'язку Забудовника в період дії цього Договору утриматися від передачі функцій Замовника будівництва Об'єкта іншим особам.

1.8. Договори, які укладаються Товариством від свого імені чи від імені Забудовника, але за його рахунок, а також документи, які створюють зобов'язання для Забудовника (в тому числі, але не виключно, договори, які укладаються Товариством від свого імені та за рахунок Забудовника з підприємствами організаціями) щодо сплати коштів чи відшкодування витрат на суму, що перевищує 5 000 000 (п'ять мільйонів) гривень, мають бути погоджені Забудовником шляхом візування кожної сторінки зазначених документів відповідальною особою Забудовника, уповноваженою на укладання таких договорів чи підписання таких документів.

Погодження Забудовником документів, які створюють для нього зобов'язання щодо сплати коштів чи відшкодування витрат на суму понад 5 000 000 (п'ять мільйонів) гривень обов'язкове також в тому випадку, коли загальна сума договорів, укладених Товариством від свого імені чи від імені Забудовника, але за його рахунок, з одним контрагентом (чи групою пов'язаних між собою контрагентів) перевищує зазначену суму.

У випадку укладення договорів чи інших документів Товариством від свого імені чи від імені Забудовника, але за його рахунок, вартість за якими перевищує вищевказаний розмір, та які попередньо не погоджені останнім, та у випадку наявності заперечень зі сторони Забудовника, такі договори не

створюють зобов'язань для Забудовника, в тому числі, але не виключно, щодо естації коштів відшкодування втрат.

## 2. Зміст функцій Замовника (перелік робіт за цим Договором).

Товариству доручається виконати функції Замовника на всіх етапах будівництва Об'єкта згідно з наступним переліком:

**1 етап – Підготовчо-організаційний** (надалі – перший етап). На першому етапі Товариство вчиняє дії з розробки концепції Об'єкта та виконує передпроектні роботи.

**2 етап – Статія "Проект"** (надалі – другий етап). На другому етапі Товариство вчиняє дії з розробки проекту будівництва, а також інші дії по забезпеченню початку спорудження Об'єкта.

**3 етап – Розробка проектно-документації статії «Робоча документація», здійснення підготовчих робіт та проведення будівельно-монтажних робіт** (надалі – третій етап). На третьому етапі Товариство вчиняє дії по організації та забезпеченню виконання будівельно-монтажних робіт.

**4 етап – Введення Об'єкта в експлуатацію** (надалі – четвертий етап). На четвертому етапі Товариство вчиняє дії по організації та забезпеченню введення Об'єкта в експлуатацію.

Роботи третього та четвертого етапів діляться на черги згідно підписаних Сторонами додатків до Договору. При цьому зміст кожного або кількох етапів виконання робіт може визначатися Сторонами у початках до цього Договору.

Зазначене розмежування робіт на етапи є умовним. За можливістю Товариство може приступити до здійснення наступного етапу (черги) робіт до закінчення попереднього та виконувати одночасно роботи, які ніносяться до різних етапів, визначених цим Договором.

Товариство несе відповідальність за відповідність результатів робіт на всіх етапах будівництва Об'єкта нормам, стандартам, polecєнням та правилам, встановленим чинним законодавством України.

## 3. Вартість робіт за цим Договором. Фінансування будівництва.

3.1. Вартість робіт за цим Договором включає весь обсяг витрат Товариства, пов'язаних з будівництвом Об'єкта та здійсненням інших робіт з виконання функцій Замовника за цим Договором, а також суму винагороди Товариства.

3.2. Вартість робіт за цим Договором не включає вартість узгоджень і затверджень проектно-кошторисної та будь-якої іншої документації, окремих видів робіт, видачі дозволів, отримання технічних умов, державної мита, збори і відрахування до державного бюджету та або місцевих бюджетів і позабюджетних фондів, необхідні для виконання цього Договору, що сплачуються Забудовником самостійно державним та іншим учовноваженим органам та підприємствам. Вказані платежі Забудовник зобов'язується здійснювати своєчасно та в повному обсязі.

3.3. Забудовник здійснює перерахування коштів Товариству на підставі Оперативних заявок протягом 5 (п'яти) банківських днів з дня отримання заявки.

3.4. Забудовник зобов'язується розглянути та, у разі погодження, затверджувати Оперативні заявки протягом п'яти календарних днів з дати їх отримання Забудовником від Товариства. Погоджені та затверджені Оперативні заявки підписуються повноважними представниками Сторін, скріплюються печатками та являються невід'ємною частиною Договору.

3.5. Підставою для складання Товариством Оперативних заявок є наявна інформація про майбутні витрати Товариства на реалізацію проектування та будівництва Об'єкта.

3.6. Зміна вартості робіт за цим Договором не більше ніж на 10% (десять відсотків) від сум, визначених проектно-кошторисною документацією, вважається нормативним відхиленням та приймається Сторонами без затвердження і в будь-якому випадку, має бути документально обґрунтована Товариством.

3.7. В процесі виконання цього Договору Товариство може ініціювати перегляд вартості робіт в залежності від розміру фактичних витрат на будівництво. Зміна вартості робіт більш ніж на 10% (десять відсотків) від сум, визначених проектно-кошторисною документацією, підлягає затвердженню Сторонами.

3.8. Товариство зобов'язане на вимогу Забудовника підтверджувати належними документами (кошторисами, вкладними актами виконаних робіт тощо) розмір фактичних витрат на проектування та будівництво Об'єкта.

3.9. Фінансування будівництва Об'єкта здійснюється за рахунок коштів Забудовника, переданих Товариству.

У випадку припинення Забудовником фінансування більш ніж на 2 (два) календарні місяці або відмови Забудовника від подальшого фінансування будівництва Об'єкта, Товариство набуває право в

горонньому порядку розірвати Договір. В цьому випадку Забудовник зобов'язаний виплатити Товариству 100% (сто відсотків) винагороди за виконані роботи за цим Договором. Крім того, Товариство додатково набуває право на отримання 50% (п'ятдесяти відсотків) винагороди за невиконані роботи відповідного етапу (або відповідної черги, у разі виконання Товариством робіт 3 та/або 4 етапу) за цим Договором, виконання робіт по якому здійснюється Товариством на момент розірвання або припинення Договору, у випадку повного або часткового відчуження Забудовником Об'єкту (в т.ч. пряме відчуження на підставі господарських чи цивільно-правових договорів; відчуження на підставі рішення суду; відчуження корпоративних прав Забудовника як юридичної особи тощо), що призвело до розірвання або припинення дії цього Договору та/або припинення фінансування робіт за Договором.

3.10. В межах затверджених Оперативних заявок Забудовник зобов'язується за рахунок власних, запозичених або залучених коштів забезпечити своєчасне та безперервне фінансування у повному обсязі всіх витрат та робіт по будівництву Об'єкта.

3.11. Кошти, отримані від Забудовника, окрім винагороди Товариства, Товариство зобов'язане використовувати виключно для цілей фінансування робіт за Договором (надалі – Цільове призначення).

3.12. Оплата вартості робіт, які виконуються підрядними організаціями здійснюється Товариством в порядку, передбаченому укладеними підрядними договорами, за рахунок коштів, отриманих від Забудовника. В договорах, які укладаються Товариством від свого імені на виконання цього Договору з третіми особами, Товариство має право передбачати можливість третіх осіб звертатися безпосередньо до Забудовника у випадку невиконання або неналежного виконання Товариством будь-яких зобов'язань за укладеними договорами, які спричинені порушенням Забудовником своїх зобов'язань по цьому Договору.

3.13. Всі розрахунки за цим Договором здійснюються в національній валюті України у безготівковій формі. Фінансування робіт Забудовник здійснює в гривнях шляхом перерахування грошових коштів на поточний рахунок Товариства з призначенням платежу: «перерахування коштів для виконання обов'язків комісіонера згідно з Договором».

3.14. У випадку, якщо Товариством від свого імені та за рахунок Забудовника укладено договір підрядний або будь який інший з підрядною організацією або іншим виконавцем, що не є платником податку на додану вартість на загальних підставах, Забудовник забезпечує фінансування зазначеного договору у розмірі суми договору збільшеної на суму податку на додану вартість.

#### **4. Порядок виконання робіт за цим Договором.**

4.1. Товариство повинно виконати функції Замовника за цим Договором особисто, на умовах, найбільш вигідних для Забудовника.

4.2. Забудовник зобов'язаний забезпечити Товариство усім необхідним для виконання останнім своїх зобов'язань за Договором перед третіми особами.

4.3. Товариство не поручається та не несе відповідальності перед Забудовником за невиконання третіми особами договорів, укладених з ними Товариством від свого імені на виконання цього Договору. У випадку порушення третіми особами договорів, укладених з ними Товариством від свого імені на виконання цього Договору, Товариство зобов'язане негайно повідомити про це Забудовника, зібрати та забезпечити необхідні докази. Забудовник має право вимагати від Товариства відступлення права вимоги до особи, яка порушила зобов'язання.

4.4. Будівництво Об'єкта здійснюється на підставі отриманого в установленому порядку дозволу на виконання будівельно-монтажних робіт та відповідно до затвердженої проектно-кошторисної документації, будівельних норм та правил та умов цього Договору.

#### **5. Порядок залучення підрядних організацій.**

5.1. Для виконання робіт по будівництву Об'єкта Товариство залучає спеціалізовані консалтингові, проектувальні, підрядні та інші, необхідні для виконання умов цього Договору організації (надалі – «Підрядні організації»).

5.2. Товариство залучає виключно ті підрядні організації, які мають ліцензії на виконання відповідних робіт (в разі необхідності) та досвід роботи у відповідній галузі.

5.3. Виконання робіт здійснюється на підставі договорів, що укладаються Товариством від свого імені та за рахунок Забудовника з підрядними організаціями. При цьому Товариство може укласти договір з однією Підрядною організацією на виконання комплексу робіт по будівництву Об'єкта або з декількома Підрядними організаціями на виконання певних видів робіт.

5.4. Товариство за рахунок Забудовника укладає відповідні договори зі спеціалізованими підрядними організаціями з метою організації здійснення технічного нагляду за виконанням будівельних робіт та проведення відповідних експертиз і аналізу проектної документації.

## 6. Строк виконання робіт за цим Договором.

6.1. Строк виконання робіт за цим Договором встановлюється Сторонами у Додатках до цього Договору, які є його невід'ємною частиною.

6.2. Затримка Забудовником у фінансуванні Робіт та/або затримка строку виконання робіт за цим Договором, яка виникла з причин, які знаходяться поза сферою контролю Товариства, відповідно продовжують строк виконання Робіт, з урахуванням строку необхідного для відновлення Робіт, без додаткового узгодження такого продовження Сторонами.

6.3. Товариство повинно інформувати Забудовника у письмовій формі про припинення або сповільнення на строк понад тридцять календарних днів виконання робіт з будівництва Об'єкта із зазначенням обставин, які перешкоджають дотриманню строку.

6.4. Строк виконання робіт повинен бути переглянутий Сторонами в наступних випадках:

- зупинка виконання робіт в цілому або окремих етапів/видів робіт за рішенням Забудовника або зміна Забудовником строків будівництва Об'єкта;
- внесення Забудовником змін в затверджені завдання на проектування, планувальні та технічні рішення, проектно-кошторисну документацію;
- неналежне фінансування з боку Забудовника;
- невиконання Забудовником прийнятих договірних зобов'язань;
- поява істотних розбіжностей проектно-дослідницьких (очікуваних) і фактичних умов виконання робіт, передбачити які при узгодженні строку виконання робіт Товариство і Забудовник не мали можливості;
- зміна Забудовником обсягу і складу робіт;
- настання обставин непереборної сили.

6.5. Зміна строку виконання робіт здійснюється за узгодженням Сторонами шляхом підписання відповідної додаткової угоди або Додатку до даного Договору.

## 7. Прийом-передача робіт.

7.1. Виконання Робіт Товариством за цим Договором підтверджується щомісячно актом виконаних робіт який надається Товариством не пізніше 15 числа місяця наступного за звітним, та включає перелік вартість виконаних Підрядними організаціями Робіт, об'єм здійсненого Забудовником фінансування. Акт виконаних робіт, а також інші документи, що підтверджують фактичні витрати за цим Договором та надані Товариством Забудовнику, являють собою звіт Товариства перед Забудовником за виконані роботи.

7.2. Забудовник зобов'язується підписати наданий Товариством Акт виконаних робіт протягом семи календарних днів з дати його отримання. В разі не підписання Забудовником Акта виконаних робіт у встановлений термін, якщо при цьому на адресу Товариства не була надана обґрунтована письмова відмова від його підписання, роботи вважаються прийнятими Забудовником.

## 8. Дії з припинення Договору.

8.1. Протягом тридцяти календарних днів з дати введення закінченого будівництвом Об'єкта в експлуатацію за Актом державної комісії Сторони затверджують Акт про виконання зобов'язань за цим Договором, в якому зокрема зазначаються: місцезнаходження та найменування Об'єкта відповідно до термінології інвентарної справи, складеної Київським міським Бюро технічної інвентаризації, перелік та технічні характеристики інженерних комунікацій, інші відомості, які Сторони вважають за необхідне вказати.

8.2. До дати затвердження Акту про виконання зобов'язань за цим Договором, Сторони проводять звірку розрахунків та визначають порядок їх проведення. Інформація щодо звірки розрахунків викладається в Акті.

8.3. В момент затвердження Акту про виконання зобов'язань за цим Договором, Товариство також передає майно та документи, отримані в зв'язку з виконанням цього Договору (зокрема документи, необхідні для оформлення Забудовником права власності на Об'єкт). Інформація про передачу майна та документів викладається в Акті.

## 12. Порядок розв'язання спорів.

12.1. Досудовий порядок розв'язання спорів, які виникають у зв'язку із виконанням, зміною умов чи розірванням цього Договору, є обов'язковим.

12.2. Якщо Сторони не дійшли згоди під час досудового врегулювання спору, спір передається на розгляд до господарського суду відповідно до підсудності, встановленої чинним законодавством України.

## 13. Термін дії Договору. Порядок припинення Договору.

13.1. Договір набирає чинності з дати його підписання Сторонами та діє до повного виконання Сторонами своїх зобов'язань.

13.2. Цей Договір може бути розірваний достроково за згодою Сторін в порядку та на умовах, визначених письмовою угодою про розірвання цього Договору.

## 14. Інші умови.

14.1. Зміни, доповнення та виправлення до цього Договору будуть вважатися дійсними, якщо вони складені в письмовій формі та підписані уповноваженими представниками Сторін.

14.2. Всі повідомлення за цим Договором будуть вважатися здійсненими належним чином, якщо вони викладені у письмовій формі та направлені адресатові рекомендованим або цінним листом, кур'єром, телеграфом або вручені особисто під розписку. Датою отримання таких повідомлень буде вважатися дата їх особистого отримання або дата поштового штемпеля відділення зв'язку одержувача.

14.3. З усіх питань, що не врегульовані Договором, Сторони керуються чинним законодавством України.

14.4. Сторони домовились, що текст цього Договору, будь-які матеріали, інформація та відомості щодо Договору є конфіденційними і не можуть передаватися однією Стороною третім особам без погодження іншої Сторони, крім випадків, коли така передача пов'язана з отриманням офіційних погоджень, документів для виконання Договору, сплати податків, обов'язкових платежів, а також у інших випадках, передбачених чинним законодавством України.

14.5. Забудовник на день підписання цього Договору має статус платника податку на прибуток на загальних умовах. Товариство на день підписання цього Договору має статус платника податку на прибуток на загальних умовах.

14.6. Цей Договір укладений українською мовою в двох примірниках (по одному для кожної Сторони), які мають рівну юридичну силу.

## 15. Реквізити та підписи Сторін

### ЗАБУДОВНИК

Закрите акціонерне товариство  
«НЕО ВІТА»

03150, Україна, м. Київ, вул. Гверська, буд. 6,  
оф. 7

Р/р 2600500004027 в АКБ "Правекс-Банк"  
МФО 321983

Код ЄДРПОУ 35372603

Платник податку на прибуток на загальних  
умовах

Не є платником ПДВ

Від ЗАБУДОВНИКА

Голова правління

М.Г. Магомедов

### ТОВАРИСТВО

Товариство з обмеженою відповідальністю  
«К.А.Н. Девелопмент»

04073, Україна, м. Київ, вул. Куренівська, 2-Б  
П/р № 2600800004378 в АКБ "Правекс-Банк"

МФО 321983

Код ЄДРПОУ 34347602

Платник податку на прибуток на загальних  
умовах

Від ТОВАРИСТВА

Генеральний директор

А.О. Гуцал

Перший заступник генерального директора

О.С. Мойсеєнко