

**ДОГОВІР № 07/10-21**  
**ПРО ДЕЛЕГУВАННЯ ФУНКЦІЙ ЗАМОВНИКА БУДІВНИЦТВА**

м. Київ

07 жовтня 2021 року

**ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «НЕОЦЕНТРОБУД»** (ідентифікаційний код 43869086), місцезнаходження: м. Київ, вул. Світлицького, буд. 35, в особі директора Клюкової Олени Олександрівни, яка діє на підставі Статуту, що надалі іменується «Сторона 1», з однієї сторони, та

**ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ОБОЛОНЬ ІНВЕСТ ДЕВЕЛОПМЕНТ»** (ідентифікаційний код 44426266), місцезнаходження: м. Київ, просп. Степана Бандери, буд. 34-а, в особі директора Райкова Ігоря Олександровича, який діє на підставі Статуту, що надалі іменується «Сторона 2», з другої сторони, в подальшому разом іменуються «Сторони», а кожна окремо «Сторона», уклали цей договір про делегування функцій замовника будівництва (далі — Договір) про наступне:

**ВИЗНАЧЕННЯ ТЕРМІНІВ**

Сторони домовились про те, що наведені нижче терміни мають наступні значення:

«**Договір**» - цей договір, а також всі додатки та додаткові угоди до нього, які є його невід'ємною частиною.

«**Об'єкт**» (**Об'єкт будівництва**) – «Реконструкція нежитлових будівель літ. «Б», «В», «Г», «Д» під багатофункціональний комплекс» за адресою: м. Київ, проспект Степана Бандери, 34-а, будівництво/реконструкція яких здійснюються на земельній ділянці з кадастровим номером 8000000000:78:192:0068 у відповідності до умов цього Договору та згідно з Проектною документацією.

«**Корисна площа Об'єкта**» - площі окремих об'єктів нерухомості (апартаментів, житлових та нежитлових приміщень), розташованих в Об'єкті, за винятком місць загального користування (в тому числі сходових кліток, ліфтових шахт, внутрішніх відкритих сходів, і пандусів), які можуть бути предметом цивільного обігу (тобто майнові права, які можуть бути відчужені/передані).

**Машинмісце/паркомісце Об'єкту** - спеціально відведене місце зберігання транспортного засобу у побудованому для цього паркінгу та/або на автостоянці, яке може бути предметом цивільного обігу (тобто майнові права, які можуть бути відчужені/передані).

«**Земельна ділянка**» - земельна ділянка з кадастровим номером 8000000000:78:192:0068, загальною площею 0,5257 га, що знаходиться в користуванні Сторони 1 на підставі договору суборенди земельної ділянки від 04.11.2020 року, посвідченого приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу за реєстровим №2182, зареєстрованого в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно за номером запису 39004976 від 04.11.2020 року, рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень, індексний номер: 54948088 від 04.11.2020 року, та розташована за адресою: м. Київ, Оболонський р-н, проспект Степана Бандери, 34-а.

Категорія земель – землі житлової та громадської забудови. Цільове призначення земельної ділянки: 03.10 для будівництва та обслуговування будівель ринкової інфраструктури (адміністративних будинків, офісних приміщень та інших будівель громадської забудови, які використовуються для здійснення підприємницької та іншої діяльності, пов'язаної з отриманням прибутку). Вид використання – для реконструкції існуючих будівель під багатофункціональний комплекс громадського призначення із під'їздами до нього.

«**Будинки та споруди**» — об'єкти нерухомості, що знаходяться на земельній ділянці та





належать ПРИВАТНОМУ ПІДПРИЄМСТВУ «ТЕХНОПРОЕКТБУДСЕРВІС» (ідентифікаційний код 42263014) на праві власності, а саме - нежитлові будівлі загальною площею 109 кв.м (літ. «Б», «В», «Г», «Д»), що знаходяться за адресою: м. Київ, проспект Степана Бандери, 34А, реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 1439082080000, та належать ПП «ТЕХНОПРОЕКТБУДСЕРВІС» на підставі договору купівлі-продажу нерухомого майна від 13.07.2018 року, посвідченого приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу Колесник О.І. за реєстровим №1402. ПРИВАТНЕ ПІДПРИЄМСТВО «ТЕХНОПРОЕКТБУДСЕРВІС» (ідентифікаційний код 42263014) надало ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «НЕОЦЕНТРОБУД» (ідентифікаційний код 43869086) заяву-згоду власника нерухомого майна від 26 листопада 2020 року, посвідчену приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу Колесник О.І. за реєстровим №3035, на здійснення реконструкції вказаного нерухомого майна та на державну реєстрацію права власності на реконструйоване нерухоме майно за ТОВАРИСТВОМ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «НЕОЦЕНТРОБУД» (ідентифікаційний код 43869086), та на вчинення всіх необхідних юридичних дій для здійснення реконструкції вказаного нерухомого майна.

**«Законодавство»** — чинні нормативні акти України.

**«Проектна документація»** - затвердені у встановленому порядку текстові та графічні матеріали, якими визначаються містобудівні, об'ємно-планувальні, архітектурні, конструктивні, технічні, технологічні рішення, а також кошториси Об'єкту.

**«Будівництво Об'єкта»** — комплекс усіх дій, спрямованих на будівництво/реконструкцію, зокрема (але не виключно), закупівля будівельних та інших матеріалів, забезпечення обладнанням, виконання будівельних, будівельно-монтажних, пусконаладжувальних, проектно-вишукувальних робіт тощо.

**«Будівельний майданчик»** — виробнича територія, що розташована на Земельній ділянці, яка виділяється в установленому порядку для розміщення Об'єкту, що будується, а також машин, механізмів, матеріалів, конструкцій, виробів, обладнання, комунікацій, виробничих і санітарно-побутових приміщень, які використовуються в процесі будівництва.

## 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ

1.1. Предметом цього Договору є взаємовідносини Сторін щодо проектування та Будівництва Об'єкта, введення в експлуатацію Об'єкта будівництва, а також розподіл Комерційних площ Об'єкта між Сторонами та реєстрації на них права власності.

1.2. Сторони домовилися здійснити проектування та Будівництво Об'єкту на умовах передачі Стороною 1 частини функцій замовника будівництва і здійснення Стороною 2 100% обсягу фінансування підготовчих, проектних, будівельних та інших робіт, передбачених цим Договором, або які виникли в результаті цього Договору.

1.3. В порядку та на умовах цього Договору Сторона 1 передала, а Сторона 2 прийняла частину функцій замовника Будівництва Об'єкта відповідно до умов цього Договору.

1.4. Цей Договір є підставою та надає Стороні 2 всі необхідні повноваження для виконання Стороною 2 частини функцій Замовника будівництва Об'єкту без видачі Стороною 1 додатково довіреності. Сторона 1 підтверджує повноваження Сторони 2 на виконання частини функцій Замовника будівництва Об'єкту на підставі цього Договору.

1.5. Техніко-економічні показники Об'єкта (площа, функціональне призначення, архітектурні та технічні характеристики, об'ємно - просторові рішення, склад інженерних мереж тощо) визначаються на підставі Проектної документації, погодженої та затвердженої в установленому чинним законодавством України порядку. Експертний звіт щодо розгляду





Проектної документації Об'єкту є його невід'ємною частиною.

1.6. Завершений Об'єкт повинен відповідати Проектній документації, затвердженій в установленому законодавством України порядку.

1.7. Орієнтовний термін будівництва Об'єкта становить 3 (три) роки з моменту передачі Будівельного майданчика за актом приймання-передачі.

## 2. УМОВИ ВИКОНАННЯ ДОГОВОРУ. ПРАВА ТА ОБОВ'ЯЗКИ СТОРІН

2.1. З моменту укладення цього Договору Сторона 1 передає, а Сторона 2 приймає на себе виконання частини функцій замовника будівництва Об'єкта, включаючи наступні **обов'язки**

### Сторони 2:

2.1.1. розробка геодезичної основи для будівництва;

2.1.2. фінансування робіт з розробки містобудівної документації;

2.1.3. розробка завдання на розробку проектних рішень;

2.1.4. отримання вихідних даних для проектування, в тому числі містобудівних умов та обмежень, технічних умов;

2.1.5. у випадку необхідності - отримання історико-містобудівного обґрунтування спорудження Об'єкту, включаючи узгодження проектних рішень в органах охорони культурної спадщини;

2.1.6. розроблення (коригування) та погодження Проектної документації, при цьому Сторона 2 визначає проектні організації та укладає з ними договори; в межах своєї компетенції забезпечує отримання погоджень та дозволів від відповідних державних органів та організацій, та позитивних експертних висновків, що є необхідними для Будівництва Об'єкта згідно з чинним законодавством;

2.1.7. розробка та погодження генерального плану будівництва, ОДР, транспортно-пішохідної схеми;

2.1.8. проходження експертизи Проектної документації;

2.1.9. у випадку необхідності - узгодження відхилень від державних будівельних норм, у тому числі включаючи науково-технічну раду Міністерства розвитку громад та територій України чи його правонаступника;

2.1.10. виконання підготовчих і будівельних робіт відповідно до чинного законодавства;

2.1.11. разом зі Стороною 1 отримання дозволу на виконання будівельних робіт та внесення змін до нього;

2.1.12. у повному обсязі, за рахунок власних та/або залучених від третіх осіб коштів, фінансує всі витрати, пов'язані з будівництвом Об'єкта, в тому числі витрати, пов'язані з отриманням вихідних даних, в тому числі містобудівних умов та обмежень, технічних умов, проектування; проходженням експертизи; отриманням дозвільних документів; отриманням контрольної картки на тимчасове порушення благоустрою; виконанням проектно-вишукувальних, будівельно-монтажних і спеціальних робіт, введенням (прийняття) Об'єкта в експлуатацію, технічним наглядом, авторським наглядом за будівництвом тощо;

2.1.13. забезпечення безпечних умов праці згідно з вимогами Законодавства та дотримання на Будівельному майданчику вимог Законодавства з охорони праці, в тому числі правил пожежної безпеки, правил техніки безпеки та санітарно-гігієнічних норм.

2.1.14. підготовку виконавчої та іншої документації для прийняття Об'єкта в експлуатацію;

2.1.15. здійснення авторського та технічного нагляду на Об'єкті.





2.1.16. разом зі Стороною 1 здійснення прийняття Об'єкта в експлуатацію; отримання документа про відповідність збудованого Об'єкта Проектній документації, вимогам державних стандартів, будівельних норм і правил та підтвердження його готовності до експлуатації;

2.1.17. закріплення Корисної площі та паркоміць Об'єкту за Стороною 1 з дотриманням положень розділу 4 Договору, а також сприяння в оформленні за Стороною 1 права власності на частину Об'єкту, яка буде належати Стороні 1;

2.1.18. забезпечення чинності прав Сторони 1, отриманих нею за цим Договором;

2.1.19. забезпечення погодження з громадськістю питання Будівництва Об'єкта;

2.1.20. передача Стороні 1 на її письмову вимогу за її рахунок або за рахунок та на підставі потужностей контрагента, визначеного Стороною 1 наявної проектно-кошторисної та дозвільної документації, шляхом оформлення та підписання відповідного акту;

2.1.21. після введення Об'єкта в експлуатацію, забезпечення експлуатації Об'єкта самостійно або шляхом передачі експлуатуючій організації, в тому числі укладення прямих договорів з постачальниками комунальних послуг;

2.1.22. інші обов'язки, передбачені цим Договором та чинним законодавством України, виконання яких необхідно для реалізації переданою Стороною 1 функції замовника та реалізації цього Договору.

## **2.2. Сторона 2 має право:**

2.2.1. проводити переговори, організовувати тендери, самостійно обирати організації, що виконуватимуть роботи (надаватимуть послуги) з проектування та Будівництва Об'єкта, постачання матеріалів та обладнання для Будівництва Об'єкта і укладати з ними договори і визначати за цими договорами порядок, обсяги та строки фінансування робіт/послуг/постачання і порядок, обсяги та строки їх виконання, проводити розрахунки з контрагентами та приймати результати виконання цих договорів, нести відповідальність за своєчасність розрахунків з контрагентами по укладених договорах;

2.2.2. вести переговори з власниками та користувачами інших суміжних земельних ділянок;

2.2.3. укладати з третіми особами договори, угоди, контракти для реалізації цього Договору, в тому числі із проектними та підрядними організаціями на виконання будівельно-монтажних та пусконаладжувальних робіт, включаючи залучення до участі у реалізації Договору третіх осіб, підписання актів виконаних робіт (ф. КБ-2в) та довідок про вартість виконаних робіт (ф. КБ-3) та розрахунки з такими організаціями;

2.2.4. здійснювати продаж Корисної площі та паркоміць, що входить до Об'єкту або майнових прав на неї, за виключенням Корисної площі та паркоміць Об'єкту, які закріплюються та передаються Стороні 1 відповідно до розділу 4 цього Договору, якщо інше не врегульовано окремими Договорами;

2.2.5. залучати інвесторів для фінансування будівництва, в тому числі із використанням механізмів, передбачених статтею 4 Закону України «Про інвестиційну діяльність» через фонди фінансування будівництва, фонди операцій з нерухомістю, інститути спільного інвестування, а також шляхом емісій цільових корпоративних облігацій підприємств, виконання зобов'язань за якими здійснюється шляхом передачі об'єкта (частини об'єкта) житлового будівництва;

2.2.6. здійснювати девелопмент проекту – Об'єкту будівництва;

2.2.7. здійснювати функції замовника будівництва, діяти від свого імені, чинити в межах цього Договору усі необхідні юридичні та практичні дії та акти, укладати на власний розсуд будь-які правочини, необхідні для реалізації Договору, на власній розсуд, залучати третіх осіб для





реалізації Договору та нести за них повну відповідальність відповідно до чинного законодавства.

### **2.3. Сторона 1 зобов'язана:**

2.3.1. у встановленому законодавством порядку забезпечити виконання функцій замовника Будівництва Об'єкта в частині, що передбачена цим Договором, а саме:

2.3.1.1. здійснювати функції землекористувача Земельної ділянки в порядку, встановленому чинним законодавством України;

2.3.1.2. передати Стороні 2 Будівельний майданчик протягом 7 (семи) календарних днів після отримання дозволу на виконання будівельних робіт, про що Сторонами підписується відповідний Акт приймання-передачі;

2.3.1.3. протягом 3 (трьох) календарних днів з моменту отримання відповідного звернення від Сторони 2, підписати та надати Стороні 2 документи, необхідні для виконання цього Договору (в тому числі необхідні листи, звернення, довіреність тощо);

2.3.1.4. зобов'язується не передавати Земельну ділянку чи майнові права щодо неї у заставу, іпотеку, або не встановлювати щодо них будь-які обмеження на користь будь-яких інших осіб;

2.3.1.5. зобов'язується сприяти Стороні 2 в усіх діях, окрім фінансування, пов'язаних з будівництвом Об'єкта, організацією проектування, розробкою Проектної документації та містобудівної документації, виконанням підготовчих та будівельних робіт та введення (прийняття) в експлуатацію Об'єкта та окремих об'єктів у його складі;

2.3.1.6. не передавати частково або повністю функції замовника будівництва Об'єкта іншим особам;

2.3.1.7. зобов'язується після завершення Будівництва Об'єкта здійснити дії по сприянню Стороні 2 щодо прийняття Об'єкта в експлуатацію відповідно до чинного законодавства та надати Стороні 2 необхідні для оформлення останньою права власності на Об'єкт документи (за умови їх наявності у Сторони 1) з дотриманням положень статті 4 цього Договору;

2.3.2. протягом строку дії цього Договору Сторона 1 не має права вчиняти без попереднього письмового погодження Сторони 2 наступні дії:

2.3.2.1. отримання Стороною 1 грошових позик, де предметом обтяження є Земельна ділянка, передана під забудову Стороні 2, та Будинки і споруди на Земельній ділянці ( в тому числі кредитів чи інших кредитних ресурсів від інших осіб, в тому числі банків, оформлення боргових зобов'язань Сторони 1 перед іншими особами в будь-якій формі (крім виникнення поточної кредиторської заборгованості за придбані товари, роботи, послуги), включаючи надання поруки, емісію боргових цінних паперів, видачу векселів);

2.3.2.2. укладати договори про спільну діяльність, де предметом обтяження є Земельна ділянка, передана під забудову Стороні 2 та Будинки і споруди на Земельній ділянці;

2.3.2.3. обтяжувати Земельну ділянку, передану під забудову Стороні 2, та Будинки і споруди на такій Земельній ділянці, заставою, іпотекою або в інший спосіб, застосовування якого передбачає можливість відчуження цього активу, у тому числі як вклад по договорах про спільну діяльність;

2.3.2.4. реалізовувати інвестиційні проекти, де предметом є Земельна ділянка, передана під забудову Стороні 2 та Будинки і споруди на такій Земельній ділянці.

### **2.4. Сторона 1 має право:**

2.4.1. вимагати належного виконання Стороною 2 зобов'язань, передбачених цим Договором;

2.4.2. безперешкодного доступу до Земельної ділянки з метою здійснення контролю за





належним виконанням Стороною 2 цього Договору;

2.4.3. отримувати інформацію про порядок виконання зобов'язань, покладених на Сторону 2 за умовами цього Договору;

2.4.4. вимагати розірвання цього Договору та (або) відшкодування завданих збитків, в передбаченому законом та цим Договором порядку, у разі невиконання або неналежного виконання Стороною 2 взятих на себе за цим Договором зобов'язань;

2.4.5. здійснювати продаж Корисної площі та паркомісць, що входить до Об'єкту або майнових прав на неї, за виключенням Корисної площі та паркомісць Об'єкту, яка закріплюється та передається Стороні 2 відповідно до розділу 4 цього Договору, якщо інше не врегульовано окремими Договорами;

2.5. До завершення Будівництва Об'єкта всі права на результати будь-яких дій, виконаних по цьому Договору Стороною 2 (Проектна документація, матеріали та обладнання для Будівництва Об'єкта, Об'єкт у спорудженій частині, окрім майнових прав, які закріплюються та передаються Стороні 1 відповідно до розділу 4 цього Договору), належать Стороні 2 та обліковуються на її балансі.

2.6. Кожна із Сторін окремо та самостійно веде фінансовий, бухгалтерський та податковий облік результатів своєї діяльності, пов'язаний з виконанням цього Договору, та самостійно відображає свої активи, доходи, витрати та зобов'язання.

2.7. Сторона 1 не вправі самостійно (від свого імені) без погодження зі Стороною 2 передавати функції Замовника Будівництва третім особам.

2.8. У випадках (ситуаціях), що не передбачені цим Договором та законодавством, рішення, необхідні для реалізації Договору, приймаються за погодженням Сторін, що оформлюються додатками до цього Договору.

### **3. ФІНАНСУВАННЯ БУДІВНИЦТВА ТА ПОРЯДОК РОЗРАХУНКІВ**

3.1. Сторона 2 здійснює 100% фінансування за цим Договором, в тому числі у повному обсязі всього комплексу робіт, пов'язаних з проектуванням та Будівництвом Об'єкта, введенням (прийняттям) в експлуатацію Об'єкта, реєстрації прав власності на Об'єкт відповідно до статті 4 цього Договору.

3.2. Вартість Будівництва Об'єкта складається із сум усіх витрат Сторін, пов'язаних з виконанням умов цього Договору.

3.3. Орієнтовна вартість Будівництва Об'єкта визначається Проектною документацією.

3.4. Обсяг фінансування Будівництва Об'єкта визначається згідно з Договором та на підставі розробленої та погодженої Проектної документації на Об'єкт, іншої документації, відповідно до якої визначаються витрати, необхідні для Будівництва Об'єкта.

3.5. До витрат Сторони 2 по реалізації Договору повністю належать:

- витрати на організацію проектування та розробку Проектної документації та містобудівної документації;
- витрати на отримання та подовження контрольної картки на тимчасове порушення благоустрою та його відновлення у зв'язку з встановленням тимчасової огорожі;
- витрати на збір вихідних даних;
- витрати по Будівництву Об'єкта;
- витрати по прийняттю Об'єкта в експлуатацію відповідно до законодавства та оформлення прав власності Сторонами на Корисні площі Об'єкта відповідно до умов цього Договору;





- витрати по знесенню (пересадженню) зелених насаджень та сплата відновної вартості зелених насаджень, що підлягають видаленню;
- витрати на охорону Об'єкта;
- витрати, пов'язані зі страхуванням Об'єкта або страхуванням будь-якої діяльності на Об'єкті, або будь-якої відповідальності, яка впливає з реалізації Договору, у разі їх понесення;
- витрати, пов'язані з виплатою заробітної плати персоналу, що забезпечує реалізацію Договору; витрати, пов'язані з проектуванням і будівництвом зовнішніх інженерних мереж згідно з отриманими технічними умовами;
- будь-які інші витрати, конкретно не вказані вище, але понесені у зв'язку із реалізацією Будівництва Об'єкта ( в тому числі витрати, пов'язані з водопостачанням, електропостачанням, каналізацією, газопостачання, вивіз сміття, прибирання території тощо);
- витрати пов'язані з юридичним супроводом реалізації Договору, в тому числі витрати на претензійно-позовну роботу.

3.6. Фінансування Будівництва Об'єкта здійснюється Стороною 2 відповідно до укладених Стороною 2 договорів (в т.ч. контрактів, угод, рахунків) безпосередньо з виконавцями (землепорядниками, геодезистами, проектувальниками, підрядниками, постачальниками тощо) по мірі необхідності, згідно з черговістю реалізації Договору.

3.7. Порядок, строки та джерело фінансування Будівництва Об'єкта визначаються Стороною 2 на власний розсуд у відповідності до Договору і Законодавства. Сторона 2 може використовувати як власні кошти, так і кошти, залучені на будь-яких, не заборонених Законодавством умовах.

3.8. У випадку, якщо будь-який правочин для реалізації проекту будівництва Об'єкта може бути укладений лише від імені Сторони 1, або за її залучення однією із сторін правочину. Сторона 2 здійснює погодження умов правочину зі Стороною 1, організацію укладення такого правочину Стороною 1 та забезпечує його фінансування і виконання всіх інших умов, а Сторона 1 укладає такий правочин та за необхідності здійснює оплату за ним за рахунок попереднього фінансування Сторони 1 Стороною 2.

3.9. У випадку, якщо на виконання чинного законодавства та/або цього Договору Стороні 1 необхідно буде понести будь-які витрати, пов'язані із будівництвом Об'єкта, - Сторона 2 зобов'язується попередньо профінансувати такі витрати Сторони-1.

3.10. Умови щодо розподілу витрат, пов'язаних з утриманням Земельної ділянки, Сторони домовилися передбачити у додатковій угоді до цього Договору.

#### 4. ПОРЯДОК РОЗПОДІЛУ ОБ'ЄКТУ

4.1. Сторони погодили, що за виконання частини функцій замовника будівництва Сторона 1 отримує майнові права, а після закінчення будівництва Об'єкта та введення (прийняття) його в експлуатацію право власності, на 10% Корисної площі та паркомісць Об'єкту, а Сторона 2 – 90% Корисної площі та паркомісць Об'єкту. Підписанням цього Договору Сторони погодили, що за Стороною 1 закріплюються майнові права на 10% Корисної площі та паркомісць Об'єкту будівництва, а за Стороною 2 – майнові права на 90% Корисної площі та паркомісць Об'єкту будівництва.

4.2. Протягом 15 (п'ятнадцяти) календарних днів з дати отримання позитивного експертного звіту за результатом розгляду розробленої Проектної документації, Сторони зобов'язані на підставі цієї документації визначити частини площ в Об'єкті будівництва, з конкретним переліком приміщень, майнові права на які закріплюються за кожною із Сторін цього Договору, про що Сторони підписують Акт розподілу площ в Об'єкті будівництва.





В разі подальшого коригування Проектної документації та зміни основних техніко-економічних показників Об'єкта будівництва Сторони протягом 15 (п'ятнадцяти) календарних днів з дати отримання позитивного експертного звіту скоригованого проекту Будівництва Об'єкта вносять відповідні зміни у Акт розподілу площ в Об'єкті, виходячи з розподілу площ між Сторонами, передбаченими п.4.1. цього Договору.

Остаточний розподіл площ у Об'єкті здійснюється Сторонами, виходячи з положень п. 4.1. цього Договору та Акту розподілу площ, з урахуванням даних технічної інвентаризації Об'єкта протягом 15 (п'ятнадцяти) календарних днів з дати проведення технічної інвентаризації щодо всіх Комерційних площ та паркомісць Об'єкта.

У разі, якщо під час здійснення остаточного коригування площ в Об'єкті Сторони не зможуть пропорційно розподілити належні їм частини Корисної площі та паркомісця в Об'єкті через неподільність приміщень, Сторона 1 та Сторона 2 можуть укласти додаткову угоду до Договору, у якій Сторони врахують взаєморозрахунки щодо таких приміщень.

4.3. Право власності на Корисні площі та паркомісця в Об'єкті реєструється безпосередньо за Стороною 2 за її рахунок або за іншою визначеною Стороною 2 особою,.

4.4. Право власності на Корисні площі та паркомісця в Об'єкті реєструється безпосередньо за Стороною 1 за її рахунок або за іншою визначеною Стороною 1 особою.

4.5. Сторони домовилися, що 100% прав на місця загального користування, (в тому числі сходові клітки, ліфтові шахти, внутрішні відкриті сходи, пандуси, тощо), які не можуть бути предметом цивільного обігу, отримує Сторона 2 та розпоряджається ними на власний розсуд, в тому числі може передати їх визначеній нею експлуатуючій організації.

4.6. Сторони мають право за взаємною згодою визначити інший порядок проведення розрахунків (розподілу площ) за Договором.

## **5. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ СТОРІН, ПРИПИНЕННЯ ТА РОЗІРВАННЯ ДОГОВОРУ ТА ВИРІШЕННЯ СПОРІВ**

5.1. За невиконання або неналежне виконання зобов'язань за цим Договором Сторони несуть відповідальність відповідно до чинного законодавства України та цього Договору.

5.2. Сторона 1 не несе відповідальності за зобов'язаннями Сторони 2, що виникли у зв'язку з виконанням цього Договору та за договорами, угодами, контрактами, що укладені Стороною 2 в рамках виконання цього Договору та переданих функцій Замовника.

5.3. У разі порушення зобов'язань за цим Договором, Сторона 2 має відшкодувати Стороні 1 завдані цим порушенням збитки

5.4. Сторона 2 не несе відповідальності за зобов'язаннями Сторони 1, що виникли у зв'язку з виконанням цього Договору.

5.5. Сторона 2 несе відповідальність перед державними органами, органами місцевого самоврядування, контролюючими та правоохоронними органами за невідповідність дій, що пов'язані з будівництвом Об'єкту та виконанням Стороною-2 делегованих їй за цим Договором функцій Замовника будівництва. Сторона 2 самостійно за власний рахунок виконує приписи контролюючих органів про усунення порушень та сплачує відповідні штрафні санкції, а у випадку їх застосування до Сторони 1 попередньо фінансує останній грошові кошти необхідні для відповідної сплати.

5.6. У разі виявлення Сторонами в гарантійний термін дефектів в Корисних площах Об'єкта, що будуть передані Стороні 1, або невідповідність вказаних площ вимогам державно-будівельних норм, проектно-кошторисної документації, Сторона 2 зобов'язується усунути дефекти (невідповідності) власними силами та за власний рахунок в узгоджений зі Стороною 1 строк, але не пізніше місячного терміну з дати виявлення згаданих дефектів (невідповідностей).

5.7. Цей Договір може бути розірвано лише за взаємною згодою Сторін у порядку, передбаченому чинним законодавством, якщо інше не передбачено цим Договором.

5.8. Всі спори та розбіжності, що виникають між Сторонами в процесі виконання цього





Договору, або в зв'язку з ним, вирішуються шляхом переговорів.

5.9. У випадку неможливості вирішення спору шляхом переговорів кожна із Сторін вправі передати такий спір на розгляд до Господарського суду відповідно до положень чинного законодавства України.

## 6. ОБСТАВИНИ НЕПЕРЕБОРНОЇ СИЛИ

6.1. Сторони звільняються від відповідальності за повне або часткове невиконання своїх договірних зобов'язань, якщо таке невиконання є наслідком дії обставин непереборної сили, які виникли після укладення даного Договору, та які Сторони не могли ані передбачити, ані їм запобігти. До таких обставин відносяться: повені, пожежі, землетруси, страйки та інші стихійні лиха, війна, воєнні дії, громадські заворушення, а також нові законні та підзаконні акти, дії органів державної влади та органів місцевого самоврядування, які унеможливають виконання (затримують строки виконання) цього Договору.

6.2. Сторона, яка не має можливості виконувати свої зобов'язання через обставини непереборної сили, повинна повідомити про це іншу Сторону в 5-денний термін після їх появи, підтверджуючи це відповідними документами. Несвоечасність або відсутність повідомлення позбавляє цю Сторону права посилається на такі обставини як підставу неможливості виконувати зобов'язання за Договором.

6.3. Термін виконання зобов'язань за Договором продовжується на термін дії обставин непереборної сили або усунення їх наслідків.

6.4. У разі, якщо термін дії обставин непереборної сили перевищує 6 (шість) місяців Сторони проводять переговори щодо подальшої реалізації цього Договору, про що укладають додаткову угоду до цього Договору.

## 7. ІНШІ УМОВИ

7.1. Цей Договір набуває чинності з моменту його підписання Сторонами, скріплення печатками Сторін та діє до повного виконання Сторонами своїх зобов'язань за Договором.

7.2. Зміни та доповнення до цього Договору будуть вважатися чинними, якщо вони укладені в письмовій формі, підписані уповноваженими представниками Сторін.

7.3. Всі повідомлення за цим Договором будуть вважатися здійсненими належним чином, якщо вони викладені у письмовій формі та надіслані рекомендованим або цінним листом за адресою місцезнаходження Сторони або вручені особисто.

7.4. З усіх питань, які не врегульовані цим Договором, Сторони керуються чинним законодавством України.

7.5. Сторони погоджуються вчиняти такі дії та складати такі документи, які хоч і не передбачені прямо цим Договором, але можуть бути необхідні для досягнення цілей цього Договору, виконання зобов'язань за цим Договором та реалізації прав, передбачених цим Договором.

7.6. У разі, якщо будь-яка умова цього Договору виявиться незаконною або такою, що її неможливо виконати, однак ця обставина не потягне за собою неможливість виконання Договору в цілому, інші умови Договору зберігають чинність. У цьому разі Сторони прикладуть зусилля добросовісно замінити умову, яка виявилась незаконною, або такою, що її неможливо виконати.

7.7. Жодна із Сторін не має права передавати свої права за цим Договором третій особі без письмової згоди іншої Сторони цього Договору, крім випадків, обумовлених в Договорі.

7.8. Сторона 1 гарантує, що на момент підписання даного Договору стосовно Земельної ділянки не укладено ніяких угод з будь-якою третьою особою, а також спорів і судових спорів по





ній не має.

7.9. Сторони стверджують, що цей Договір не є договором про спільну діяльність. Майно (та майнові права), кошти тощо, внесені для реалізації даного Договору, не є об'єднанням вкладів Сторін, не є їх спільною частковою власністю, а залишається у власності Сторони, що їх внесла. При реалізації Договору Сторони зберігають свою юридичну самостійність.

7.10. Цей Договір складено українською мовою в двох примірниках, кожний з яких має однакову юридичну силу по одному для кожної із Сторін.

## 8. РЕКВІЗИТИ ТА ПІДПИСИ СТОРІН

СТОРОНА 1	СТОРОНА 2
<b>ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «НЕОЦЕНТРОБУД»</b>	<b>ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ОБОЛОНЬ ІНВЕСТ ДЕВЕЛОПМЕНТ»</b>
Ідентифікаційний код юридичної особи: 43869086	Ідентифікаційний код юридичної особи: 44426266
Місцезнаходження: 04123, м. Київ, вул. Світлицького, буд. 35	Місцезнаходження: 04073, м. Київ, просп. Степана Бандери, буд. 34А
Банківські реквізити: IBAN UA 69 320627 0000026004013085644 В АТ «Сбербанк» ПІН 438690826569	Банківські реквізити: IBAN UA 753052990000026009046230300 В АТ КБ "ПРИВАТБАНК"
Підпис:  Директор Клюкова О.О.	Підпис:  Директор Райков І.О.