

УГОДА № 30/05
про організацію спорудження об'єкту будівництва за рахунок коштів ФФБ

м. Київ

„30” травня 2005 р.

Товариство з обмеженою відповідальністю "КОМЕРЦІЙНИЙ БАНК „ЗАХІДІНКОМБАНК” (надалі – "УПРАВИТЕЛЬ"), який діє в інтересах установників Фонду фінансування будівництва за програмою Відкритого акціонерного товариства „Акціонерна компанія „Київреконструкція” (надалі – "ФФБ") в особі Керуючого Київської філії Москалик Зіновія Онуфрійовича, яка діє на підставі Доручення №02-25 від 05.01.2004 р., з однієї сторони,

Відкрите акціонерне товариство „АКЦІОНЕРНА КОМПАНІЯ „КИЇВРЕКОНСТРУКЦІЯ” (надалі – "ЗАБУДОВНИК"), в особі Голови Правління Крючкова Леоніда Васильовича, який діє на підставі Статуту, з другої сторони, уклали цю Угоду про організацію спорудження об'єкту будівництва з використанням отриманих в управління Управителем коштів (надалі – Угода) про наступне:

1. ПРЕДМЕТ УГОДИ

1.1. У відповідності до Правил Фонду фінансування будівництва за програмою Відкритого акціонерного товариства „АКЦІОНЕРНА КОМПАНІЯ „КИЇВРЕКОНСТРУКЦІЯ”, затверджених рішенням Правління КБ „ЗахідінкомБанк” № 166 від 30 травня 2005 р. (надалі – "Правила ФФБ"), УПРАВИТЕЛЬ замовляє і фінансує за рахунок коштів ФФБ виду "А" спорудження об'єкту будівництва, а ЗАБУДОВНИК зобов'язується збудувати об'єкт будівництва, ввести його в експлуатацію та передати об'єктів інвестування установникам ФФБ на умовах та в строки, встановлені в цій Угоді та на умовах, визначених Законом України „Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю” від 19 червня 2003 року №978-IV, та Правилами ФФБ.

1.2. ЗАБУДОВНИК здійснює спорудження об'єкту будівництва власними силами на земельних ділянках, на які у встановленому законодавством України порядку отримав право використання для спорудження об'єкту будівництва згідно із графіком будівництва та відповідно до проектно-кошторисної документації на будівництво. Забезпечення будівництва технологічним, енергетичним, електротехнічним обладнанням, апаратурою, інструментом, будівельними та іншими матеріалами покладається на ЗАБУДОВНИКА.

1.3. Об'єктом будівництва за цією Угодою є: житловий комплекс з вбудовано-прибудованими приміщеннями адміністративно-соціального призначення та підземним паркінгом за адресою: м. Київ, вул. Борщагівська, 182-В.

2. УМОВИ УГОДИ

2.1. Не пізніше "01" жовтня 2005 року ЗАБУДОВНИК приступає до спорудження об'єкту будівництва.

2.3. Строки виконання окремих обсягів робіт передбачені в графіку будівництва (додаток №1 до цієї Угоди), який підписується Сторонами в рамках цієї Угоди.

2.4. Якщо в ході виконання робіт ЗАБУДОВНИК допустить відхилення від вимог проектно-кошторисної документації, які погіршують якість виконання робіт, то ЗАБУДОВНИК зобов'язаний усунути їх за свій рахунок.

2.5. При виникненні необхідності внесення змін в графік будівництва або проектно-кошторисну документацію, ЗАБУДОВНИК приймає рішення з цих питань лише за згодою УПРАВИТЕЛЯ.

2.6. Строк введення об'єкту будівництва в експлуатацію становить: 3 (третій) квартал 2009 р.

3. ФІНАНСУВАННЯ БУДІВНИЦТВА ТА ВИНАГОРОДА УПРАВИТЕЛЯ

3.1. Фінансування будівництва за рахунок коштів ФФБ УПРАВИТЕЛЬ здійснює в межах отриманих від установників ФФБ (довірителів) в довірче управління коштів, за винятком коштів оперативного резерву згідно із наданим ЗАБУДОВНИКУ обсягом замовлення на будівництво виходячи із поточної ціни вимірної одиниці об'єкту будівництва.

3.2. Поточну ціну вимірної одиниці об'єкту будівництва, споживчі властивості об'єктів інвестування, коефіцієнти поверху та комфортності визначає ЗАБУДОВНИК, при цьому він приймає на себе ризик щодо недостатності зачучених коштів на спорудження об'єкту будівництва.

3.3. Вимірна одиниця об'єкту будівництва: квадратні метри.

3.4. Поточна ціна вимірної одиниці об'єкту будівництва на момент укладання цієї Угоди складає: від 4300,00 грн.

3.5. У разі дострокового припинення управління майном з ініціативи довірителя та зменшення обсягу підтверджено замовлення на будівництво ЗАБУДОВНИК, на вимогу УПРАВИТЕЛЯ, зобов'язаний у визначений Правилами ФФБ строк перерахувати на рахунок ФФБ кошти для подальшого повернення довірителю.

3.6. Сума коштів, що підлягає поверненню довірителю, визначається УПРАВИТЕЛЕМ виходячи з кількості закріплених за довірителем вимірних одиниць об'єкту інвестування та поточної ціни вимірної одиниці цього об'єкту інвестування на день подання заяви про вихід із ФФБ.

3.7. За виконання умов цієї Угоди ЗАБУДОВНИК не сплачує УПРАВИТЕЛЮ винагороду.

4. ПРАВА І ОБОВ'ЯЗКИ СТОРІН

4.1. ЗАБУДОВНИК зобов'язаний:

- по мірі отримання погодженої та затвердження проектно-кошторисної документації передавати її в засвідчених копіях УПРАВИТЕЛЮ;
- якісно виконувати визначені цією Угодою будівельні роботи і в узгоджений графіком будівництва строк, не допускати відхилення від проектно-кошторисної документації;
- виконувати будівельні роботи у відповідності до вимог будівельних норм;
- здійснювати матеріально-технічне забезпечення будівництва, нести ризик неможливості використання матеріалу (деталей, конструкцій) або устаткування без погіршення якості робіт;
- у разі виникнення необхідності внесення змін в графік будівництва або проектно-кошторисну документацію узгоджувати ці питання із УПРАВИТЕЛЕМ;
- за свій рахунок усувати неякісно та з відхиленням від проекту виконані роботи;
- письмово повідомляти УПРАВИТЕЛЯ про зміни технічної характеристики на об'єкт будівництва, про зміни запланованої дати введення об'єкту будівництва в експлуатацію, про будівельний стан готовності об'єкту будівництва, про закінчення спорудження об'єкту та введення його в експлуатацію та про наявність інших обставин, що не залежать від ЗАБУДОВНИКА, які загрожують якості або придатності результату роботи.
- організувати та здійснити введення об'єкту будівництва в експлуатацію;
- протягом 90 днів з моменту набуття чинності цією Угодою укласти зі страховиком договори обов'язкового страхування:
 - а) будівельно-монтажних робіт на весь час спорудження об'єкту будівництва та на гарантійний термін від ризиків його пошкодження або знищення внаслідок техногенних аварій та природних явищ - на користь УПРАВИТЕЛЯ як довірчого власника;
 - б) відповіальності перед третіми особами - установниками ФФБ 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 установників ФФБ.
- до початку будівництва відкрити поточний рахунок в КБ "ЗахідІнкомБанк" та забезпечити відкриття поточних рахунків своїх підрядників, субпідрядників та інших суб'єктів підприємницької діяльності, які беруть участь у спорудженні об'єкту будівництва, для чого внести відповідні положення у договори підряду та інші угоди, пов'язані із спорудженням об'єкту будівництва;

- передати УПРАВИТЕЛЮ перелік об'єктів інвестування в об'єкт будівництва, який є попереднім обсягом замовлення на будівництво, та майнові права на ці об'єкти інвестування для подальшої передачі установникам ФФБ на умовах Правил ФФБ;

- виконати свої зобов'язання за цією Угодою щодо організації спорудження об'єкту будівництва та своєчасного введення його в експлуатацію залежно від обсягу фінансування;

- письмово повідомляти УПРАВИТЕЛЯ про зміну поточної ціни вимірної одиниці об'єкту будівництва за 2 дні до її запровадження;

- на вимогу УПРАВИТЕЛЯ протягом 60 днів повернути грошові кошти на рахунок ФФБ або уступити майнові права на нерухомість, яка є об'єктом будівництва УПРАВИТЕЛЮ;

- забезпечити оформлення та передачу у власність довірителів об'єктів інвестування.

4.2. ЗАБУДОВНИК має право:

- одержувати фінансування спорудження об'єкту будівництва в розмірах і у строки, передбачені цією Угодою;

- залучати за своїм вибором для виконання певних обсягів робіт субпідрядні спеціалізовані будівельні та інші організації, залишаючись відповідальним перед УПРАВИТЕЛЕМ за результат їх роботи;

4.3. УПРАВИТЕЛЬ зобов'язаний:

- забезпечити своєчасне фінансування спорудження об'єкту будівництва за рахунок коштів ФФБ;

- після отримання від ЗАБУДОВНИКА повідомлення про завершення будівництва та введення об'єкту будівництва в експлуатацію повідомити про це установників ФФБ;

- протягом періоду будівництва підтверджувати ЗАБУДОВНИКУ обсяг замовлення на будівництво, шляхом надання даних про об'єкти інвестування, майнові права на які передані установникам ФФБ на умовах Правил ФФБ.

4.4. УПРАВИТЕЛЬ має право:

- контролювати дотриманням ЗАБУДОВНИКОМ виконання умов та зобов'язань за цією Угодою з метою своєчасного запобігання виникненню ризикових ситуацій у процесі будівництва внаслідок дій ЗАБУДОВНИКА, що можуть привести до змін основних технічних характеристик об'єкту будівництва, погіршення споживчих властивостей об'єкту будівництва та/або об'єктів інвестування, зростання вартості будівництва більш ніж на 5 (п'ять) відсотків, збільшення строків будівництва більш ніж на 30 (тридцять) днів;

- у будь-який час перевірити хід і якість виконання ЗАБУДОВНИКОМ своїх зобов'язань;

- у разі виявлення УПРАВИТЕЛЕМ ризику порушень умов цієї Угоди припинити фінансування будівництва, вимагати розірвання цієї Угоди та повернення ЗАБУДОВНИКОМ усіх спрямованих на фінансування будівництва цього об'єкту коштів, а також здійснювати інші заходи щодо виконання ЗАБУДОВНИКОМ своїх зобов'язань за цією Угодою.

5. ПРИЙОМ-ПЕРЕДАЧА ОБ'ЄКТІВ ІНВЕСТУВАННЯ

5.1. Після введення об'єкта будівництва в експлуатацію ЗАБУДОВНИК письмово повідомляє, про це УПРАВИТЕЛЯ та надає дані щодо фактичної загальної площин об'єктів інвестування, отримані від державних органів, що здійснюють реєстрацію права власності на нерухоме майно. УПРАВИТЕЛЬ надає ЗАБУДОВНИКУ остаточно підтверджений обсяг замовлення на будівництво за об'єктом будівництва та передає йому перелік установників ФФБ (довірителів), які мають право отримати у власність закріплений за ними об'єкти інвестування.

5.2. На підставі довідки УПРАВИТЕЛЯ, що підтверджує право довірителя на отримання у власність закріплених об'єктів інвестування ЗАБУДОВНИК оформляє права власності на закріплений за довірителем об'єкт інвестування.

5.3. Протягом двох місяців після введення об'єкта будівництва в експлуатацію ЗАБУДОВНИК передає закріплений за довірителем об'єкт інвестування за актом прийому-передачі.

5.4. Оформлення права власності на житло здійснюється ЗАБУДОВНИКОМ своїми силами та за свій рахунок.

5.5. Оформлення права власності на нежитлові приміщення здійснюється довірителем самостійно та за свій рахунок на підставі документів, отриманих від ЗАБУДОВНИКА.

5.6. ЗАБУДОВНИК зобов'язаний не пізніше шести місяців з дня введення об'єкта будівництва в експлуатацію передати об'єкт об'єднанню співвласників, або власнику, або експлуатуючій організації разом з необхідною технічною документацією.

6. ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ВИКОНАННЯ ЗОБОВ'ЯЗАНЬ ЗАБУДОВНИКА ЗА ЦІЄЮ УГОДОЮ

6.1. Обов'язковою умовою укладення цієї Угоди є забезпечення виконання зобов'язань ЗАБУДОВНИКА встановленням іпотеки. Предметом іпотеки за іпотечним договором є майнові права на нерухомість, яка є об'єктом будівництва. Іпотечний договір має бути укладений у письмовій формі та нотаріально посвідчений одночасно з укладенням цієї Угоди.

6.2. У разі виникнення обумовленого цією Угодою ризику невиконання ЗАБУДОВНИКОМ своїх зобов'язань перед УПРАВИТЕЛЕМ, ЗАБУДОВНИК зобов'язаний уступити УПРАВИТЕЛЮ майнові права на нерухомість, яка є об'єктом будівництва.

6.3. Одночасно з укладенням цієї Угоди ЗАБУДОВНИК та УПРАВИТЕЛЬ укладають:

- договір уступки майнових прав на нерухомість, яка є об'єктом будівництва, з відкладальними умовами;
- договір доручення з відкладальними умовами, за яким УПРАВИТЕЛЬ у разі порушення ЗАБУДОВНИКОМ умов угоди доручається виконувати функції ЗАБУДОВНИКА, у тому числі шляхом передоручення цих функцій іншим особам. При цьому ЗАБУДОВНИК на час дії угоди має право надавати безвідкличну довіреність УПРАВИТЕЛЮ на право делегування третім особам функцій ЗАБУДОВНИКА у разі порушення останнім умов цієї Угоди.

6.4. У разі виявлення УПРАВИТЕЛЕМ визначеного угодою ризику порушення ЗАБУДОВНИКОМ умов цієї Угоди договір уступки заставленого майнового права набирає чинності і ЗАБУДОВНИК повинен передати УПРАВИТЕЛЮ майно та майнові права на нерухомість, яка є об'єктом будівництва.

6.5. У разі невиконання ЗАБУДОВНИК умов угоди УПРАВИТЕЛЬ має право звернути стягнення на предмет іпотеки відповідно до законодавства.

6.6. Без письмової згоди УПРАВИТЕЛЯ ЗАБУДОВНИК не має права відчужувати або обтяжувати будь-яким способом об'єкти інвестування, майнові права на які передані УПРАВИТЕЛЕЛЮ.

7. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ СТОРІН І ВИРИШЕННЯ СПОРІВ

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

7.2. Сторони не несуть відповідальності за порушення своїх зобов'язань за цією Угодою, якщо воно сталося не з їх вини. Сторона вважається невинуватою, якщо вона доведе, що вжila всіх залежних від неї заходів для належного виконання зобов'язання.

7.3. За перевищення передбачених цим Договором строків закінчення будівництва об'єкту, за умови відсутності в цьому перешкод з боку УПРАВИТЕЛЯ, ЗАБУДОВНИК сплачує УПРАВИТЕЛЮ пеню в розмірі 0,0005 % від вартості об'єкту будівництва за кожний день прострочення платежу, але не більше 50000,00 грн.

7.4. Усі суперечки, що пов'язані із цією Угодою, її укладанням або такі, що виникають в процесі виконання умов цієї Угодою, вирішуються шляхом переговорів між представниками Сторін. Якщо суперечки неможливо вирішити шляхом переговорів, вони вирішуються в судовому порядку за встановленою підвідомчістю та підсудністю такої суперечки у порядку, визначеному відповідним чинним законодавством України.

7.5. У випадку недотримання ЗАБУДОВНИКОМ графіку будівництва, УПРАВИТЕЛЬ має право притримати фінансування будівництва.

8. СТРОК ДІЇ УГОДИ ТА ІНШІ УМОВИ

8.1. Ця Угода набуває чинності з моменту її підписання Сторонами та скріплення печатками Сторін і діє до повного виконання Сторонами своїх зобов'язань.

8.2. Одностороннє розірвання цієї Угоди не допускається, крім випадків, визначених чинним законодавством України як імперативні норми.

8.3. Дострокове розірвання цієї Угоди можливе лише за взаємною згодою Сторін, яка оформлюється додатковою угодою до цієї Угоди.

8.4. Після підписання цієї Угоди всі попередні переговори за нею, листування, попередні угоди та протоколи про наміри з питань, що так чи інакше стосуються цією Угоди, втрачають юридичну силу.

8.5. Зміни в цю Угоду можуть бути внесені за взаємною згодою Сторін, що оформляється додатковою угодою до цієї Угоди.

8.6. Зміни та доповнення, додаткові угоди та додатки до цієї Угоди є її невід'ємною частиною і мають юридичну силу у разі, якщо вони викладені у письмовій формі, підписані уповноваженими на те представниками Сторін та скріплені печатками Сторін.

8.7. Усі правовідносини, що виникають у зв'язку з виконанням умов цієї Угоди і не врегульовані ним, регламентуються нормами чинного в Україні законодавства.

8.8. Ця Угода є договором приєднання до Правил ФФБ.

8.9. Ця Угода складена українською мовою, на 5 сторінках у двох оригінальних примірниках, кожний з яких має однакову юридичну силу.

8.10. ЗАБУДОВНИК і УПРАВИТЕЛЬ є платниками податку на прибуток на загальних підставах, передбачених Законом України „Про оподаткування прибутку підприємств”.

9. ДОДАТКИ ДО УГОДИ

1. Графік будівництва.
2. Перелік об'єктів інвестування в об'єкті будівництва.
3. Проектно-кошторисна документація на об'єкт будівництва.

10. Юридичні адреси, реквізити та підписи сторін:

УПРАВИТЕЛЬ:

Товариство з обмеженою відповідальністю
"КОМЕРЦІЙНИЙ БАНК
„ЗАХІДІНКОМБАНК”
03150, м. Київ, вул. Васильківська, 57/3
код за ЄДРПОУ 25884477,
п/р № 351921001 в КФ КБ "ЗахідІнкомБанк",
- МФО 320951, тел. 287-00-41

ЗАБУДОВНИК:

Відкрите акціонерне товариство
„АКЦІОНЕРНА КОМПАНІЯ
„КИЇВРЕКОНСТРУКЦІЯ”
01004, м. Київ, вул. Горького, 5
код за ЄДРПОУ 03335623,
п/р №260083317 в АКБ „ГАРАНТ” м. Київ,
МФО 300807, тел. 287-65-90

Керуючий Київською філією



Голова Правління

Л. В. Крючков