

ПОГОДЖЕНО

Президент Національної
академії аграрних наук України

Гадзало Я.М.

2018 року



ДОГОВІР

про реалізацію проекту будівництва житлового комплексу з вбудовано – прибудованими нежитловими приміщеннями та паркінгом за адресою:
місто Київ, вул. Васильківська, 37

Київ

« 13 » вересня 2017 року

Інститут водних проблем і меліорації Національної академії аграрних наук України (надалі іменується «Сторона-1») в особі директора Ромашенка Михайла Івановича, який діє на підставі Статуту, з однієї сторони, та Товариство з обмеженою відповідальністю «Будівельна компанія «Інтергал-Буд» (надалі іменується «Сторона-2») в особі генерального директора Галюса Олександра Миколайовича, який діє на підставі Статуту з іншої сторони, (в подальшому разом іменуються «Сторони», а кожний окремо – «Сторона»), уклали цей договір про реалізацію проекту будівництва житлового комплексу з вбудовано – прибудованими нежитловими приміщеннями та паркінгом за адресою: за адресою: вул. Васильківська, 37 у Голосіївському районі м. Києва та про викладене нижче.

1. Визначення термінів

1.1. Терміни та скорочення, що використовуються в даному Договорі слід розуміти та тлумачити наступним чином:

1.1.1. **Земельна ділянка** – частина земельної ділянки, що буде відведена в постійне користування Стороні-1 в порядку, передбаченому чинним законодавством України для будівництва Об'єкта по вул. Васильківська, 37 у Голосіївському районі м. Києва, орієнтовний розмір – 1,14 га, конфігурацію якої визначено Сторонами в Додатку №1 до цього Договору.

1.1.2. **Об'єкт будівництва (Об'єкт)** – житловий комплекс з вбудовано – прибудованими нежитловими приміщеннями та паркінгом, будівництво якого здійснюється на Земельній ділянці відповідно до умов цього Договору та затвердженої в установленому порядку проектно-кошторисної документації.

1.1.3. **Існуючі об'єкти нерухомого майна** – будівлі та споруди, що розташовані на Земельній ділянці, обліковуються на балансі Сторони-1 на момент укладання цього Договору, зазначені в Додатку №1, який стане невід'ємною частиною цього Договору.

1.1.4. **Проект, проектно-кошторисна документація** – документація для будівництва Об'єкта, що складається з креслень, графічних і текстових матеріалів, інженерних і кошторисних розрахунків, робочої документації, які визначають містобудівні, об'ємно-планувальні, архітектурні, конструктивні, технічні та технологічні рішення.

1.1.5. **Реалізація проекту** – дії з будівництва Об'єкта на Земельній ділянці, прийняття його в експлуатацію з наступним отриманням Сторонами права власності на частини Об'єкта будівництва на умовах та в порядку, визначених цим Договором.

1.1.6. **Дії з будівництва** – розроблення детального плану території, зміна цільового призначення Земельної ділянки, дії, необхідні для списання Існуючих об'єктів нерухомого майна в порядку, передбаченому чинним законодавством України, проведення інженерно-вишукувальних робіт, збір вихідних даних, проектні роботи, виконання підготовчих робіт (у тому числі, але не виключно, демонтаж Існуючих об'єктів нерухомого майна, знесення зелених насаджень), будівельно-монтажних та інших робіт і надання послуг, необхідних для будівництва Об'єкта, введення (прийняття) його в експлуатацію тощо.

1.2. Інші терміни, що вживаються в цьому Договорі, мають зміст і відповідають визначенням, які встановлені законодавчими актами України.

2. Предмет Договору

2.1. Предметом даного Договору є комплекс дій організаційного, оперативного-господарського, технічного та фінансового характеру, спрямованих на Реалізацію проекту відповідно до умов, передбачених цим Договором.

2.2. Сторона-1 відповідно до цього Договору передає, а Сторона-2 приймає функції замовника будівництва Об'єкта, визначені в п.4.1.1. цього Договору, і бере на себе зобов'язання щодо виконання умов цього Договору, в тому числі, за повне фінансування та своєчасне будівництво Об'єкта та прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом Об'єкта. Термін будівництва об'єкта має відповідати встановленому проектом будівництва.

2.3. Сторона-2 отримує виключне право на виконання визначених в п. 4.1 функцій замовника будівництва Об'єкта. Виключність права полягає в обов'язку Сторони-1 в період дії цього Договору утриматися від делегування функцій замовника будівництва Об'єкта іншим особам або суб'єктам господарювання, за умови належного виконання Стороною-2 взятих на себе зобов'язань.

2.4. Передача Стороною-1 Стороні-2 прав замовника, визначених п. 4.1 є здійсненим у момент підписання цього Договору і не потребує окремих довіреностей чи інших документів на підтвердження повноважень Сторони 2 як

Сторона-1

Сторона-2

В.О. Забірюга та Руденко на умовах картів та
Алла Вельдік та
Генеральний директор

виконання зобов'язань, передбачених цим Договором, а також представництва інтересів Сторін перед третіми особами з будь-яких питань, пов'язаних з Реалізацією проекту

- 2.5. Попередні техніко-економічні показники спільно погоджені Сторонами під час укладання цього Договору та складають 35 275,75 квадратних метрів комерційної площі Об'єкта будівництва. Подальше уточнення техніко-економічних показників та характеристики Об'єкта будівництва визначатимуться в проектно-кошторисній документації на будівництво Об'єкта, затвердженій в порядку, встановленому чинним законодавством України. Фактичні техніко-економічні показники та характеристики Об'єкта будівництва визначатимуться в сертифікаті про відповідність Об'єкта будівництва проектній документації, вимогам державних стандартів, будівельних норм і правил. Сторона-2 має право збільшувати техніко-економічні показники та характеристики Об'єкта будівництва на власний розсуд в односторонньому порядку, про що письмово повідомляє Сторону-1. Зменшення Стороною-2 техніко-економічних показників Об'єкта будівництва протягом строку Реалізації проекту відбувається лише за отримання письмової згоди Сторони-1.
- 2.6. Сторона-2 здійснює фінансування Реалізації проекту в повному обсязі. Сторона-1 не має права залучати третіх осіб для повного або часткового фінансування Реалізації проекту без письмового погодження з Стороною-2 в порядку передбаченому цим Договором. Сторона-2 не має права залучати кошти третіх осіб за рахунок частини Об'єкта, яка належить Стороні-1, а також передавати таку частину Об'єкта або майнові права на неї в заставу, іпотеку, і/або обтяжувати будь-яким іншим чином.
- 2.7. Після введення в експлуатацію Об'єкта будівництва кожна з Сторін отримує у власність частину Об'єкта в порядку, передбаченому розділом 7 цього Договору.

3. Реалізація Договору

- 3.1. Для повного, своєчасного та структурованого виконання Сторонами своїх зобов'язань по даному Договору Сторони домовилися здійснити наступні дії для Реалізації проекту:
- 3.1.1. Розробити детальний план території та здійснити зміну цільового призначення Земельної ділянки під будівництво Об'єкта, конфігурація якої визначена Сторонами в Додатку №1 до цього Договору.
- 3.1.2. Існуючі об'єкти нерухомого майна підлягають списанню з балансу Сторони-1. Списання Існуючих об'єктів нерухомого майна проводиться за погодженням Президії Національної академії аграрних наук України та Фонду державного майна України в порядку, передбаченому чинним законодавством України.
- 3.1.3. Виконати інженерно-вишукувальні роботи, збір вихідних даних для будівництва Об'єкта, підготовчі роботи.
- 3.1.4. Розробити та затвердити в порядку, передбаченому чинним законодавством України, проектно-кошторисну документацію для будівництва Об'єкта.
- 3.1.5. Виконати будівельно-монтажні роботи та всі дії, необхідні для введення Об'єкта будівництва в експлуатацію, отримання поштової адреси Об'єкта, закінченого будівництвом..
- 3.1.6. Оформлення Сторонами права власності на належні їм частини Об'єкта, закінченого будівництвом.
- 3.2. Будівництво Об'єкта буде здійснюватися чергами на підставі погодженої та затвердженої в установленому порядку проектно-кошторисної документації, дозволу (або декларації) на виконання будівельних робіт та у відповідності до вимог державних стандартів, будівельних норм і правил для даного виду будівництва.
- 3.3. Строки будівництва Об'єкта визначаються проектно-кошторисною документацією на будівництво Об'єкта, затвердженою в порядку, передбаченому чинним законодавством України.

4. Здійснення функцій замовника за Договором

4.1. Для Реалізації проекту:

- 4.1.1. Сторона-1 передає, а Сторона-2 приймає функції замовника будівництва Об'єкта, з урахуванням вимог, визначених в пункті 2.5 Договору, в частині:
- забезпечення розроблення детального плану території, яким буде передбачено зміну цільового використання Земельної ділянки під будівництво Об'єкта, конфігурація якої визначена Сторонами в Додатку №1 до цього Договору;
 - визначення техніко-економічних показників та характеристики Об'єкта будівництва з правом їх зміни під час Реалізації проекту;
 - забезпечення отримання від свого імені, а за потреби — на ім'я Сторони 1 (з правом їх використання для цілей цього Договору) вихідних даних на проектування Об'єкта, в тому числі містобудівних умов та обмежень забудови Земельної ділянки, технічних умов, з правом зміни та продовження терміну їх дії;
 - забезпечення виконання інженерно-вишукувальних робіт з правом укладання Стороною-2 договорів з виконавцями робіт;
 - підготовлювати завдання на проектування (самостійно чи з залученням третьої особи на договірній основі);
 - забезпечення розроблення (в тому числі коригування у разі необхідності) та самостійне погодження (у разі необхідності) проектно-кошторисної документації на будівництво Об'єкта стадії «П» (проект), стадії «РД» (робоча документація), а за потреби — також інших стадій, згідно із ДБН і законодавством, з правом укладання Стороною-2 договорів з виконавцями робіт. Погодити відповідну проектну документацію на будівництво Об'єкта з Стороною-1;
 - забезпечення проведення експертизи проекту будівництва Об'єкта, зняття зауважень;

Згідно з оригіналом.

В.О. Завиначка відділу наукових кадрів та аспірантури

Алла ВЕДЬБІК



- забезпечення проведення авторського нагляду за будівництвом Об'єкта з правом укладання Стороною-2 договорів з виконавцями робіт;
- отримання на ім'я Сторони 2 (за потреби – на ім'я Сторони 1, з правом їх використання для цілей цього Договору) дозвільних документів на виконання підготовчих робіт та будівельних робіт, інших супутніх дозволів та погоджень, у тому числі - контрольної картки на порушення благоустрою, актів обстеження зелених насаджень тощо, а також контролю за термінами дії виданої дозвільної документації з правом продовження терміну їх дії;
- визначення генерального проектувальника, генерального підрядника та інших підрядників для виконання проектних та будівельних робіт та укладення з ними відповідних договорів підряду на виконання робіт/надання послуг, умови яких визначаються Стороною 2 самостійно, без погоджень із Стороною 1;
- забезпечити виконання підготовчих робіт для будівництва Об'єкта, у тому числі, але не виключно, демонтаж існуючих об'єктів нерухомості, знесення зелених насаджень, винос інженерних мереж з плями забудови;
- забезпечити виконання будівельно-монтажних робіт та інших робіт та послуг, необхідних для будівництва Об'єкта;
- забезпечення технічного нагляду за будівництвом Об'єкта з правом укладання Стороною-2 договорів з виконавцями робіт;
 - забезпечити введення в експлуатацію та підключення інженерних мереж до Об'єкта будівництва;
 - забезпечення проведення технічної інвентаризації Об'єкта будівництва;
 - забезпечення прийняття Об'єкта в експлуатацію та одержання документа про відповідність збудованого Об'єкта проектній документації, вимогам державних стандартів, будівельних норм і правил;
 - забезпечення виконання функцій з організації та управління будівництвом Об'єкта та інженерних мереж (зовнішніх і внутрішніх);
 - забезпечення передання на баланс експлуатуючій компанії Об'єкта, закінченого будівництвом та введеного в експлуатацію, з визначенням на власний розсуд експлуатуючої компанії та укладанням з нею відповідних договорів та актів;
 - супроводження, оформлення та підписання технічної документації на введення в експлуатацію будь-яких інженерних мереж;
 - укладання будь-яких договорів із «Київенерго», «Київводоканал», «Київгаз» в цілях Реалізації Проекту;
 - забезпечення фінансування Реалізації проекту з будівництва Об'єкта в обсягах, визначених цим Договором;
 - оформлення та реєстрація права власності на частину Об'єкта, яка належить Стороні-2 відповідно до умов цього Договору;
 - виконання інших функцій замовника будівництва, передбачених Порядком здійснення авторського нагляду під час будівництва об'єкта архітектури, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 11.07.2007 р. № 903, «Положенням про замовника-забудовника і технічний нагляд у будівництві», затвердженим Постановою Держбуду СРСР від 02.02.1988 р., іншим чинним законодавством України, та будь-якими іншими, які не передбачені законодавством, але на думку Сторони-2 необхідні для Реалізації проекту;

Зазначений перелік функцій замовника будівництва, який передається Стороною-1 та приймається Стороною-2, не є вичерпним та включає всі інші функції, необхідні для виконання умов Договору та завершення будівництва Об'єкта і введення його в експлуатацію.

4.1.2. Сторона-1 за цим Договором виконує функції:

- замовника будівництва Об'єкта, які відповідно до вимог чинного законодавства України повинен виконувати безпосередньо землекористувач та не може виконувати Сторона-2, окрім переданих Стороні -2;
- забезпечення подання клопотання щодо відведення земельної ділянки та розроблення проекту відведення земельної ділянки в постійне користування;
- по сприянню Стороні-2 в отриманні вихідних даних, дозволів, погоджень та інших документів, необхідних для здійснення проектних, інженерно-вишукувальних, підготовчих, будівельно-монтажних та інших видів робіт і послуг, пов'язаних з будівництвом Об'єкта, або, у разі неможливості отримання їх Стороною-2 на власне ім'я на підставі цього Договору отримувати зазначені документи самостійно, а також в виконанні інших юридичних дій, пов'язаних з функціями замовника будівництва Об'єкта;
- по затвердженню завдання на проектування Об'єкта в частині основних техніко-економічних показників;
- по затвердженню проектної документації на будівництво Об'єкта;
- по забезпеченню спільно з Стороною-2 проходження комплексної державної експертизи проектно-кошторисної документації;
- щодо укладення відповідних договорів з органом місцевого самоврядування на статус пайової участі у розвитку інфраструктури населеного пункту в зв'язку з будівництвом Об'єкта, виписання видоземлі пайової участі (у тому числі за рахунок передачі у власність територіальної громади міста збудованих інженерних мереж);

Згідно з оригіналом.

В.о. завідувача відділу наукових кадрів та аспірантури

Сторона-2
Алла ВЕЛЬБІК

Договору, не є об'єднанням вкладів Сторін, не є їх спільною частковою власністю. При реалізації Договору Сторони зберігають свою юридичну самостійність.

14.13. Визнання недійсним будь-якої умови Договору не є підставою для визнання недійсним Договору в цілому.

15. Додатки, що є невід'ємною частиною цього Договору

15.1. Додаток №1 -- Конфігурація Земельної ділянки під будівництво Об'єкту.

15.2. Додаток №2 -- Конфігурація земельної ділянки, яку буде відведено в постійне користування Сторони-1.

Реквізити та підписи Сторін

Сторона-1 Інститут водних проблем і меліорації Національної академії аграрних наук України ЄДРПОУ: 01018947 ІПН: 010189426503 Адреса: 03022, м.Київ, вул. Васильківська, 37 п/р: 31259234108822 МФО:820172 в ДКСУ м. Києва Директор  М.І. Ромашенко	Сторона-2 ТОВ «БК «Інтергал – Буд» 03150, м. Київ, вул. АНРІ БАРБЮСА, 28-Б п/р 26008569579200 в ПАТ "УкрСиббанк", МФО 351005 код ЄДРПОУ 34692645 Св-во ПДВ №180048947 ІПН 3469264559 Генеральний директор  Галбіс О.М.
--	---

Згідно з оригіналом.

В.о. завідувача відділу наукових кадрів та аспірантури

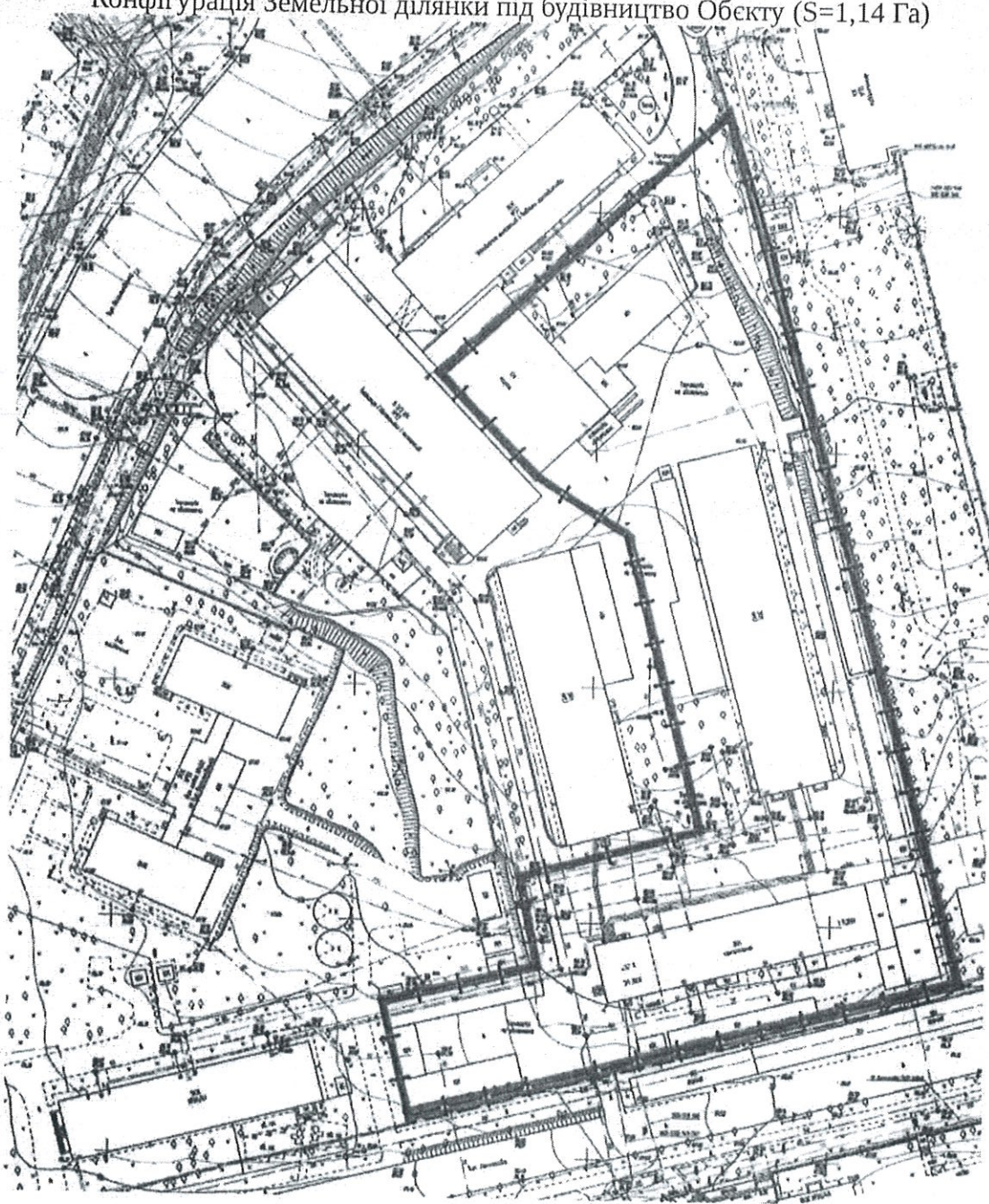
Алла ВЕЛЬБІК

Сторона-1



Додаток №1 до Договору про реалізацію проекту будівництва житлового комплексу з вбудовано-прибудованими нежитловими приміщеннями та паркінгом за адресою: м. Київ, вул. Васильківська, 37

Конфігурація Земельної ділянки під будівництво Об'єкту (S=1,14 Га)



Сторона-1

Інститут водних проблем і меліорації
Національної академії аграрних наук України

Директор



М.І. Ромащенко

Сторона-2

ТОВ «БК «Інтергал-Буд»

Генеральний директор



О.М.Галяс

Згідно з оригіналом.

В.о. завідувача відділу наукових кадрів та аспірантури

Алла ВЕЛЬБІК