**Додаток 5**

до Інформації про проведення конкурсу з відбору

пропозицій щодо будівництва житла для

військовослужбовців та членів їх сімей на

земельній ділянці у м. Київ, вул. Світла

**Проєкт**

**Договір № \_\_\_\_\_\_\_**

**про будівництво житла для військовослужбовців та членів їх сімей на земельній ділянці \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, що належить до земель оборони**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ “\_\_\_\_\_”\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ року

(місце укладення договору) (дата укладання договору)

**Сторона 1** – **Адміністрація Державної прикордонної служби України**, ідентифікаційний номер ЄДРПОУ/податковий номер - 00034039, місцезнаходження: м. Київ, вул. Володимирська, буд. 26, в особі \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, (паспорт серії \_\_\_\_\_ номер \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, виданий \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, який зареєстрований у місті \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ області, вулиця \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ будинок \_\_\_\_\_\_, квартира \_\_\_, податковий номер \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, що діє на підставі довіреності Адміністрації Державної прикордонної служби України, посвідченої \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, приватним нотаріусом \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ нотаріального округу\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ за реєстровим №\_\_\_\_\_, з однієї сторони, та

**Сторона 2**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_в особі\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, який діє на підставі\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, з другої сторони, при подальшому найменуванні – Сторони, з метою будівництва  житла за адресою:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, з урахуванням вимог постанови Кабінету Міністрів України від 6 липня 2011 року № 715 “Деякі питання будівництва житла для військовослужбовців та членів їх сімей на земельних ділянках, що належать до земель оборони” (зі змінами), уклали цей Договір про таке:

1. **ВИЗНАЧЕННЯ ТЕРМІНІВ:**

Сторони домовилися про те, що цьому Договорі використовуються терміни та поняття в такому розумінні:

**Сторони –** Сторона-1 (Замовник будівництва) та Сторона-2 (Генеральна підрядна організація – інвестор) при їх спільному згадуванні або кожна з них окремо.

**Договір –** цей Договір, а також усі додаткові угоди, додатки та доповнення до нього, підписані Сторонами та скріплені їх печатками, що встановлює та регламентує погоджені права та обов'язки Сторін.

**Земельна ділянка –** частина земної поверхні площею 3,0 га, що розташована за адресою: м. Київ, вул. Світла, 6 кадастровий номер 8000000000:90:174:0020, загальною площею 36,7819 га.

**Об’єкт** – (Об’єкт будівництва) – багатоповерховий(і) житловий(і) будинок(нки), а також будь-які інженерно-технічні споруди безпосередньо з ним пов'язані, будівництво якого(яких) здійснюється на земельній ділянці, що розташована за адресою: м. Київ, вул. Світла, 6.

**Будівельний майданчик** – земельна ділянка щодо якої у встановленому законодавством порядку оформлено Дозвільну документацію необхідну для будівництва Об’єкта. За конфігурацією та площею Будівельний майданчик на момент укладення цього Договору скаладає 8,156 % від Земельнії ділянки, що підтверджується схемою земельної ділянки із зазначенням на неї місця проведення робіт.

**Вихідні дані для проектування** – містобудівний розрахунок, містобудівні умови та обмеження забудови земельної ділянки, технічні умови, інженерно-геологічні вишукування, інженерно-геодезичні вишукування, погодження, інші документи, які згідно із законодавством України необхідні для розроблення, погодження проектної документації.

**Дозвільна документація** – усі технічні умови, дозволи, позитивні висновки, погодження та інші документи (в тому числі, й

ті, що видаються органами державної влади та місцевого самоврядування, державними та комунальними підприємствами і організаціями тощо), одержання яких є необхідною умовою для завершення будівництва Об’єкта.

**Будівельні роботи** – комплекс робіт (будівельних, монтажних, пусконалагоджувальних, оздоблювальних, спеціальних та інших робіт), пов’язаних із будівництвом Об’єкта відповідно до проектної документації, введенням його в експлуатацію, підключенням його до всіх відповідних інженерних мереж та комунікацій.

**Проектна документація** – розроблені, оформлені та затверджені в порядку встановленому законодавством, кошторисна частина, текстові та графічні матеріали, якими визначаються містобудівні, об’ємно-планувальні, архітектурні, конструктивні, технічні та технологічні рішення щодо будівництва.

**Проектні роботи –** роботи,пов’язані зі створенням, проектної документації для Об’єкта будівництва.

Інші поняття використовуються в тексті цього Договору в їхньому звичайному значенні, а будь-яке їх тлумачення повинно здійснюватися відповідно до законодавства.

1. **ПРИНЦИПИ ДІЯЛЬНОСТІ СТОРІН ЗА ДОГОВОРОМ:**
   1. У своїй діяльності за цим Договором керуються наступними принципами:

дотримання вимог законодавства;

добросовісного користування своїми правами, виявляючи взаємну повагу до прав і охоронюваних законом інтересів іншої Сторони;

не зловживання своїми правами за цим Договором;

вжиття усіх заходів, необхідних для належного виконання своїх обов’язків за цим Договором, ураховуючи інтереси іншої Сторони та забезпечення реалізації умов цього Договору;

не перешкоджання іншій Стороні у виконанні нею своїх обов’язків за цим Договором;

підготовка, підписання, розгляд та погодження документів, якщо це у повному обсязі залежить від Сторони) у розумний та максимально короткий термін;

вирішення спірних питань шляхом переговорів.

1. **ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ:**
   1. Предметом цього Договору є виконання Сторонами комплексу проектних та будівельних робіт з будівництва Об’єкта та введення його в експлуатацію з метою отримання Сторонами у власність (оперативне управління) площ (квартир) відповідно до їх часток, які визначені Договором.
   2. За цим Договором Сторона-2 на свій ризик, в порядку та на підставах визначених Договором приймає на себе зобов’язання за рахунок власних та/або залучених коштів, а також за участі Сторони-1 виконати комплекс проектних та будівельних робіт із будівництва Об’єкта та введення його в експлуатацію.

1. **ВИЗНАЧЕННЯ ЧАСТОК СТОРІН ТА ПОРЯДОК РОЗРАХУНКІВ:**
   1. Частка Сторони-2 в Об’єкті становить \_\_\_\_% від загальної площі житла, \_\_\_\_\_\_ кв. м (\_\_\_\_\_\_\_ квартир).
   2. Частка Сторони-1 в об’єкті становить\_\_\_\_\_% від загальної площі житла, \_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м (\_\_\_\_\_\_\_квартир), отримання частки Сторони-1 проводиться після введення в експлуатацію кожного із збудованих житлових будинків на земельній ділянці та відповідає у відсотковому відношені загальній часці Сторони-1. Квартири з яких складається частка Сторони-1, повинні бути готовими до заселення (виконаний повний комплекс оздоблювальних робіт, мають бути встановлені та підключені санітарно-технічні прилади та прилади приготування їжі, виконані опорядження стін – плитка керамічна, шпалери, фарбування та підлог – лінолеум, плитка керамічна). Зменшення максимальної кількості житла (кількості квартир та загальної площі житла), що отримує Сторона - 1 не допускається.
   3. Сторона-2 здійснює оформлення прав власності на частину Об'єкта, визначену п.4.2. цього Договору, яка буде належати Стороні-1 після введення в експлуатацію Об'єкта (окремого житлового будинку) за рахунок власних коштів (згідно Акту розподілу площ (квартир) Об'єкту).

4.4. За згодою Сторони-1 та з метою оптимізації строків отримання Стороною-1 своєї частки в Об’єкті Сторона-2 має право достроково (до введення Об’єкта в експлуатацію) передати Стороні-1 належні їй відповідно до Договору обсяги площі в Об’єкті, шляхом передачі загальної площі житла (квартир) в інших завершених будівництвом житлових об’єктах розташованих в м. Києві за відповідними актами прийому-передачі. При цьому такі квартири повинні відповідати вимогам статті 50 Житлового Кодексу України і бути придатними для заселення (із оздобленням) та п. 4.2 Договору. Частка дострокового отримання житла складає 10 % від частки розрахункової частки житла, що належить отримати Адміністрації Державної прикордонної служби України з розрахунку: 5% - у 2020 році, 5% - у 2021 році.

У такому випадку Сторона-2 за власні кошти, які не підлягають відшкодуванню Стороною-1, здійснює ринкову оцінку житла, що передається в рахунок дострокового отримання Стороною-1 своєї частки в Об’єкті та надає таку оцінку Стороні-1 для погодження.

Згадана оцінка здійснюється за погодженням зі Стороною-1 відповідною установою (підприємством, організацією), яка має всі необхідні дозвільні документи.

У такому випадку остаточні розрахунки між Сторонами будуть здійснюватись після завершення будівництва Об’єкта з урахуванням його ринкової вартості та вартості житла отриманого Стороною-1 в інших об’єктах розташованих в м. Києві.

4.5. Протягом 15 календарних днів з дати належним чином затвердженої проектної документації, Сторони складають та підписують Акт розподілу площ (квартир), який визначає конкретні приміщення, що складають частки Сторін в Об’єкті.

4.6. Акт розподілу площ (квартир) є невід’ємною частиною даного Договору і стає підставою для остаточного закріплення за Сторонами відповідної частки загальної площі квартир. Після введення Об’єкту в експлуатацію, Сторони мають право відкоригувати Акт розподілу площ (квартир) у відповідності із даними технічної інвентаризації об’єктів нерухомого майна за умови збереження пропорцій розподілення площ, визначених п. 4.1. та п. 4.2. даного Договору.

1. **ОБОВ’ЯЗКИ ТА ПРАВА СТОРІН**

**5.1. Обов’язки Сторони-1.**

* + 1. Передати Стороні-2 Будівельний майданчик для виконання будівельних робіт на

Об’єкті.

* + 1. Передати Стороні-2 у разі наявності дозвільну, проектну, технічну документацію на будівництво Об’єкта.
    2. Надати Стороні-2 повноваження на виконання окремих функцій замовника з будівництва Об’єкта за довіреністю, а саме:

укладення та виконання договорів на збір вихідних даних для проектування, на проектно-вишукувальні роботи, будівельні роботи, а також супутні роботи пов’язані з будівництвом та введенням об’єкта в експлуатацію та передачі його експлуатуючій організації або об’єднанню співвласників багатоквартирного будинку.

* + 1. Брати участь у вирішенні питань, пов’язаних з отриманням вихідних даних на проектування, проектуванням (коригуванням) проекту, виконанням будівельних робіт на об’єкті та введенням його в експлуатацію.
    2. За кошти Сторони-2 забезпечити здійснення авторського нагляду за будівництвом Об’єкта.
    3. Спільно із Стороною-2 ввести Об’єкт в експлуатацію та передати його на баланс експлуатуючій організації або об’єднанню співвласників багатоквартирного будинку.
    4. Сторона-1 протягом трьох робочих днів повинна повідомити Сторону-2 про обставини, які можуть призвести до повної або часткової неможливості виконання нею своїх зобов’язань за Договором, які виникли (виникали) під час будівництва Об’єкта чи до моменту укладення цього Договору та не були відомі Стороні-1, а також Стороні-2.

**5.2. Права Сторони-1.**

5.2.1**.** Здійснювати в межах цього Договору контроль за виконанням Стороною-2 зобов’язань за Договором;

5.2.2. Отримати належну їй частку в Об’єкті з урахуванням положень розділу 4 цього Договору.

5.2.3. Отримувати від Сторони-2 інформацію та документи щодо виконання нею своїх зобов'язань за Договором.

5.2.4. Сторона-1 має також інші права, які випливають з умов цього Договору та законодавства України.

**5.3. Обов’язки Сторони-2.**

* + 1. За рахунок власних, позичених та/або залучених у дозволеному законодавством України порядку коштів, забезпечити повне та всебічне фінансування послуг та робіт, передбачених законодавством, проектною документацією, будівельними нормами та державними стандартами, які необхідні для завершення будівництва об’єкта та введення його в експлуатацію. Такі витрати Сторони-2 не підлягають відшкодуванню Стороною-1 у будь-який спосіб.
    2. За рахунок коштів, зазначених в п. 5.3.1. цього Договору, які не підлягають відшкодуванню Стороною-1 у будь-який спосіб, виконувати функції Замовника будівництва Об’єкта передані Стороною-1 згідно з п. 5.1.3., а саме:

здійснити збір вихідних даних для розробки (коригування) проектної документації та організовувати її розроблення проектувальною організацією, яка має кваліфікаційні сертифікати, ліцензії, інші дозвільні документи, визначені законодавством, відповідно до погодженого Сторонами завдання на проектування та здійснити оплату таких робіт;

погодити проектну документацію із Стороною-1, а також з іншими організаціями визначеними законодавством;

передати проектну документацію на експертизу, забезпечити проходження експертизи та отримати позитивний висновок комплексної державної експертизи проекту, надати її Стороні-1 для затвердження.

забезпечити Об’єкт дозвільною документацією, в тому числі дозволом на виконання будівельних робіт, ордером на тимчасове порушення благоустрою та іншими документами дозвільного (погоджувального) характеру, передбаченими законодавством;

виконати повний комплекс будівельних, пусконалагоджувальних та інших робіт на Об’єкті, передбачених затвердженою проектною документацією, будівельними нормами та державними стандартами;

забезпечити Об’єкт обладнанням, матеріально-технічними та іншими ресурсами;

підготувати Об’єкт, проектну, технічну, виконавчу та іншу документацію по ньому, визначену законодавством для передачі на баланс експлуатуючій організації або об’єднанню співвласників багатоквартирного будинку (будинків);

спільно із Стороною-1 здійснити передачу Об’єкта на баланс експлуатуючій організації або об’єднанню співвласників багатоквартирного будинку (будинків);

укласти та виконати умови договору про пайову участь у створенні соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури м. Києва;

* + 1. Передати Стороні-1 один примірник затвердженої проектної документації в паперовому вигляді та на електронних носіях інформації.
    2. Забезпечити ведення передбаченої будівельними нормами, державними стандартами та іншими актами законодавства виконавчої документації на Об’єкті та один примірник такої документації передати Стороні-1.
    3. Забезпечити збереження об’єкта, будівельних конструкцій, матеріалів на об’єкті, організувати утримання будівельного майданчику та прилеглої до нього території згідно із законодавством.
    4. Забезпечити ведення бухгалтерського обліку витрат, пов’язаних з будівництвом Об’єкта та введенням його в експлуатацію.
    5. Погодити із Стороною-1 завдання на проектування Об’єкта.
    6. Спільно із Стороною-1 затвердити розроблений проєкт, який отримав позитивний висновок комплексної державної експертизи.
    7. Протягом \_\_\_\_ робочих днів з моменту \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ підготувати та погодити зі Стороною-1 Графік фінансування будівельних робіт щодо будівництва Об’єкта, а також Календарний графік виконання таких робіт, які після їх погодження Стороною-1 стануть невід’ємною частиною цього Договору.
    8. Здійснити оформлення (реєстрацію) прав власності на частину Об'єкта, визначену п.4.2. цього Договору, яка буде належати Стороні-1 за рахунок власних коштів (згідно Акту розподілу площ (квартир) Об'єкту).
    9. Сторона-2 зобовязана повідомляти Сторону-1 про виникнення обставин, що загрожують виконанню договору, протягом 3 днів з дня їх виникнення. Сторона-1 протягом 30 днів з дня одержання повідомлення від Сторони-2 надасть їй відповідь щодо прийнятих рішень та намічених заходів.

**5.4. Права Сторони-2.**

5.4.1. Отримати належну їй частку в Об’єкті з урахуванням положень розділу 4 цього Договору.

5.4.2**.** Здійснювати в межах цього Договору контроль за виконанням Стороною-1 зобов’язань за Договором;

5.4.3. Отримувати від Сторони-1 інформацію та документи щодо виконання зобов'язань за Договором.

5.4.4. Сторона-2 має також інші права, які випливають з умов цього Договору та законодавства України.

1. **СТРОКИ ВИКОНАННЯ РОБІТ:**
   1. Сторона-2 зобов’язується розпочати виконання комплексу проектних та будівельних робіт та інших заходів спрямованих на завершення будівництва протягом \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ робочих днів з моменту підписання договору.
   2. Сторона-2 зобов’язується завершити будівництво Об’єкта та ввести його в експлуатацію до \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ року та в термін до \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ передати його на баланс експлуатуючій організації або об’єднанню співвласників багатоквартирного будинку (будинків). Строки виконання робіт визначаються Календарним графіком.
   3. У відповідності до порядку прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об’єктів Сторона-2 готує акт готовності Об’єкта до експлуатації, підписує його зі своєї сторони, забезпечує підписання акту готовності іншими організаціями, передбаченими порядком прийняття в експлуатацію.
   4. Після підписання акта готовності до експлуатації Сторона-2 письмово повідомляє Сторону-1 про готовність Об’єкта до експлуатації.
   5. Сторона-1 у десятиденний строк після одержання повідомлення від Сторони-2 про готовність Об’єкта та відсутності зауважень до Сторони-2 направляє заяву до державної архітектурно-будівельної інспекції щодо прийняття в експлуатацію та видачу сертифіката. Плату за виготовлення сертифіката здійснює Сторона-2.
   6. В разі наявності зауважень до Сторони-2 складається план усунення зауважень з визначенням переліку та строків. Після усунення зауважень Сторона-1 направляє заяву до державної архітектурно-будівельної інспекції щодо прийняття в експлуатацію та видачу сертифіката.
   7. За згодою Сторін строки виконання робіт можуть бути переглянуті, про що Сторонами буде укладено додаткову угоду до договору із внесенням відповідних змін.

1. **ПРОЕКТНА ДОКУМЕНТАЦІЯ:**
   1. Сторона-2 спільно із Стороною-1 отримує вихідні дані для розробки (коригування) проектної документації та організовує її розроблення проектувальною організацією, яка має кваліфікаційні сертифікати, ліцензії, інші дозвільні документи, визначені законодавством, відповідно до погодженого Сторонами завдання на проектування, та здійснює її оплату.
   2. Після розроблення проектної документації Сторона-2 подає її до спеціалізованої організації, яка має право на проведення державної експертизи, забезпечує проходження експертизи, отримує позитивний висновок комплексної державної експертизи. Після чого Сторона-2 подає Стороні-1 проект на затвердження.
   3. Сторона-2 передає Стороні-1 по одному примірнику затвердженої проектної документації в паперовому вигляді та на електронних носіях інформації.
   4. Передача проектної документації третім особам без згоди Сторін забороняється.
   5. Сторона-1 має право вносити у ході будівництва зміни і доповнення до проектної документації, складу й обсягів робіт згідно із законодавством. Про що укладається додаткова угода до договору із внесенням відповідних змін.
   6. Сторона-2 може надавати Стороні-1 пропозиції щодо поліпшення проектних рішень або внесення змін до проектної документації. Сторона-1 повиннарозглянути і надати відповідь Стороні-2 протягом 15 (робочих) днів з дня одержання пропозицій.
2. **ВИКОНАННЯ РОБІТ:**
   1. Сторона-1 передає за актом Стороні-2у 15-денний строк після отримання Стороною-2 дозвільних документів (дозволу на виконання будівельних робіт, ордер на порушення благоустрою, інші передбачені законодавством дозвільні документи) будівельний майданчик для проведення робіт.
   2. Сторона-2 організовує проектування, будівництво Об’єкта, введення його в експлуатацію відповідно до державних стандартів, норм і правил та умов договору.
   3. Сторона-1здійснює контроль і технічний нагляд за відповідністю якості, обсягів робіт, ціни робіт, матеріалів, конструкцій, виробів – фактично виконаним роботам, проекту, державним стандартам і технічним умовам.

Контроль здійснюється представниками Сторони-1 за ходом будівництва, під час прийняття виконаних робіт, контрольних обмірів а також при перевірці форм №КБ-2в.

Для здійсненні перевірки Сторона-1 має право доступу до усіх документів Сторони-2, пов’язаних з виконанням робіт та визначенням фактичних витрат на будівництво.

* 1. Фактичні витрати Сторони-1 на здійснення функцій технагляду оплачуються Стороною-2 у розмірах та у порядку, визначеному законодавством.
  2. Замовлення, транспортування, приймання, розвантаження, складання, охорона та подача на будівельний майданчик матеріалів, конструкцій, виробів організовується Стороною-2, вона контролює якість і комплектність постачання цих ресурсів, на ній лежить ризик їх випадкової втрати і пошкодження до моменту здачі об’єкта в гарантійну експлуатацію.
  3. Сторона-2 залучає для виконання спеціальних робіт підрядні та спеціалізовані організації і забезпечує координацію їх діяльності на будівельному майданчику. Сторона-1 листом погоджує перелік субпідрядників, що залучаються, і має право відхилити залучення фінансово або професійно неспроможних організацій.
  4. Сторона-2 завчасно, у письмовій формі, інформує Сторону-1 про можливе сповільнення або призупинення виконання робіт через незалежні від неї обставини. Сторона-2, у межах своїх повноважень, зобов’язана вжити заходів для усунення цих обставин.
  5. Сторони у тижневий строк після підписання договору передають одна одній перелік осіб, які уповноважені представляти їх інтереси під час будівництва об’єкта, а також визначають обсяг їх повноважень. Надалі в разі зміни цих осіб, перегляді їх повноважень Сторони негайно інформують про це одна одну.

1. **ГАРАНТІЙНІ СТРОКИ ЯКОСТІ ЗАКІНЧЕНИХ РОБІТ (ЕКСПЛУАТАЦІЇ ОБ’ЄКТА БУДІВНИЦТВА) ТА ПОРЯДОК УСУНЕННЯ ВИЯВЛЕНИХ НЕДОЛІКІВ (ДЕФЕКТІВ):**
   1. Сторона-2 гарантує відповідність виконаних робіт проектній документації, державним стандартам, будівельним нормам та надає на них гарантію протягом десяти років відповідно до статті 884 Цивільного кодексу України.
   2. Сторона-2 відповідає за дефекти (недоробки), в тому числі руйнування, аварії, обрушення на об’єкті, зумовлені неякісним виконанням робіт, виявлені у межах гарантійного строку, якщо вона не доведе, що вони сталися внаслідок прорахунків в проектній документації, природного зносу об’єкта або його частин, неправильної його експлуатації.
   3. У випадку виявлення протягом гарантійного строку недоліків (недоробок), Сторона-1 повинна письмово заявити про них Стороні-2 протягом десяти днів з дня їх виявлення. При виявленні дефектів Сторона-1 за участю представника Сторони-2 (а у випадку його неявки - експерта) складає відповідний рекламаційний акт. У випадку неявки представника Сторони-2 для участі в складанні рекламаційного акту остання зобов’язана компенсувати Стороні-1 вартість послуг експерта. В рекламаційному акті зазначається – дата і місце складання акту, детальний опис виявлених дефектів; вимоги Сторони-1 виправити, усунути дефекти і т.і.; інші обставини, які мають значення у зв’язку з рекламацією; строк виправлення дефектів.
   4. Сторона-2 зобов’язана за свій рахунок та своїми силами усувати дефекти, недоліки, недоробки, виявлені протягом гарантійного строку, вказаного в пункті 8.1 цього Договору.
   5. У випадку, якщо Сторона-2відмовиться усунути протягом гарантійного строку дефекти, недоліки (недоробки) по пункту 9.1 цього Договору, або не приступила до їх усунення протягом одного місяця з дня повідомлення про їх наявність, Сторона-1 вправі укласти договір з іншою організацією на виправлення цих дефектів, недоліків (недоробок) або усунути їх власними силами, повідомивши про це Сторону-2 за три дні до укладення такого Договору, початку проведення робіт. Сторона-2 зобов’язана відшкодувати Стороні-1 його витрати по усуненню дефектів, недоліків (недоробок) (вартість виконаних іншою підрядною організацією робіт) та всі пов’язані з цим збитки протягом трьох днів з дня виставлення Стороною-1 відповідного рахунку.
   6. У випадку усунення дефектів, недоліків (недоробок) у роботах Сторони-2 в період гарантійного строку, які перешкоджають експлуатації об’єкта, частини об’єкта на період їх усунення, гарантійні строки перериваються на час усунення відповідних дефектів, недоліків (недоробок) та після їх усунення продовжують обчислюватися.
2. **ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ СТОРІН:**
   1. За невиконання та/або неналежне виконання своїх зобов'язань за Договором Сторони несуть відповідальність, визначену Договором та законодавством України.
   2. Сторони відшкодовують одна одній усі реальні збитки, завдані невиконанням, неналежним виконанням ними своїх зобов'язань за Договором, а також відмовою будь-якої Сторони від виконання Договору (одностороннім розірванням Договору).
   3. Розмір таких збитків визначається актом, який Сторони складають i підписують, а у випадку виникнення між Сторонами розбіжностей — розмір таких збитків визначається судом.
   4. Сторона-2 несе матеріальну відповідальність за збереження виконаних робіт, наслідки їх пошкодження або знищення до передачі експлуатуючій організації або об’єднанню співвласників багатоквартирного будинку Об’єкта.
   5. Сторона-2 несе відповідальність за дотримання строків виконання та якості робіт, що виконуються нею, а також залученими підрядними організаціями на Об’єкті, як за свої власні.
   6. У разі затримання Стороною-2 термінів виконання робіт, які виникли з її вини, а так само зриву терміну введення окремих житлових будинків в експлуатацію на Об’єкті, вона сплачує Стороні-1 пеню в розмірі 0,1% від вартості Об’єкту будівництва за кожний день прострочення, а за прострочення понад тридцять днів додатково стягується штраф у розмірі семи відсотків вказаної ціни.
   7. Сторони не несуть відповідальності за зобов’язаннями одна одної перед третіми особами, які виникли у зв’язку з виконанням цього Договору.
   8. Окремо Сторони дійшли згоди, про наступне:
      1. укладання цього Договору не створює для Сторони-1 будь-яких зобов’язань за правочинами, що будуть укладатися Стороною-2 з фізичними та юридичними особами щодо будівництва Об’єкта (в т.ч. щодо залучення коштів в його будівництво);
      2. Сторона-1 не несе відповідальності у будь-якому вигляді перед юридичними та фізичними особами за правочинами, які будуть укладатися Стороною-2 щодо будівництва Об’єкта (в т.ч. щодо залучення коштів в його будівництво) у випадку невиконання або неналежного виконання Стороною-2 своїх зобов’язань за згаданими правочинами;
      3. у випадку неспроможності Сторони-2 виконати свої зобов’язання за правочинами, які визначені в п.п. 10.8.1. та 10.8.2 цього Договору, банкрутства та ліквідації (припинення) Сторони-2 Сторона-1 не набуває статусу правонаступника Сторони-2 та не стає зобов’язаною стороною за правочинами укладеними Стороною-2.
      4. Сторони дійшли згоди, що Сторона-1 не нестиме відповідальності своєю Часткою в Об’єкті, а також в будь-який інший спосіб за судовими рішеннями, які можуть бути винесеними через невиконання або неналежне виконання Стороною-2 своїх зобов’язань за правочинами визначеними в п.п. 10.8.1. та 10.8.2 цього Договору.
   9. Сплата пені та штрафних санкцій не звільняє Сторони від виконання своїх договірних зобов’язань або усунення порушень.
   10. Сторони не будуть мати одна до одної будь-яких претензій за цим Договором у разі коли дозвільні органи, місцеві органи державної влади та/або органи місцевого самоврядування не дадуть дозвіл та/або погодження під час виконання Передпроектних робіт, виготовлення і затвердження Проекту. Водночас фактичні витрати Сторони-2 понесені нею станом на момент відмови у наданні необхідних дозволів та/або погоджень і пов’язані з виконанням цього Договору не підлягають відшкодуванню Стороною-1.
   11. Сторони звільняються від відповідальності через обставини які можуть призвести до повної або часткової неможливості виконання ними своїх зобов’язань за Договором, які виникли (виникали) під час будівництва Об’єкта до моменту укладення цього Договору та не були відомі Стороні-1, а також Стороні-2.
3. **ФОРС-МАЖОРНІ ОБСТАВИНИ:**
   1. Сторони звільняються від відповідальності за невиконання або неналежне виконання зобов'язань за цим Договору, якщо таке невиконання є наслідком дії обставин непереборної сили (форс-мажору).
   2. Під обставинами непереборної сили Сторони розуміють зовнішні і надзвичайні події, які не існували на момент підписання цього Договору і виникли після набрання ним чинності незалежно від волі Сторін, за умови, якщо Сторони не могли передбачити настання таких подій чи перешкодити їх настанню за допомогою засобів, застосування яких справедливо вимагати та очікувати від Сторони, яка зазнала дії обставин непереборної сили.
   3. Обставинами непереборної сили визнаються без обмежень такі події: землетруси, пожежі, повені, епідемії, забруднення радіацією будь-яким ядерним джерелом, транспортні катастрофи, військові дії, повстання, революції, страйки, соціальні конфлікти, блокади, масові безпорядки, ембарго, зміни в законодавстві, дії та відповідні рішення органів державної влади і місцевого самоврядування, що унеможливлюють виконання обов’язків за цим Договором та/або призвели до зупинки будівництва Об'єкта.
   4. У випадку настання обставин непереборної сили за умови, що Сторона, яка потрапила під дію таких обставин, протягом трьох діб повідомить про це іншу Сторону (надавши при цьому докази, підтверджені уповноваженим органом чи установою), інша Сторона повинна розглянути можливість виконання обов’язків за цим Договором та погодити нові строки для такого виконання.
   5. Сторони не несуть відповідальність за порушення своїх зобов'язань за цим Договором, якщо вони сталися не з їх вини. Сторона вважається невинуватою, якщо доведе, що вжила всіх залежних від неї заходів для належного виконання своїх зобов'язань за Договором, та виконає умови п. 11.4 цього Договору.
   6. Якщо обставини непереборної сили діють протягом 3 (трьох) місяців поспіль і не виявляють ознак припинення цей Договір може бути припинений Сторонами шляхом направлення письмового повідомлення про це одна одній.
   7. Неплатоспроможність Сторони-2 або відсутність грошових коштів на її рахунках не розглядається Сторонами як випадок дії обставин непереборної сили.

1. **ПРИПИНЕННЯ РОБІТ ТА РОЗІРВАННЯ ДОГОВОРУ:**
   1. Кожна Сторона може порушити питання про внесення змін та/або доповнень до цього Договору, надіславши свої письмові пропозиції іншій Стороні, яка протягом двадцяти днів повинна їх прийняти або відхилити.
   2. Сторона-1 може порушити питання про припинення робіт та/або розірвання цього Договору за наступних обставин:

- відсутність у Сторони-2 коштів для фінансування будівництва Об’єкта;

- виявлення недоцільності будівництва Об’єкта, у тому числі через обставини непереборної сили, прорахунки у проекті, тощо;

- банкрутство Сторони-2;

- відставання з вини Сторони-2 від затвердженого Календарного графіка виконання робіт на строк 3 місяці і більше;

- неодноразове, суттєве порушення Стороною-2 державних стандартів, будівельних норм, вимог проектної документації, відхилення від проектних рішень, зафіксоване та оформлене сторонами належним чином, а також порушення Стороною-2 Графіку фінансування.

* 1. Якщо Сторона-2 суттєво порушила свої зобов’язання, що створило передумови для несвоєчасного закінчення будівництва Об’єкта, у тому числі допустила грубі порушення державних стандартів та будівельних норм, брак у роботі, відхилення від проектних рішень Сторона-1 має право заборонити Стороні-2 подальше виконання робіт до повного усунення вказаних недоліків. Якщо протягом одного місяця Сторона-2 не усуне усі недоліки, Сторона-1 вправі порушити питання про розірвання договору.
  2. Сторона-2 може порушити питання про припинення робіт та/або розірвання Договору за наступних обставин:

- зупинення робіт та консервація будівництва Об’єкта за рішенням Сторони-1 більш, ніж на три місяці.

* 1. Сторона, що порушила питання про припинення робіт або розірвання договору, повідомляє про це письмово другу Сторону. У такому випадку якщо протягом 30 календарних днів Сторони не дійшли до згоди щодо відновлення робіт або розірвання Договору, сторона, яка була ініціатором розірвання Договору, має право звернутися до господарського суду з вимогою про розірвання цього Договору.
  2. При розірванні цього Договору Сторона-2 передає протягом 10 (десяти) робочих днів за актом Стороні-1 або юридичній особі, визначеній Стороною-1, проектну та виконавчу документацію, будівельний майданчик, Об’єкт, матеріальні цінності, необхідні для виконання робіт, вивозить будівельне сміття.
  3. Виникнення розбіжностей між Сторонами при розірванні цього Договору не може бути підставою для зволікання у передачі будівельного майданчика та вжиття інших заходів, які визначені п.12.6. цього Договору.
  4. Договір вважається розірваним після підписання Сторонами відповідної угоди або винесення набрання законної сили відповідним судовим рішенням.

1. **СТРОК ДІЇ ДОГОВОРУ:**
   1. Цей Договір набуває чинності з моменту його підписання Сторонами та

скріплення печатками Сторін, та діє до:

повного виконання Сторонами своїх зобов’язань за Договором;

припинення та/або розірвання Договору за згодою Сторін або на підставі судового рішення, яке набрало законної сили;

припинення дії Договору за неможливості виконання у зв’язку з обставинами непереборної сили.

* 1. У випадку невиконання Стороною-2 зобов’язань передбачених п. 5.3.9. Сторона-1 має право в односторонньому порядку розірвати цей Договір шляхом направлення письмового повідомлення Стороні-2. При цьому Сторона-1 звільняється від відшкодування фактично понесених Стороною-2 витрат, які пов’язані з виконанням цього Договору та без прийняття Стороною-1 будь-яких зобов’язань перед третіми особами.

1. **БУДІВЕЛЬНИЙ МАЙДАНЧИК:**
   1. Сторона-1 передає Стороні-2 на період будівництва і до його закінчення будівельний майданчик разом з усіма наявними для користування документами, про що Сторонами підписується Акт приймання-передачі будівельного майданчику.
   2. Сторона-2 відповідає за охорону будівельного майданчика, його освітлення, огорожу, дотримання санітарних і протипожежних вимог, облік та зберігання будівельних матеріалів, розташування техніки, дотримання правил охорони праці і техніки безпеки.
2. **МАТЕРІАЛЬНО-ТЕХНІЧНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ:**
   1. Замовлення, постачання, приймання, розвантаження, складування, охорона та подача на будівельний майданчик матеріалів, конструкцій, виробів здійснюються власними або залученими силами Стороною-2. Сторона-2 контролює якість, кількість і комплектність постачання цих ресурсів, на ньому лежить ризик їх випадкової втрати і пошкодження до моменту передачі об'єкта на баланс експлуатуючій організації або об’єднанню співвласників багатоквартирного будинку.
3. **ЗАЛУЧЕННЯ ПІДРЯДНИХ ОРГАНІЗАЦІЙ:**
   1. Для проведення робіт Сторона-2 має право залучати підрядні організації, укладаючи з ними окремі договори. Сторона-1 листом погоджує перелік підрядників, що залучаються, і має право відхилити залучення фінансово або професійно неспроможні організації.
   2. Сторона-2 забезпечує координацію діяльності підрядних організацій залучених для проектування, будівництва та введення Об’єкта в експлуатацію.
   3. Сторона-2 несе відповідальність перед Стороною-1 за строки та результати виконаних робіт підрядними організаціями, як за свої власні дії.
4. **РОБОЧА СИЛА:**
   1. Сторона-2 залучає для виконання робіт підрядні організації, працівників в достатній кількості, потрібної кваліфікації, створює для них необхідні умови праці.

Сторона-2 здійснює своєчасну оплату за виконані роботи з підрядним організаціям та працівниками та відповідає за дотримання законодавства у відносинах з підрядними організаціями та працівниками.

* 1. Сторона-2 відповідає за діяльність підрядних організацій та поведінку їх працівників на будівельному майданчику, недопущення порушень ними громадського порядку та законодавства, дотримання трудової дисципліни, правил техніки безпеки, протипожежних і санітарних норм.

1. **КОНТРОЛЬ ЗА ЯКІСТЮ РОБІТ, МАТЕРІАЛІВ, УСТАТКУВАННЯ:**
   1. Сторона-2 зобов’язана виконати роботи відповідно до проектної документації, державних стандартів, будівельних норм.
   2. Сторона-1 здійснює контроль і технічний нагляд за відповідністю якості, обсягів і ціни виконання робіт, проектній документації, державним стандартам та будівельним нормам, а матеріалів, конструкцій, виробів – державним стандартам і технічним умовам.

Сторона-2 забезпечує Стороні-1 можливість вільного доступу в робочий час на будівельний майданчик для здійснення контролю за ходом виконання робіт. При виявленні відхилень Сторона-1 видає Стороні-2 розпорядження про їх усунення, а при суттєвих порушеннях приймає рішення про призупинення робіт.

* 1. Сторона-1 здійснює періодичні перевірки і випробування якості робіт, матеріалів, конструкцій, інформує про це Сторону-2 за три дні до їх проведення. Результати перевірок і випробувань оформляються протоколом (актом) за підписом сторін. При відсутності представника Сторони-2, Сторона-1 проводить їх самостійно, про що робиться відмітка в протоколі (акті).
  2. Виявлені в процесі перевірок і випробувань неякісні роботи підлягають виправленню, а неякісні матеріали - заміні.

1. **СТРАХУВАННЯ РИЗИКІВ:**
   1. Сторона-2 за рахунок власних або залучених коштів, зобов’язується забезпечити страхування майнових ризиків, що не суперечать законодавству, пов’язані з проведенням будівельних робіт.
   2. Сторони погоджують, що страховими випадками в межах цього страхування є:

втрата (загибель) або ушкодження майна в результаті вогневих ризиків, стихійних лих,дії води, стороннього впливу,інших аварійних подій з врахуванням застережень, передбачених відповідним договором страхування;

ризики, що виникають відповідно до законодавства про охорону праці.

* 1. Сторона-2 забезпечує страхування вищевказаних ризиків шляхом укладення відповідного договору зі страховиком.
  2. Страхування не звільняє Сторону-2 від її зобов'язань і відповідальності за цим Договором.

1. **ПОРЯДОК ВИРІШЕННЯ СПОРІВ:**
   1. У разі виникнення спорів та/або розбіжностей між Сторонами з приводу виконання умов цього Договору, Сторони зобов’язуються їх вирішувати шляхом переговорів. У випадку неможливості вирішення спорів та/або розбіжностей, які виникли, шляхом переговорів сторонами пред’являються претензії, які мають бути розглянуті протягом 10 календарних днів з моменту їх отримання.
   2. При недосягненні згоди, спори передаються на розгляд Господарського суду відповідно до законодавства України.
2. **ІНШІ УМОВИ:**
   1. Цей Договір укладено українською мовою у двох примірниках, що мають однакову юридичну силу та відображають добру волю Сторін при його укладенні, по одному для кожної із Сторін.
   2. Зміни та доповнення до цього Договору вносяться за згодою Сторін винятково в письмовій формі шляхом укладення додаткових угод до Договору, що набирають чинності і стають невід’ємною частиною Договору з моменту їх підписання Сторонами та скріплення печатками Сторін.
   3. Відмова будь-якої Сторони від виконання цього Договору (одностороннє розірвання) не допускається, крім випадку передбаченого п. 13.2. цього Договору.
   4. Усі можливі правовідносини, що не передбачені цим Договором, регулюються законодавством України.
   5. Якщо будь-яке окреме положення цього Договору буде визнано незаконним або нікчемним відповідним судовим рішенням, яке набрало законної сили, таке визнання недійсним якогось окремого положення не впливає на чинність інших положень цього Договору.

Сторони погоджуються проводити переговори, спрямовані на включення в цей Договір додаткових положень, прийняття нової редакції існуючих положень, у які необхідно внести зміни для відновлення первісної мети положень, визнаних недійсними або нікчемними.

* 1. Заголовки Договору вживаються винятково з метою посилання на них і не можуть бути використані для регулювання, обмеження, внесення змін, тлумачення цього Договору.
  2. Сторона-2 є платником податку на прибуток та податку на додану вартість на загальних умовах, передбачених законодавством України.
  3. Якщо Сторони не установлять іншого, будь-які повідомлення, що направляються ними одна одній, повинні бути складені в письмовій формі на українській мові і повинні передаватися особисто уповноваженими представниками Сторін, кур’єром, факсом чи рекомендованим поштовим відправленням за адресою, зазначеною нижче. Повідомлення вважаються отриманими:
     1. при передачі уповноваженим представником Сторони з моменту фактичної передачі такого повідомлення уповноваженому представнику іншої Сторони під розписку;
     2. при доставці кур’єром чи рекомендованим поштовим відправленням – з того моменту, коли адресат або його уповноважений представник розписався в прийнятті;
     3. при передачі факсом – з моменту електронного підтвердження прийняття, за умови, що одержувач дійсно отримав чіткий текст факсу;
     4. при передачі телефоном – з моменту прийняття телефонограми співробітником однієї зі Сторін.
  4. Жодна зі Сторін не має права передавати свої права третім особам без письмової згоди на це іншої Сторони.
  5. При зміні реквізитів, Сторони повідомляють про це одна одну листом протягом 10 (десяти) робочих днів.

**РЕКВІЗИТИ ТА ПІДПИСИ СТОРІН:**