

ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ДОГОВІР № 049-13/І/16

про будівництво торговельно-розважального комплексу по  
Червонозоряному проспекту, 113 (територія Совських ставків)

КИЄВВЛАСТЬ

м. Київ

"22" листопада 2005 р.

Головне управління економіки та інвестицій Київської міської державної адміністрації, що виступає організатором конкурсу на фінансування будівництва, (далі - "**Організатор конкурсу**") в особі першого заступника голови Київської міської державної адміністрації - начальника Головного управління економіки та інвестицій Борисова В.Д., який діє на підставі Положення про Головне управління економіки та інвестицій виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), затвердженого розпорядженням Київської міської державної адміністрації від 29.12.2003 № 2470, та розпорядження Київського міського голови від 07.06.2002 №92-МГ "Про створення Головного управління економіки та розвитку міста Київської міської державної адміністрації", з однієї сторони,

Товариство з обмеженою відповідальністю "**ГОСПОДАРНИК**" (далі - "**Інвестор**"), що виступає інвестором та замовником будівництва торговельно-розважального комплексу по Червонозоряному проспекту, 113 (територія Совських ставків), в особі Магальяса С.В., який діє на підставі Статуту, з другої сторони,

враховуючи

Положення "Про проведення інвестиційного конкурсу та укладення інвестиційних договорів на залучення інвесторів до фінансування будівництва або реконструкції станцій метрополітену, підземних переходів, автошляхів, площ, та інших об'єктів житлової та соціальної інфраструктури міста", затвердженого розпорядженням Київської міської державної адміністрації від 26.12.2003 №2442, та розпорядження Київської міської державної адміністрації від 15.02.2005 №185 "Про затвердження результатів конкурсу із залучення інвесторів для будівництва торговельно-розважального комплексу по Червонозоряному проспекту, 113 (територія Совських ставків)", та

керуючись

Законом України "Про інвестиційну діяльність", Законом України "Про місцеве самоврядування в Україні", Законом України "Про місцеві державні адміністрації", Законом України "Про столицю України - місто-герой Київ",

уклали в м. Києві цей Договір про наступне.

## 1. Предмет Договору

- 1.1. Інвестор зобов'язується здійснити фінансування усіх витрат, пов'язаних з будівництвом торговельно-розважального комплексу по Червонозоряному проспекту, 113 (територія Совських ставків)" (далі - "**Об'єкт інвестування**") за власні та/або залучені кошти відповідно до умов інвестиційного конкурсу, власних конкурсних пропозицій та цього Договору.
- 1.2. До складу Об'єкту інвестування входять:
  - офісний центр;
  - торговельний центр;
  - розважальний центр;
  - паркінг.

- 1.3. Організатор конкурсу контролює виконання умов конкурсу, за результатами якого укладено цей Договір.
- 1.4. Орієнтовна загальна площа Об'єкту інвестування становить 77 500 кв. м, з якої: офісний центр – 8 500 кв.м., торговельний центр – 20 000 кв.м., розважальний центр – 24 000 кв.м., паркінг – 25 000 кв.м. Загальна площа Об'єкту інвестування підлягає уточненню після розробки та затвердження ПКД.
- 1.5. Після виконання всіх своїх зобов'язань та завершення будівництва Інвестор набуває право власності на Об'єкт інвестування.

## 2. Порядок та умови здійснення інвестицій

- 2.1. Загальна сума інвестицій складає 140 016 644,74 грн., з яких:
  - 2.1.1. Орієнтовна загальна сума інвестицій, яка дорівнює орієнтовній вартості будівництва Об'єкту інвестування, складає суму 110 104 204 грн., крім того ПДВ в сумі 22 020 841 грн.
  - 2.1.2. Компенсація витрат, пов'язаних з підготовкою інвестиційного проекту, у розмірі 1% (один відсоток) від загальної орієнтовної вартості будівництва Об'єкту інвестування, що становить суму 1 101 042,04 грн., як компенсацію витрат, пов'язаних з підготовкою та проведенням інвестиційного конкурсу.
  - 2.1.3. Кошти на створення соціальної та інженерно-транспортної структури м. Києва у розмірі 10% (десяти відсотків) від орієнтовної вартості будівництва Об'єкту інвестування, що становить суму 6 790 557,70 грн.
- 2.2. Інвестор здійснює інвестування будівництва Об'єкту інвестування відповідно до умов конкурсу та наданих ним конкурсних пропозицій, цього Договору та затвердженої у встановленому порядку проектно-кошторисною документацією (далі - ПКД).
- 2.3. Інвестор перераховує суми, зазначені у п.п. 2.1.2., 2.1.3 цього Договору, на рахунки Організатора конкурсу, визначені у п. 13 цього Договору, протягом десяти календарних днів з моменту укладення цього Договору.
- 2.4. Орієнтовна вартість будівництва 1 кв.м: офісного центру - 818,43 грн., крім того ПДВ - 163,69 грн., торговельного центру - 1373,50 грн., крім того ПДВ - 274,70 грн., Розважального центру - 1394,96 грн., крім того ПДВ - 278,99 грн., паркінгу - 550,0 грн., крім того ПДВ - 110,0 грн. Крім того, інженерна підготовка території, підведення інженерних і транспортних мереж та благоустрій території - 28 448 627 грн., крім того ПДВ – 5 689 725 грн.  
  
ПДВ сплачується Інвестором відповідно до чинного законодавства України.
- 2.5. Сума інвестицій, зазначена в п. 2.1.1. цього Договору, може збільшуватись/зменшуватись залежно від зміни фактичних витрат на підготовку ПКД та виконання будівельних робіт. Сума платежів, зазначених у п.п. 2.1.2, 2.1.3 цього Договору є фіксованими та не підлягають збільшенню чи зменшенню в залежності від фактичних витрат Інвестора на будівництво Об'єкта інвестування, крім випадку, зазначеного у п. 2.6 цього Договору.

- 2.6. У разі, якщо фактична площа Об'єкта інвестування, визначена на основі вимірів БТІ міста, буде більшою ніж орієнтовна площа, зазначена у п. 1.4 цього Договору, Організатор конкурсу та Інвестор погоджують розміри та строки додаткового внеску на створення соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури м.Києва шляхом укладення додаткової угоди з урахуванням орієнтовної вартості будівництва 1 кв. м, визначеного у п. 2.4 цього Договору.
- 2.7. Після сплати платежів, передбачених п. 2.1.2 та 2.1.3 цього Договору, протягом всього часу реалізації інвестиційного проекту та після його завершення, Інвестор не несе інших фінансових зобов'язань щодо сплати пайових чи інших внесків на створення соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури міста за цим Договором, за винятком випадку, передбаченого п. 2.6. цього Договору.

### **3. Права та обов'язки Організатора конкурсу**

- 3.1. Організатор конкурсу зобов'язується здійснювати контроль за дотриманням та виконанням умов інвестиційного конкурсу, цієї угоди та конкурсних пропозицій Інвестора під час реалізації цього Договору.
- 3.2. Після виконання Інвестором своїх зобов'язань по цьому Договору Організатор конкурсу у межах своєї компетенції буде сприяти оформленню права власності Інвестора на Об'єкт інвестування на умовах, визначених в даному Договорі.
- 3.3. Організатор конкурсу зобов'язується надавати Інвестору інформацію, відомості, документи, необхідні для проектування та будівництва Об'єкту інвестування.
- 3.4. Організатор конкурсу має право доступу до інформації, документів, пов'язаних з виконанням Інвестором умов конкурсу, конкурсних пропозицій Інвестора та цього Договору.
- 3.5. Організатор конкурсу має право в односторонньому порядку розірвати цей Договір, якщо Інвестор не виконує або виконує неналежним чином свої обов'язки, зокрема, порушує обсяги та строки фінансування. У разі розірвання Договору з Інвестором, Організатор конкурсу приймає рішення про залучення нового Інвестора.

### **4 Права та обов'язки Інвестора**

- 4.1. Інвестор зобов'язується:
  - 4.1.1. Здійснювати інвестування будівництва Об'єкту інвестування в обсягах та у строки, передбачені умовами конкурсу та умовами цього Договору.
  - 4.1.2. Фінансувати будівництво Об'єкту інвестування у розмірі 110 104 204 грн., крім того ПДВ в сумі 22 020 841 грн.
  - 4.1.3. Внести кошти на створення соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури м. Києва у розмірі 10 (десяти відсотків) від орієнтовної загальної вартості будівництва Об'єкту інвестування, що складає 6 790 557,70 грн.
  - 4.1.4. Компенсувати Організатору конкурсу витрати, пов'язані з підготовкою інвестиційного проекту, у розмірі 1% (одного відсотка) від орієнтовної вартості Об'єкту інвестування, що складає 1 101 042,04 грн.

- 4.1.5. Фінансувати всі витрати по збору необхідних відомостей та інформації для проектування, розробки ПКД, а також витрати по отриманню відповідних дозволів на виконання робіт, інші витрати, що пов'язані зі здійсненням будівництва, реєстрацією та перереєстрацією прав на Об'єкт інвестування, понад суму, зазначену в п. 2.1. цього Договору.
- 4.1.6. Виконувати функції Замовника капітального будівництва Об'єкту інвестування, в тому числі, але не обмежуючись:
- отримати відповідні дозволи на проведення будівництва Об'єкту інвестування;
  - розпочати будівництво Об'єкту інвестування не пізніше 01 травня 2007 року;
  - здійснювати контроль і технічний нагляд за відповідністю обсягу, вартості і якості виконуваних робіт кошторисам і проектній документації;
  - ввести в експлуатацію Об'єкт інвестування у строки, що не перевищують нормативно визначений строк будівництва таких об'єктів, тощо.
- 4.1.7. Забезпечити укладення всіх необхідних договорів на проектування та будівництво Об'єкту інвестування, затвердити у встановленому чинним законодавством порядку ПКД.
- 4.1.8. Залучити до проектування та будівництва Об'єкту інвестування належного Підрядчика/належних Підрядчиків, тобто такого/таких, що має/мають ліцензію на проведення відповідних робіт, зазначених в п. 1.1. цього Договору.
- 4.1.9. Здійснити всі необхідні дії з контролю за виконанням Підрядчиками договору на виконання проектних робіт та договору на капітальне будівництво Об'єкту інвестування.
- 4.1.10. Контролювати дотримання Підрядчиками термінів виконання робіт, передбачених умовами конкурсу та графіками виконання проектних та будівельних робіт, затверджених Інвестором на підставі ПКД. Завершити будівництво у строки, передбачені ПКД.
- 4.1.11. Після завершення будівництва залучити Організатора конкурсу для участі в роботі державної комісії по введенню Об'єкта інвестування в експлуатацію.
- 4.2. Інвестор має право:
- 4.2.1. Контролювати цільове використання здійснених ним інвестицій.
- 4.2.2. Самостійно визначати та залучати кошти будь-яких третіх осіб для виконання своїх зобов'язань з інвестування завершення будівництва Об'єкта інвестування за цим Договором за умови попереднього письмового повідомлення Організатора конкурсу.
- 4.2.3. Набути право власності на Об'єкт інвестування на умовах, встановлених цим Договором. Порядок оформлення права власності Інвестора визначається чинним законодавством України.
- 4.2.4. Здійснювати інші права, необхідні для виконання цього Договору.

## **5. Порядок передачі Інвестору Об'єкта інвестування**

- 5.1. Інвестор зобов'язується забезпечити будівництво Об'єкта інвестування у строки, передбачені затвердженою ПКД.
- 5.2. Після затвердження Акту введення в експлуатацію Об'єкта інвестування Організатор конкурсу сприяє оформленню права власності Інвестора на Об'єкт інвестування на умовах, встановлених цим Договором.

## **6. Відповідальність сторін**

- 6.1. Сторони несуть відповідальність за невиконання цього Договору відповідно до чинного законодавства України.
- 6.2. Збитки, заподіяні однією Стороною іншим Сторонам, підлягають відшкодуванню в повному обсязі винною Стороною.
- 6.3. За порушення інвестиційних обов'язків, що випливають з цього Договору, Інвестор зобов'язаний сплатити Організатору конкурсу пеню у розмірі подвійної облікової ставки НБУ за кожен день прострочки від несплаченої (простроченої) суми та відшкодувати усі збитки, пов'язані з таким порушенням зобов'язань.
- 6.4. У випадку розірвання Договору в порядку, визначеному в п. 3.5. Договору, Організатор конкурсу компенсує Інвестору витрати, понесені ним під час виконання умов цього Договору. Сума компенсації, що виплачується Інвестору, може бути зменшена на суму збитків Організатора конкурсу та штрафних санкцій, що підлягають оплаті Інвестором за порушення умов цього Договору.

Компенсація таких витрат проводиться Організатором конкурсу за рахунок коштів нового Інвестора, з яким укладається інвестиційний договір в порядку, передбаченому пп. 3.5., 11.5. цього Договору.

- 6.5. Організатор конкурсу зобов'язаний компенсувати Інвестору його витрати, понесені під час виконання умов цього Договору, в строк, що визначається в залежності від укладення інвестиційного договору з новим Інвестором, але не пізніше ніж шість місяців з моменту укладення інвестиційного договору з новим Інвестором.
- 6.6. У разі дострокового розірвання цього Договору в зв'язку з порушенням Інвестором прийнятих на себе зобов'язань суми, сплачені Інвестором відповідно до п. 2.1.2. - 2.1.3. цього Договору, не підлягають поверненню.

## **7. Обставини непереборної сили**

- 7.1. Сторони цього Договору звільняються від відповідальності за повне або часткове невиконання зобов'язань по цьому Договору, якщо таке невиконання є наслідком дії обставин непереборної сили (форс-мажору).
- 7.2. Під обставинами непереборної сили Сторони розуміють зовнішні і надзвичайні події, які не існували під час підписання цього Договору і виникли незалежно від волі Сторін, за умови, якщо Сторони не могли передбачити настання таких наслідків чи перешкодити їх виникненню за допомогою коштів, застосування яких

справедливо вимагати та очікувати від Сторони, яка зазнала дії обставин непереборної сили.

- 7.3. Обставинами непереборної сили визнаються, але не обмежуються ними, події: землетруси, пожежі, повені, епідемії, епізоотії, забруднення радіацією будь-яким ядерним джерелом, транспортні катастрофи, воєнні дії, повстання, революції, страйки, соціальні конфлікти, блокади, ембарго, зміни в законодавстві тощо.
- 7.4. Сторона, яка втратила можливість виконати зобов'язання внаслідок дії обставин непереборної сили, зобов'язана негайно телефаксом або телеграмою повідомити іншу Сторону про виникнення, вид і можливу тривалість подій, які перешкоджають належному виконанню зобов'язань по цьому Договору.
- 7.5. Якщо обставини непереборної сили будуть тривати більше трьох місяців, Сторони повинні вирішити подальшу долю цього Договору.
- 7.6. Неплатоспроможність Сторони, визнання їх банкрутом, ліквідація або відсутність грошових коштів на його рахунках не розглядається Сторонами як випадок дії обставин непереборної сили.

## **8. Порядок вирішення спорів**

- 8.1. Всі спори та розбіжності, що виникають між Сторонами в процесі виконання цього Договору або в зв'язку з ним, підлягають вирішенню шляхом переговорів та взаємних консультацій між Сторонами.
- 8.2. Якщо сторони не дійдуть у розумний строк до взаємоприйнятого рішення, спір підлягає передачі на розгляд до суду (господарського суду) відповідно до законодавства України.

## **9. Зміни та доповнення до Договору**

- 9.1. Чинними і обов'язковими для Сторін визнаються виключно ті зміни й доповнення, що здійснені за їх взаємною згодою уповноваженими особами Сторін в письмовій формі.

## **10. Заміна Інвестора**

- 10.1. Заміна Інвестора допускається при наявності всіх наступних умов:
  - інші сторони даного Договору не заперечують проти такої заміни;
  - новий Інвестор погодився на вступ до даного Договору на визначених в ньому умовах, погоджених з попереднім Інвестором;
  - конкурсна комісія надала згоду на заміну Інвестора;
  - рішення комісії про заміну Інвестора затверджене Київською міською державною адміністрацією.

## **11. Набрання чинності, дія Договору та його припинення**

- 11.1. Датою набрання чинності цього Договору є дата, що вказана на титульній сторінці цього Договору.
- 11.2. Цей Договір припиняється після повного виконання сторонами своїх зобов'язань.

про що підписується відповідний акт.

- 11.3. Цей Договір може бути достроково припинений шляхом підписання сторонами угоди про врегулювання всіх розбіжностей, які виникають в зв'язку з таким достроковим припиненням.
- 11.4. Цей Договір не може бути розірвано в односторонньому порядку за винятком випадків, передбачених цим Договором
- 11.5. У випадку дострокового припинення договору Організатор конкурсу вирішує питання про укладення інвестиційного договору з іншим учасником конкурсу з числа тих, хто запропонував найкращі умови здійснення інвестиції під час проведення конкурсу.

## 12. Прикінцеві положення

- 9.2. Договір складений українською мовою на 8 аркушах в двох примірниках, і всі примірники мають однакову юридичну силу. Кожній із сторін належить по одному примірнику Договору.
- 9.3. Листування, а також документація за цим Договором ведуться українською або російською мовами.

## Реквізити та підписи Сторін

### Організатор конкурсу:

Головне управління економіки та інвестицій Київської міської державної адміністрації  
Україна, 01044, м. Київ, вул. Хрещатик, 36  
Розрахунковий рахунок № 31517928800001 в Управлінні державного казначейства  
у місті Києві  
МФО: 820019  
Код ЄДРПОУ: 24262621

### Інвестор:

Товариство з обмеженою відповідальністю "ГОСПОДАРНИК"  
Україна, 03062, м. Київ, просп. Перемоги, 94/1  
Розрахунковий рахунок № 2600600530286 в АКБ «ПРАВЕКС-БАНК» м. Київ  
МФО: 321983  
Код ЗКПО: 30971302

### Підписи сторін:

#### Від Організатора конкурсу

Перший заступник голови Київської  
міської державної адміністрації -  
начальник Головного управління  
економіки та інвестицій

Від Інвестора  
Директор



В.Д. Борисов



С.В. Магальяс