

Товариство з обмеженою відповідальністю «Фінансова компанія «ЖИТЛО-КАПИТАЛ» (далі – «Управитель») (ліцензія АВ №416613 від «12» червня 2008 року видавна Державною комісією з регулювання ринків фінансових послуг України), в особі директора Кравчишка Дмитра Васильовича, який діє на підставі Статуту, з однієї сторони, та Приватне Акціонерне Товариство «УКРЕНЕРГОМОНТАЖ», (далі – «Забудовник»), в особі Генерального директора Бородавко Михайла Вікторовича, який діє на підставі Статуту, з іншої сторони, керуючись Законом України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» № 978-IV від 19/06/2003 р. із змінами та доповненнями та певні змінами від договору Правилами Фонду фінансування будівництва, уклали цей договір про наступне:

1. ВИЗНАЧЕННЯ

Управитель – фінансова установа, яка від свого імені діє в інтересах установників управління майном і здійснює управління ФФБ з метою фінансування спорудження об'єктів будівництва згідно із законодавством, Правилами ФФБ та отримала в установленому порядку ліцензію, (ліцензія АВ №416613 від «12» червня 2008 року видавна Державною комісією з регулювання ринків фінансових послуг);

Забудовник – Приватне Акціонерне Товариство «УКРЕНЕРГОМОНТАЖ», яке згідно із законодавством та відповідних договірних відносин має право на виконання функцій замовника будівництва для спорудження об'єкту будівництва та уклади договір з Управителем;

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

Договір управління майном – договір про участь у ФФБ, за яким установник управління передає Управителю у довіру власність майно з метою досягнення визначених ним цілей та встановлює обмеження щодо окремих дій Управителя з управління цим майном;

Об'єкт будівництва – Житловий будинок з підземним паркінгом за адресою: вул. Комбінатна, 25 у Дніпровському районі м. Києва (1 черга будівництва), будівництво якого організує Забудовник та фінансування будівництва якого здійснює Управитель в інтересах Довірителів та в межах отриманих від них у управління 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 (Правила ФФБ) – 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 коштів на спорудження Об'єкту будівництва за умовами цього Договору;

Фонд фінансування будівництва (ФФБ) – фонд фінансування будівництва виду А «САДОВИЙ» (1 черга будівництва) – 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;

Поточна ціна вимірної одиниці Об'єкта інвестування – встановлена на момент розрахунку

на права вимоги на одну примірну одиницю цього Об'єкта інвестування.

Графік фінансування будівництва - погоджений Сторонами термін та обсяги перерахування коштів Управителем на користь Забудовника для забезпечення своєчасного та безперервного фінансування будівництва об'єкту.

Перелік об'єктів інвестування - перелік квартир або приміщень соціально-побутового призначення в об'єкті будівництва з зазначенням їх параметрів, за встановленою Управителем формою, що є попереднім обсягом замовлення на будівництво.

Графік виконання будівельних робіт - погоджений Сторонами документ з визначенням термінів виконання окремих етапів робіт на об'єкті будівництва та терміну завершення будівництва.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ

1.1. Згідно умов цього договору, **Забудовник** зобов'язується за замовленням Управителя організувати виготовлення та затвердження у встановленому порядку проектно-кошторисної документації, організувати спорудження об'єкта будівництва на підставі цієї проектно-кошторисної документації, ввести його в експлуатацію та передати об'єкти інвестування Довірителям в порядку та в строки, встановлені цим Договором та **Правилами ФФБ**, а **Управитель** зобов'язується своєчасно здійснювати фінансування об'єкту підтвердженого замовлення на будівництво за рахунок залучених до ФФБ коштів Довірителів на умовах, визначених цим договором та **Правилами ФФБ**.

1.2. **Забудовник**, відповідно до чинного законодавства України, виконує функції замовника будівництва для спорудження об'єкта будівництва. **Забудовник** зобов'язаний виконати свої зобов'язання за договором щодо організації спорудження об'єктів будівництва та своєчасного введення їх в експлуатацію незалежно від обсягу замовлень на будівництво, підтвердженого Управителем.

1.3. Технічна характеристика Об'єкта будівництва з основними даними щодо споживачих якостей Об'єкта будівництва та Об'єктів інвестування визначається **Забудовником** у Технічній характеристиці, яка надається **Управителю** **Забудовником** в двох примірниках протягом 10 календарних днів з моменту підписання цього Договору.

Попередні показники по Об'єкту будівництва (1 черта будівництва):

Загальна площа: 27639,10 м.кв. у тому числі:

- житлова частина: 19128,35 м.кв.;

- вбудовано-прибудованих приміщень: 3984,30 м.кв.

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

1.5. 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 введення об'єкта будівництва в експлуатацію.

1.6. **Забудовник** в термін не пізніше 10 календарних днів з дати укладання Сторонами цього Договору передає **Управителю** Перелік Об'єктів інвестування в об'єкті будівництва, який є попереднім обсягом замовлення на будівництво, та майнові права на ці Об'єкти інвестування для подальшої передачі Довірителям на умовах **Правил ФФБ**.

1.7. **Забудовник** в термін не пізніше 10 календарних днів після підписання цього Договору передає **Управителю** два примірника Графіку виконання будівельних робіт по спорудженню Об'єкта будівництва.

1.8. Після завершення будівництва **Забудовник** здійснює необхідні заходи в порядку, передбаченому чинним законодавством України та умовами цього Договору щодо:

- введення об'єктів будівництва в експлуатацію;

- оформлення права власності Довірителів на конкретні об'єкти інвестування, які згідно інформації Управителя виконали свої зобов'язання перед Управителем у повному обсязі та передачі цим Довірителям правовастановлюючих документів.

2. ГАРАНТІ ТА УМОВИ ДОГОВОРУ

2.1. Забудовник цим підтверджує, що **Правила фонду фінансування будівництва «САДОВИЙ» (I черга будівництва), Управителем за яким є ТОВ «Фінансова компанія «Житло-Капітал»,** забудовником - **Приватне Акціонерне Товариство «УКРЕНЕРГОМОНТАЖ»** (далі - **Правила ФФБ**), йому відомі, він повністю погоджується 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 Забудовник за власним бажанням може укласти із Страховиком Договір 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.

2.3. 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'єкт інвестування, майнові права на які передані **Довірителем ФФБ** на умовах **Правил ФФБ**. Вказана Відомість надіється уповноваженому представнику **Забудовника**, який має проставити відмітку про отримання на примірник Відомості, який залишиться в **Управителя**, або шляхом направлення рекомендованого листа на адресу **Забудовника**, зазначену в цьому Договорі, або кур'єрською поштою.

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

2.5. **Управитель** формує оперативний резерв в розмірі - не менш ніж 5% від суми грошових коштів, отриманих у довірчу власність за укладеними з **Довірителем** Договорами про участь у **ФФБ**.

Після виконання **Управителем** та **Забудовником** зобов'язань перед усіма **Довірителями**, до прийняття рішення **Управителем** про припинення функціонування **ФФБ** оперативний резерв розформовується: кошти оперативного резерву перераховується **Забудовнику** протягом 30 (тридцяти) банківських днів від дати отримання **Управителем** від **Забудовника** всіх копій Актів прийому-передачі Об'єктів інвестування у власність **Довірителями**.

2.6. Поточну ціну вимірної одиниці об'єкту будівництва, об'єкта інвестування, споживчі властивості Об'єктів інвестування, коефіцієнти поверхів та комфортності визначає **Забудовник**, при цьому він приймає на себе ризик щодо недостатності залучених коштів на спорудження Об'єкта будівництва.

2.7. 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 за один робочий день, надати Інформацію щодо таких змін в письмовому вигляді **Управителю** через уповноваженого представника **Забудовника** уповноваженому представнику **Управителя** з розпискою про отримання.

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

2.9. **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.

2.10. Протягом 3 робочих днів з моменту підписання цього договору між **Забудовником** та **Управителем** укладаються наступні договори:

- договір іпотеки майнових прав на конкретний об'єкт будівництва, який є забезпеченням належного виконання **Забудовником** своїх зобов'язань по спорудженню об'єкта будівництва. У разі виникнення фізичку невиконання **Забудовником** своїх зобов'язань перед **Управителем** та **Довірителями** по цьому договору, **Забудовник** уступає **Управителю** майнові права на об'єкт будівництва.

виключення не належної якості цих робіт чергової зміни може бути затриманий Управителем на час, що необхідний для усунення. Забудовником надавання по строкам і підлядації претензій на якості виконаних робіт.

4.5. Порушення Графіка виконання робіт на об'єкті будівництва або неякісне їх виконання підтверджується шляхом підписання Сторонами протягом 20 робочих днів з дати порушення Графіка. Протоколу про порушення термінів виконання робіт та неналежної якості цих робіт, в якому Сторони визначають терміни ліквідації відставання від вищевказаного Графіка або усунення недоліків.

4.6. У разі необгрунтованої відмови Забудовника від підписання Протоколу про порушення термінів виконання робіт та неналежної якості цих робіт в зазначений п. 4.5. термін, Управитель має право виводити у дію положення п. 4.4.

4.7. Розрахунки за цим Договором здійснюються шляхом безготівкового перерахування коштів Управителем на рахунок Забудовника в банку, який визначається Управителем.

4.8. Забудовник щомісячно, але не пізніше 10 числа поточного місяця надає Управителю звіт про результати використання коштів, направлених Управителем з ФФБ. В разі необхідності у достроковому отриманні інформації про хід будівництва та використання коштів, Забудовник повинен протягом 3 календарних днів з моменту отримання направлених коштів, надавати йому документи, необхідні для здійснення контролю за цільовим використанням коштів.

4.9. За рахунок коштів оперативного резерву Управитель здійснює розрахунки із Довірителями в разі їх відмови від участі у системі фінансово-кредитних механізмів та з інших підстав, передбачених Законом України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю».

4.10. У випадку недостатності коштів оперативного резерву для повернення коштів Довірителю Управитель направляє лист Забудовнику з зазначенням суми, яку необхідно перерахувати для подальших розрахунків з Довірителем. Забудовник повинен повернути до ФФБ зазначену в листі суму в повному обсязі на умовах цього Договору.

5. ТЕРМІНИ ВИКОНАННЯ РОБІТ

5.1. Термін дії цього Договору починається з моменту його підписання і закінчується після виконання Сторонами своїх зобов'язань по ньому.

5.2. Строк початку будівництва об'єкта будівництва – IV квартал 2012 року.

5.3. Планово-орієнтовний строк введення в експлуатацію об'єкту будівництва – IV квартал 2013 року.

5.4. Планово-орієнтовний строк передачі об'єкта будівництва під засідення – I квартал 2014 року.

5.8. Планово-орієнтовний строк введення об'єкту будівництва є орієнтовно запланованим і може бути подовжений за наявності конкретних причин за погодженням з Управителем як достатньо обгрунтованими для перенесення строків.

5.9. Строки виконання окремих етапів робіт по спорудженню об'єкта визначаються у погодженому Сторонами Графіку виконання будівельних робіт.

5.10. Роботи повинні бути завершені Забудовником відповідно до Графіка виконання будівельних робіт з оформленням Акту Приймальної комісії не пізніше ніж зазначено у цьому договорі.

5.11. У випадку, якщо в ході виконання робіт виникне необхідність внести окремі зміни в Графік виконання будівельних робіт, вони можуть здійснюватися лише за наявності узгодження Сторін в письмовій формі і оформлятися доповненням до цього договору.

6. ПРАВА І ОБОВ'ЯЗКИ СТОРІН

6.1. Управитель зобов'язаний:

6.1.1. Отримувати, акумулювати, зберігати та обліковувати отримані в довічу власність кошти на умовах Правил ФФБ шляхом укладання договорів на участь у ФФБ у фізичними та юридичними особами.

ЗАБУДОВНИК

УПРАВИТЕЛЬ

М.П.

5

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

6.1.3. Формувати оперативний резерв ФФБ;

6.1.4. Щомісячно протягом терміну дії цього Договору, в порядку визначеному п.2.3. цього Договору, надавати Забудовнику інформацію про закріпленні за Довірителями ФФБ Об'єкти інвестування, підтверджуючи обсяг замовлення на будівництво;

6.1.5. Після отримання від Забудовника даних БП здійснити коригування розміру загальної площі конкретних Об'єктів інвестування в конкретному Об'єкті будівництва, та протягом 30 робочих днів з моменту отримання даних БП, надіслати письмове повідомлення Довірителям ФФБ;

6.1.6. Здійснити остаточні грошові розрахунки за об'єкти інвестування з Довірителями згідно даних БП;

6.1.7. Протягом 30 календарних днів після остаточного розрахунку із Довірителем, видати особисто Довірителю Довідку, за формою укладеною з Забудовником, підписану уповноваженою особою Управителя, що підтверджує право Довірителя на отримання у власність закріпленого за ним Об'єкта інвестування;

6.1.8. 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 остаточво підтверджений обсяг замовлення будівництва;

6.1.9. Перерахувати Забудовнику кошти оперативного резерву згідно п. 2.5. цього Договору;

6.1.10. Діяти в інтересах довірителів щодо спорудження об'єктів будівництва та передачі у власність довірителям об'єктів інвестування;

6.1.11. Розміщувати тимчасово вільні грошові кошти фонду фінансування будівництва на вкладних (депозитних) рахунках в інших фінансових установах.

6.2. Управитель має право:

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

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

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

6.2.4. На закріплення за Довірителем обраного ним Об'єкта інвестування та передачу Довірителем, які повністю про інвестували закріплені за ними Об'єкти інвестування, майнових прав на ці Об'єкти інвестування за договором про уступку майнових прав;

6.2.5. З метою своєчасного запобігання виникненню ризикових ситуацій у процесі будівництва Управитель має право:

- здійснювати контроль за виконанням Забудовником своїх зобов'язань за цим Договором, в тому числі, але не обмежуючись шляхом огляду на місці Об'єкту будівництва, 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;

- під час здійснення операцій з фінансування Об'єкту будівництва, здійснювати контроль за цільовим використанням Забудовником спрямованих на будівництво грошових коштів, в тому числі, але не обмежуючись шляхом перевірки реквізитів

призначення платежу, розміру перераховуваних грошових коштів, при необхідності витребувати від **Забудовника** підтвердуючі документи;

- видавати **Забудовнику** обов'язкові для врахування ним зауваження та пропозиції з питань фінансування та якості будівництва;
- один раз в квартал перевіряти фінансовий стан **Забудовника**, шляхом отримання від нього копій фінансових звітів. При цьому конкретний час та об'єм надання копій таких звітів встановлюється **Управителем** самостійно;
- вимагати від **Забудовника** регулярного звіту за формою, встановленою **Управителем**, про стан справ на будівництві, обсяги виконаних **Забудовником** робіт, якість матеріалів, стан виконання узгодженого Графіка виконання робіт, пропозит терміну завершення будівництва, а також іншу інформацію, яка свідчить про дотримання **Забудовником** своїх зобов'язань за цим Договором;

6.2.6. В разі непадання **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, необхідній 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** запитаних даних;

6.2.7. У разі невиконання **Забудовником** умов цього Договору знерути стягнення на предмет іпотеки відповідно до законодавства України та умов Договору іпотеки;

6.2.8. У разі виявлення ризику порушень з боку **Забудовника** умов цього Договору, що будуть підтвержені 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 20 (двадцять) відсотків, та/або збільшення строків будівництва більш ніж на 90 (дев'яносто) календарних днів, припинити фінансування будівництва та здійснити ходи передбачені чинним законодавством України.

6.3. Забудовник зобов'язаний:

6.3.1. Забезпечити розробку та затвердження у встановленому порядку необхідної правової та проектно-кошторисної документації на спорудження об'єкта будівництва і передати основні документи по узгодженому переліку **Управителю**;

6.3.2. Своєчасно, в терміни встановлені цим Договором, надіслати **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, Графік фінансування будівництва за встановленою формою;

6.3.3. Передати **Управителю** майнові права на Об'єкті інвестування для подальшої передачі їх **Довірителям**;

6.3.4. Не відлучувати та будь-яким способом не обтяжувати об'єкти інвестування, майнові права на які передані **Управителю**, без його письмової згоди;

6.3.5. Належним чином виконувати свої зобов'язання;

6.3.6. Протягом 3 робочих днів з моменту підписання цього договору за власний рахунок укласти з **Управителем**:

6.3.6.1. Договір іпотеки майнових прав на об'єкт будівництва у письмовій формі та посвідчити його нотаріально, який є забезпеченням належного виконання **Забудовником** своїх зобов'язань по спорудженню об'єкта будівництва. У разі виникнення ризику невиконання **Забудовником** своїх зобов'язань перед **Управителем** по цьому Договору, **Забудовник** уступає **Управителю** майнові права на об'єкт будівництва;

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

6.3.6.3. 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.

ЗАБУДОВНИК

УПРАВИТЕЛЬ

МП

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

6.3.8. Забезпечити цілкове використання отриманих від Управителя грошових коштів.

6.3.9. Здійснювати контроль за веденням будівельних робіт на відповідність умовам по якості, обсягам і вартості проектно-кошторисної документації, будівельним нормам і правилам, а матеріалам, конструкції і виробі – державним стандартам і технічним умовам.

6.3.10. У разі настання обставин, обумовлених п.6.2.8. цього договору, на письмову вимогу Управителя, викладену у офіційному листі, протягом 60 (шестдесяти) календарних днів, з дати його отримання, повернути грошові кошти на рахунок ФФБ та 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.

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

6.3.11.1. Надати Управителю офіційне письмове повідомлення про введення Об'єкта будівництва в експлуатацію протягом 5 робочих днів з моменту підписання та затвердження Акту про прийняття Об'єкта будівництва в експлуатацію з обов'язковим наданням Управителю копії вказаного Акту.

6.3.11.2. Оформити технічні паспорти на об'єкти інвестування (житло) в порядку та строки, встановлені законодавством України.

6.3.11.3. Протягом 10 робочих днів після отримання від БП технічних паспортів на квартири передати дані цих технічних паспортів БП Управителю для проведення остаточних розрахунків з Довірителями. В разі несвочасного надання даних технічних паспортів БП Управителю, обов'язки щодо здійснення остаточних розрахунків з Довірителями за даними бюро технічної інвентаризації Забудовник приймає на себе за погодженням із Управителем.

6.3.12. Після отримання від Довірителя ФФБ Довідки Управителя, виданої за формою узгодженою з Забудовником, підписати між Забудовником та Довірителем Акт прийому-передачі Об'єкту інвестування для подальшого оформлення правостворюючих документів.

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

6.3.14. 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 Довірителів на житло. Оформлення права власності Довірителів на нежитлові приміщення (гаражі, бокси, машиномісце у паркінгу, офісні приміщення) в Об'єкті будівництва здійснюється Довірителем самостійно за власний рахунок. При цьому Забудовник зобов'язується надати Довірителю всі необхідні для оформлення права власності документи.

6.3.15. Не пізніше шести календарних місяців з дня введення Об'єкта будівництва в експлуатацію, передати цей об'єкт об'єднанню співвласників або житлово-експлуатаційній організації разом з необхідною технічною документацією в порядку, передбаченому законодавством України, яке буде чинним на дату такої передачі.

6.3.16. Протягом 30 календарних днів після оформлення права власності Довірителів ФФБ на житло та отримання від відповідних служб міста Свідчення про право власності на об'єкт інвестування - житло, передати правостворюючі документи на об'єкти інвестування Довірителям ФФБ.

6.3.17. Пести передбачену чинним законодавством України відповідальність за якість виконаних робіт та за дотримання строків їх виконання згідно Графіку виконання будівельних робіт.

6.3.18. Усувати недоліки будівництва та оперативно реагувати на зауваження уповноважених представників Управителя в процесі виконання робіт.

6.3.19. Гарантувати Управителю якість виконаних робіт на об'єкті на протяжні 1 року з дати видавання Акту Приймальної комісії.

6.3.20. Після введення об'єкту будівництва в експлуатацію письмово повідомити про це Забудовник

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

6.3.8. Забезпечити цілкове використання отриманих від Управителя грошових коштів.

6.3.9. Здійснювати контроль за веденням будівельних робіт на відповідність умовам по якості, обсягам і вартості проектно-кошторисної документації, будівельним нормам і правилам, а матеріалам, конструкції і виробі – державним стандартам і технічним умовам.

6.3.10. У разі настання обставин, обумовлених п.6.2.8. цього договору, на письмову вимогу Управителя, викладену у офіційному листі, протягом 60 (шестдесяти) календарних днів, з дати його отримання, повернути грошові кошти на рахунок ФФБ та 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.

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

6.3.11.1. Надати Управителю офіційне письмове повідомлення про введення Об'єкта будівництва в експлуатацію протягом 5 робочих днів з моменту підписання та затвердження Акту про прийняття Об'єкта будівництва в експлуатацію з обов'язковим наданням Управителю копії вказаного Акту.

6.3.11.2. Оформити технічні паспорти на об'єкти інвестування (житло) в порядку та строки, встановлені законодавством України.

6.3.11.3. Протягом 10 робочих днів після отримання від БП технічних паспортів на квартири передати дані цих технічних паспортів БП Управителю для проведення остаточних розрахунків з Довірителями. В разі несвоєчасного надання даних технічних паспортів БП Управителю, обов'язки щодо здійснення остаточних розрахунків з Довірителями за даними бюро технічної інвентаризації Забудовник приймає на себе за погодженням із Управителем.

6.3.12. Після отримання від Довірителя ФФБ Довідки Управителя, виданої за формою узгодженою з Забудовником, підписати між Забудовником та Довірителем Акт прийому-передачі Об'єкту інвестування для подальшого оформлення правостворюючих документів.

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

6.3.14. 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 Довірителів на житло. Оформлення права власності Довірителів на нежитлові приміщення (гаражі, бокси, машиномісце у паркінгу, офісні приміщення) в Об'єкті будівництва здійснюється Довірителем самостійно за власний рахунок. При цьому Забудовник зобов'язується надати Довірителю всі необхідні для оформлення права власності документи.

6.3.15. Не пізніше шести календарних місяців з дня введення Об'єкта будівництва в експлуатацію, передати цей об'єкт об'єднанню співвласників або житлово-експлуатаційній організації разом з необхідною технічною документацією в порядку, передбаченому законодавством України, яке буде чинним на дату такої передачі.

6.3.16. Протягом 30 календарних днів після оформлення права власності Довірителів ФФБ на житло та отримання від відповідних служб міста Свідчення про право власності на об'єкт інвестування - житло, передати правостворюючі документи на об'єкти інвестування Довірителям ФФБ.

6.3.17. Пести передбачену чинним законодавством України відповідальність за якість виконаних робіт та за дотримання строків їх виконання згідно Графіку виконання будівельних робіт.

6.3.18. Усувати недоліки будівництва та оперативно реагувати на зауваження уповноважених представників Управителя в процесі виконання робіт.

6.3.19. Гарантувати Управителю якість виконаних робіт на об'єкті на протяжні 1 року з дати видання Акту Приймальної комісії.

6.3.20. Після введення об'єкту будівництва в експлуатацію письмово повідомити про це Забудовник

Управителем, за власний рахунок замовити в БТ проведення технічних обмірів та не пізніше одного місяця з дати введення об'єкта будівництва в експлуатацію передати Управителю дані БТ щодо фактичної загальної площі кожного об'єкта інвестування.

6.3.21. Здійснити своїми силами та за свій рахунок підготовку необхідних документів на оформлення права власності на житло.

6.3.22. Протягом 10 календарних днів з дати укладання Сторонами цього Договору передати Управителю належним чином засвідчені копії всіх документації по будівництву, в т.ч. Документації на право використання земельної ділянки для спорудження Об'єкту будівництва, за Переліком встановленому Управителем.

6.3.23. 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.

6.3.24. 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 5 банківських днів, з дати направлення Управителем офіційного листа, перерахувати на рахунок ФФБ грошові кошти в необхідному обсязі.

6.3.25. Протягом терміну дії цього Договору, на першу письмову вимогу Управителя надати останньому звітність про використання перерахованих Управителем грошових коштів, а також інформацію щодо вартості та строків будівництва.

В звіті повинно бути відображено інформацію про обсяг виконаних робіт станом на кінець кварталу, наявність чи відсутність змін у проекті, що впливають на споживчі властивості Об'єкту будівництва, вартість будівництва об'єкту, у тому числі в розрахунку за 1 кв.м загальної та житлової площі об'єкту, виходячи з даних про фактичні витрати на будівництво, та іншу інформацію, що буде запитуватись Управителем.

6.3.26. 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, етапу 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.

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

6.3.28. Надати 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;

6.3.29. Офіційним листом, в термін не пізніше 2-х робочих днів повідомити Управителя про сплив 2-х місячного строку, протягом якого Довіритель мав підписати Акт прийому-передачі Об'єкту інвестування, та необхідність відкріплення від Довірителів закріпленого за ним Об'єкта інвестування;

6.3.30. Забезпечити відкриття поточних рахунків в установі банку, яка буде зазначена Управителем, своїми підрядниками, субпідрядниками та іншими підприємствами, які приймають участь у спорудженні об'єкта будівництва;

ЗАБУДОВНИК

УПРАВИТЕЛЬ

МП

6.3.31. Самостійно встановлювати поточну ціну вимірної одиниці об'єкта фінансування. Забудовник не має право встановлювати поточну ціну вимірної одиниці об'єкта будівництва нижче ніж попередня ціна для цього об'єкта будівництва;

6.3.32. Самостійно встановлювати тип та коефіцієнти доверхів і комфортності об'єктів інвестування;

6.3.33. В разі зміни поточної ціни вимірної одиниці об'єкта будівництва письмово повідомляти про це Управителя не пізніше ніж за один день до дня з якого ця зміна вступає в силу. У випадку, якщо зазначений термін не дотримується, Управитель не несе відповідальність за несвочасне реагування на повідомлення про зміну поточної ціни вимірної одиниці об'єкта інвестування;

6.3.34. Палезним чином виконати на закінченому будівництвом об'єкті будівництва всі передбачені проєктною документацією та державними нормами роботи по з монтажування і випробуванню обладнання;

6.3.35. Самостійно сплачувати вартість оформлення бюро технічної інвентаризації технічної документації на об'єкт будівництва та правовстановлюючих документів на кожний об'єкт інвестування;

6.4. Забудовник має право:

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

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

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

6.4.4. Після виконання Управителем ФФБ зобов'язани, перед усіма Довірителями, до прийняття рішення Управителем про припинення функціонування ФФБ отримати кошти оперативного резерву в порядку, встановленому цим Договором;

7. РОЗМІР ВИПАГОРОДИ УПРАВИТЕЛЯ ТА ПОРЯДОК ЇЇ ОТРИМАННЯ

7.1. За перерахування коштів на фінансування будівництва Управитель отримує винагороду у розмірі - 0,5 (нуль п'ять три десятих відсотка) % від сум грошових коштів, перерахованих з рахунку ФФБ на рахунок Забудовника, але не менш ніж 8000,00 гривень на місяць.

7.2. Забудовник доручає Управителю здійснювати договірне списання грошових коштів в розмірі винагороди (п. 7.1 цього договору) в разі кожного перерахування коштів, спрямованих на фінансування будівництва згідно цього договору.

7.3. В термін не пізніше - 3-х банківських днів після передачі Забудовником всіх Об'єктів інвестування в 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 повної суми оперативного резерву на поточний рахунок Забудовника.

7.4. За перерахування коштів оперативного резерву Управитель отримує від Забудовника винагороду в розмірі - 0,5 (нуль п'ять десятих відсотка) % від суми фактично перерахованих грошових коштів оперативного резерву на умовах, передбачених п. 7.2. цього Договору.

7.5. У разі, якщо за підсумками місяця винагорода Управителя за перерахування коштів Забудовнику на фінансування будівництва менш ніж 8000,00 гривень на місяць, то Забудовник повинен доплатити Управителю різницю між 8000,00 гривень та сумою фактично отриманої Управителем винагороди за підсумками місяця. Ця різниця сплачується Забудовником щомісячно, не пізніше 10 (десятого) числа наступного місяця шляхом її перерахування з рахунку Забудовника на рахунок Управителя.

8. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ СТОРІН І ВИРІШЕННЯ СПОРІВ

ЗАБУДОВНИК

МП

УПРАВИТЕЛЬ

МП

8.1. 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 невадлежа виконання, тобто виконання з порушенням умов, визначених змістом зобов'язання.

8.2. У разі виявлення Управителем ризиків порушень Забудовником умов цього Договору, які визначені у п. 6.2.8 цього Договору, Управитель має право припинити фінансування будівництва, 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.

8.3. Управитель 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'єкта інвестування.

8.4. При простроченні строків фінансування, зазначених у п. 4.2 цього Договору, за умови передачі таких грошових коштів Довірителями до ФФБ, Управитель сплачує Забудовнику пеню в розмірі подвійної облікової ставки НБУ від суми не своєчасно перерахованих грошових коштів за кожний день прострочення.

8.5. 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.

9. ФОРС-МАЖОР

9.1. Сторони звільнюються 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 настануть 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.

9.2. Сторона, яка не виконує своїх зобов'язань по цьому Договору, повідомляє 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.

9.3. У випадках, коли зазначені п. 9.1. обставини і їхні наслідки продовжують діяти більше трьох місяців або коли при настанні даних обставин стає ясним, що вони і їхні наслідки будуть діяти більше цього строку, Сторони в можливо більше короткий строк зобов'язуються провести переговори з метою виявлення прийнятних для них альтернативних способів виконання даного Договору й досягнення відповідних домовленостей. При цьому кожна із Сторін може відмовитися від подальшого виконання даного Договору без розгляду його в судовому порядку.

10. СТРОК ДІЇ ДОГОВОРУ ТА ІНШІ УМОВИ

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

10.2. Дострокове розірвання цього Договору можливе за ініціативою Управителя, в разі виявлення Управителем ризику порушень Забудовником умов даного Договору на умовах, викладених у п. 6.2.8 цього Договору.

У випадку дострокового розірвання Договору Сторони повинні провести взаємні розрахунки в термін, визначений у п. 6.3.10 цього Договору та передати один одному відповідну документацію.

ЗАБУДОВНИК

УПРАВИТЕЛЬ

11

- 10.3. Всі зміни і доповнення до цього Договору укладаються Сторонами у вигляді додатків та вступають в дію після їх підписання Сторонами.
- 10.4. Сторони протягом дії цього Договору не мають права перекладати свої права та обов'язки за Договором третім особам без письмової згоди іншої Сторони.
- 10.5. По всім іншим питанням, не врегульованим цим Договором, Сторони мають керуватися нормами законодавства України.
- 10.6. Договір укладено українською мовою у 2-х примірниках - по одному для кожної Сторони.
- 10.7. Додатки і доповнення до цього Договору укладаються в письмовій формі та скріплюються печатками Сторін після чого мають обов'язкову силу для обох Сторін, і є невід'ємною частиною цього Договору.

11. ІНШІ УМОВИ

- 11.1. Положення цього Договору обов'язкові для правонаступників Сторін.
- 11.2. Вся інформація по цьому Договору є конфіденційною та не підлягає розголошенню.
- 11.3. Сторони зобов'язуються повідомляти одна одну про зміни своїх реквізитів, номерів телефонів у 3-х денний термін з дня виникнення відповідних змін.
- 11.4. Сторони свідчать, що вони є платниками податку на загальних умовах, згідно з Податковим Кодексом України.

12. АДРЕСА ТА РЕКВІЗИТИ СТОРОН

ЗАБУДОВНИК

ПРАТ «Укренергомонтаж»
 Юридична адреса: 02166, м. Київ,
 проспект Лісовий, 39
 Фізична адреса: 03049, м. Київ,
 вул. Богданівська, 10, офіс 15
 Р/р 2600031965 в ПАТ «Фортуна-Банк»,
 м. Київ, МФО 300904
 код ЄДРПОУ 16403289
 Свідоцтво платника ПДВ №100303505
 ПІН 164032826018
 Тел. 044 503-81-46

Генеральний директор
 ПАТ «Укренергомонтаж»

М.В. Бородавко

УПРАВІТЕЛЬ

ТОВ «ФК «Житло-Капітал»
 Адреса: Україна, м. Київ,
 вул. Ярославів Вал, 6.33-В
 Код ЄДРПОУ - 35393445
 н/р 26504000000547
 в ПАТ «УКРСОЦБАНК»
 МФО 300023

Директор
 ТОВ «ФК «Житло-Капітал»

Кравченко Д.В.

