

**ДОГОВІР**  
про забудову земельної ділянки № 22/12

м. Рівне

«22» грудня 2016 року

Ми, що підписалися нижче:

**ЗАМОВНИК: ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ХЛІБ-ПРОМ»**, місцезнаходження: м. Рівне, вул. Небесної сотні, буд. 66, в особі директора [REDACTED] який діє на підставі Статуту (надалі по тексту «Замовник»), з однієї сторони, та

**ЗАБУДОВНИК: ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ІНТЕР БУД-ПРОЕКТ»**, місцезнаходження: м. Рівне, вул. Небесної сотні, буд. 66, (надалі по тексту «Забудовник»), в особі директора [REDACTED] який діє на підставі Статуту, з другої сторони.

*а разом іменовані Сторони, а кожен окремо Сторона, діючи добровільно, перебуваючи при здоровому розумі та ясній пам'яті, розуміючи значення своїх дій, попередньо ознайомлені з приписами законодавства, що регулюють укладений між нами правочин, який іменується Договором про забудову земельної ділянки (надалі – **Договір**) про наступне:*

### 1. ВИЗНАЧЕННЯ ТЕРМІНІВ

1. У цьому Договорі терміни вживаються в такому значенні.

- 1.1. **Об'єкт** – реконструкція незавершеного будівництва офісних приміщень під багатопверховий житловий будинок №3 з вбудованими приміщеннями громадського призначення по вул. Небесної Сотні, 66 в м. Рівне, Рівненської області, який планується збудувати відповідно до розробленої та затвердженої в установленому законодавством порядку проектно-кошторисної документації на Земельній ділянці.
- 1.2. **Будівельний майданчик** – це територія, а саме земельна ділянка, яка розташована за адресою: Рівненська обл., м. Рівне, вул. Небесної Сотні, 66, що знаходиться у Замовника на праві користування згідно договору оренди земельної ділянки б/н від 01.09.2015 року, укладеного між Рівненською міською радою та Замовником, зареєстрованого в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно за реєстраційним номером об'єкта нерухомого майна 383370356101, про що наданий Витяг за індексним №43324415 від 04.09.2015 року, загальною площею 8 637 кв. м.
- 1.3. **Будівництво** – комплекс будівельних робіт та організаційно-технічних заходів, спрямованих на спорудження Об'єкта та підготовку його до прийняття в експлуатацію.
- 1.4. **Приміщення** – розташовані в Об'єкті окремі (житлові) квартири, нежитлові приміщення (офіси, паркомісця та інше), які будуть зареєстровані як окремі об'єкти нерухомого майна.
- 1.5. **Квартира** – житлове приміщення, яке є окремим об'єктом нерухомого майна, розташоване в Об'єкті.
- 1.6. **Секція (Черга)** – частина Об'єкта, визначена проектом будівництва Об'єкта, яка приймається в експлуатацію окремо від інших частин Об'єкта.
- 1.7. **Право на забудову Земельної ділянки** – право на розміщення об'єктів будівництва на Земельній ділянці, за умови використання останньої відповідно до вимог містобудівної документації.
- 1.8. **Завершений будівництвом Об'єкт** – Об'єкт відносно якого будівництво було завершено відповідно до затвердженого проекту будівництва та який готується до прийняття в експлуатацію.
- 1.9. **Проектна документація** – затвердені у встановленому порядку текстові та графічні матеріали та документи, якими визначаються містобудівні, об'ємно-планувальні, архітектурні, конструктивні, технічні, технологічні рішення або умови будівництва Об'єкту, а також кошторис вищевказаних робіт по Об'єкту.
- 1.10. Сторони виявили намір та волю скористатися наданим принципом прийшли до спільної згоди щодо застосування до вказаного Договору та і ст. 627, 628 Цивільного кодексу України.

## 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ

2.1. Предметом даного договору є діяльність зі створення Об'єкту будівництва за рахунок фінансування Забудовника із метою отримання у власність Об'єкта будівництва Забудовником та Замовником у тих обсягах квадратних метрів, що визначені у даному Договорі.

2.2. Дії Сторін за цим Договором підлягають реалізації по кожній Секції (Черзі) в три етапи:

**1 етап** – організаційні заходи, до яких Сторони відносять дії щодо:

- ✓ отримання містобудівних умов та обмежень, вихідних даних для проєктування, технічних умов тощо щодо проєктування та Будівництва Об'єкта;
- ✓ замовлення, розроблення, експертиза (за необхідністю) та затвердження проєктно-кошторисної документації щодо Будівництва Об'єкта;
- ✓ отримання дозвільних документів для початку виконання будівельних робіт;
- ✓ інші дії обумовлені підготовкою до безпосереднього виконання Будівництва;
- ✓ фінансування дій, здійснення яких необхідно на першому етапі.

**2 етап** – безпосереднє Будівництво Секції (Черги) Об'єкта та її фінансування.

**3 етап** – прийняття Секції (Черги) Об'єкта в експлуатацію та розподіл Приміщень між Сторонами.

2.3. Підписуючи даний Договір Замовник підтверджує, що цільове призначення Земельної ділянки, на якій будуватиметься Об'єкт будівництва дозволяє таке будівництво.

## 3. РОЗПОДІЛ РЕЗУЛЬТАТІВ БУДІВНИЦТВА (КВАДРАТНИХ МЕТРІВ)

3.1. Сторони домовились, що Забудовник отримує майнові права на площу збудованих житлових та нежитлових приміщень в Об'єкті будівництва згідно переліку, який зазначений в Додатку №1 до цього Договору.

## 4. ОБОВ'ЯЗКИ СТОРІН

### 4.1. ЗАМОВНИК зобов'язаний:

4.1.1. Надати будівельний майданчик, для спорудження на ньому Об'єкта будівництва, що визначений у п.1.1 даного Договору.

4.1.2. Не перешкоджати у здійсненні Забудовником будівництва Об'єкта, що визначений у п.1.1. даного Договору на Будівельному майданчику, який визначений у п.1.2. даного Договору.

4.1.3. Подати до відповідних територіальних уповноважених на це органів та/або підприємств заяви про видачу технічних умов, необхідних для здійснення будівництва, протягом 5 (п'яти) днів з моменту отримання такого звернення від Забудовника щодо Об'єкта будівництва, або передати такі повноваження Забудовнику згідно доручення

4.1.4. Укласти договори на проєктування, здійснення авторського нагляду та технічного нагляду із особами, які мають право на такі види робіт відповідно до вимог законодавства протягом 5 (п'яти) днів з моменту отримання такого звернення від Забудовника щодо Об'єкта Будівництва, або передати такі повноваження Забудовнику згідно доручення

4.1.5. Затвердити проєкт будівництва Об'єкту будівництва протягом 5 (п'яти) днів з моменту отримання такого звернення від Забудовника щодо Об'єкта будівництва, або передати такі повноваження Забудовнику згідно доручення.

4.1.6. Подати до відповідного територіального органу Держархбудінспекції повідомлення та декларацію про початок виконання підготовчих робіт протягом 5 (п'яти) днів з моменту отримання такого звернення від Забудовника щодо Об'єкта будівництва, або передати такі повноваження Забудовнику згідно доручення.

4.1.7. Подати до відповідного територіального органу Держархбудінспекції повідомлення та декларацію про початок виконання будівельних робіт протягом 5 (п'яти) днів з моменту отримання такого звернення від Забудовника щодо Об'єкта будівництва, або передати такі повноваження Забудовнику згідно доручення.

4.1.8. Подати до відповідного територіального органу Держархбудінспекції повідомлення про готовність Об'єкта будівництва до експлуатації протягом 5 (п'яти) днів з моменту отримання такого звернення від Забудовника або передати такі повноваження Забудовнику згідно доручення

4.1.9. Сприяти Забудовнику в оформленні права власності на покунців житла у Об'єкті будівництва шляхом подання до органу, що проводить реєстрацію права власності всіх документів, які необхідні для реєстрації права власності на кожен об'єкт нерухомого майна, який будуватиметься у Об'єкті будівництва протягом 5 (п'яти) днів з моменту отримання такого звернення від Забудовника.

4.1.10. Запобігати виникненню будь-яких претензій з боку державних органів чи третіх осіб стосовно прав Замовника на Об'єкт будівництва і Земельну ділянку.

4.1.11. Забезпечити Забудовника дозвільною та іншою необхідною документацією, або передати Забудовнику повноваження на отримання та виготовлення дозвільної документації, на умовах Замовника, в т.ч. але не обмежуючись дозволами:

1) на використання земельної ділянки під будівництво;

2) на виконання робіт у зоні повітряних ліній електромереж та ліній зв'язку, місцях проходження підземних комунікацій (кабельних газопровідних, каналізаційних та інших), що розташовані на будівельному майданчику;

3) на користування електроенергією, газом, паром, водою від діючих джерел відповідно до проекту організації робіт;

4) на геодезичну основу для будівництва і на закріплені на території будівництва пункти і знаки цієї основи, з оглядом їх в натурі.

4.1.12. ЗАМОВНИК не буде вживати будь-які фактичні та юридичні дії спрямовані на припинення Будівництва Об'єкта або зупинення Будівництва, крім випадків грубого порушення будівельних норм і Правил.

4.1.13. Не відмовлятися від права власності на Земельну ділянку, на якій має здійснюватися будівництво, а також не укладати будь-які угоди щодо Об'єкта будівництва та/або щодо земельної ділянки, на якій будуватиметься Об'єкт будівництва та/або щодо об'єкту незавершеного будівництва, який будуватиметься на вказаній земельній ділянці або щодо майнових прав на нього чи на його частину із іншими особами, окрім, як за згодою Забудовника.

4.1.15. Не передавати Об'єкт будівництва та/або земельну ділянку, на якій будуватиметься Об'єкт будівництва та/або об'єкт незавершеного будівництва, який будуватиметься на вказаній земельній ділянці або майнові права на нього чи на його частину у заставу, іпотеку, під арешт, або встановлювати щодо них будь-які інші обмеження на користь третіх осіб, окрім, як за згодою Забудовника.

#### 4.2. Забудовник зобов'язаний:

4.2.1. Виконувати свої зобов'язання за цим Договором.

4.2.2. Своєчасно та в повному обсязі здійснити фінансування будівництва, в тому числі за рахунок коштів покунців.

4.2.4. Не переуступати під час дії Договору свої права та обов'язки за цим Договором без письмової згоди ЗАМОВНИКА, а також не вчиняти будь-які дії чи угоди щодо Об'єкта та/або Земельних ділянок.

4.2.5. Надати ЗАМОВНИКУ пропозиції щодо розроблення та виготовлення проектної документації на будівництво Об'єкту.

4.2.6. За неможливості виконати зазначені дії самостійно, в т.ч. в якості повіреного, активно приймати участь та сприяти ЗАМОВНИКУ в:

- погодженні проектної документації, що стосується будівництва Об'єкта;

- погодженні здійснення Будівництва Об'єкта у всіх компетентних органах, установах та організаціях відповідно до вимог чинного законодавства України (в тому числі Містообгрунтування);

- отриманні всієї необхідної документації та дозволів на Будівництво Об'єкта;

- здійсненні будівництва Об'єкта та прийняття секцій (черг) Об'єкта Будівництва в експлуатацію у встановленому діючим законодавством порядку.

4.2.7. Здійснювати придбання всіх необхідних будівельних матеріалів та конструкцій, розробити і узгодити проектно-кошторисну та іншу необхідну для будівництва Об'єкту будівництва документацію з урахуванням пропозицій Замовника за необхідності.

4.2.8. Приймати (за можливості) всі пропозиції Замовника, щодо будівництва за умови внесення відповідних змін до проекту та його з'ясування, визначено.

4.2.9. Отримувати можливість передачі яких передбачено

ЗАМОВНИК

ЗАБУДОВНИК

договору, Забудовник зобов'язується діяти лише в межах наданих доручень.

4.2.10. Нести повну матеріальну відповідальність за додержання норм чинного законодавства при виконанні умов передбачених п. 4.4. даного договору.

#### **4.3. ЗАМОВНИК має право:**

4.3.1. Вимагати належного виконання обов'язків від Забудовника по даному Договору.

4.3.2. Отримувати інформацію з питань будівництва Об'єкта.

#### **4.4. Забудовник має право:**

4.4.1. Отримати за Актом розподілу Приміщення в Об'єкті згідно Додатку №1 до цього Договору.

4.4.2. Самостійно укладати будь-які угоди щодо майнових прав на об'єкти нерухомого майна чи квадратні метри, майнові права, які закріплені згідно з п. 3.1 до цього Договору будівництва за Забудовником, зокрема, договори купівлі-продажу майнових прав, але не виключно.

4.4.3. Здійснювати контроль як самостійно, так і доручати такі функції третій особі - спеціалісту (експерту) за ходом виконання та якістю будівництва Об'єкта будівництва, дотриманням термінів виконання будівництва Об'єкта будівництва, відповідністю обсягів та вартості виконуваних робіт Проектній документації та вимогам цього Договору, відповідністю виконуваних або виконаних робіт будівельним нормам та правилам якості матеріалів, виробів і конструкцій та їх відповідністю державним стандартам і технічним умовам.

4.4.4. Самостійно встановлювати вартість одного квадратного метра в Об'єкті будівництва для покушів.

4.4.5. Самостійно укладати будь-які угоди на виконання всього комплексу організаційних, будівельно-монтажних та пусконаладжувальних робіт по будівництву Об'єкту будівництва від свого імені.

4.4.6. Отримувати для ознайомлення усі документи від Замовника, що є необхідними для будівництва Об'єкта будівництва.

### **5. ТЕРМІНИ БУДІВНИЦТВА ОБ'ЄКТА**

5.1. Будівництво Об'єкта здійснюється Секціями (Чергами).

5.2. Будівництво першої Секції (Черги) повинно розпочатись після отримання ЗАМОВНИКОМ та Генеральним підрядником Будівництва дозвільних документів на виконання будівельних робіт щодо Об'єкта.

5.3. Будівництво Об'єкту в цілому має бути завершено у другому кварталі 2017 року.

5.4. Сторони визначають в окремому додатку до цього Договору графік дій, вчинення яких необхідно для початку Будівництва Об'єкта.

### **6. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ СТОРІН**

6.1. За невиконання або неналежне виконання умов цього Договору Сторони несуть відповідальність, відповідно до чинного законодавства, якщо більш сувора відповідальність не передбачена умовами цього Договору.

6.2. В разі, якщо невиконанням або неналежним виконанням умов цього Договору однією із Сторін, іншій Стороні будуть заподіяні збитки, винна Сторона зобов'язується відшкодувати такі збитки в повному обсязі, включаючи втрачений дохід.

6.3. У випадку втрати ЗАМОВНИКОМ права користування або права власності Земельною ділянкою з вини ЗАМОВНИКА, що унеможливить продовження будівництва Об'єкта, ЗАМОВНИК зобов'язаний протягом місяця відшкодувати Забудовнику документально підтвержені витрати, понесені ним в процесі досягнення мети цього Договору, які витрати визначаються відповідно до ДБН Д.1.1.-1-2000 «Правила визначення вартості будівництва», затверджені наказом Держбуду України від 27.08.2000р. № 174 та згідно наказу Держбуду від 19.10.2000 р. № 233 «Про введення реформованої системи ціноутворення у будівництві», згідно яких для визначення вартості об'єкту незавершеного будівництва, який будується, необхідно керуватися документом, зокрема довідкою, що засвідчує вартість виконаних робіт, яка підписана керівником і головним бухгалтером та скріплена печаткою, а також сплатити Забудовнику штраф в розмірі 2% від кошторисної вартості Об'єкта у такий же строк.

6.4. Кожна із Сторін звільняється від відповідальності за цим Договором у разі невиконання (невиконання) ним своїх зобов'язань сталося у зв'язку з виконанням іншою Стороною своїх зобов'язань за цим Договором.

ЗАМОВНИК \_\_\_\_\_

ЗАБУДОВНИК \_\_\_\_\_

## 7. КОНФІДЕНЦІЙНІСТЬ.

7.1. Інформація комерційного, фінансового, технічного та іншого характеру, яка отримується Сторонами під час виконання цього Договору вважається конфіденційною і розголошенню третім особам не підлягає, крім випадків передбачених чинним законодавством України та умовами цього Договору.

7.2. Конфіденційна інформація може бути передана, опублікована або іншими засобами доведена до відома третіх осіб лише на підставі письмового погодження Сторін.

7.3. Не вважається порушенням умов конфіденційності передача Договору державним органам та органам місцевої влади та іншим особам у порядку, встановленому чинним законодавством, для досягнення цілей цього Договору.

## 8. ФОРС-МАЖОР

8.1. Жодна із Сторін не несе відповідальність за повне чи часткове невиконання будь-якого зі своїх обов'язків за Договором, якщо невиконання буде наслідком форс-мажорних обставин, що виникли після укладення даного Договору.

8.2. Під «форс-мажорними» обставинами слід вважати обставини, що знаходяться поза контролем волі Сторін цього Договору і які роблять виконання умов цього Договору неможливим. Зокрема, такими обставинами є війна, блокада, повені, землетруси, інші стихійні лиха, рішення органів державної влади та/або місцевого самоврядування, масові заворушення, страйки, проведення на території області антитерористичної операції тощо.

8.3. Якщо будь-яке з таких обставин безпосередньо вплинуло на виконання зобов'язань у термін, встановлений у Договорі, додаткових угодах та додатках до нього, то цей термін відсувається відповідно на час дії цієї обставини.

8.4. Сторона, для якої створилася неможливість виконання, зобов'язана негайно, однак не пізніше 30 днів з моменту, коли їй стало чи повинно було стати відомо про настання чи припинення форс-мажорних обставин, у письмовій формі повідомити іншу Сторону про їх настання чи припинення.

## 9. СТРОК ДІЇ ДОГОВОРУ. ПРИПИНЕННЯ ДІЇ ДОГОВОРУ

9.1. Договір вважається укладеним та набирає чинності з моменту підписання його уповноваженими представниками Сторін та діє до моменту виконання Сторонами своїх зобов'язань, що з нього випливають.

9.2. Одностороння відмова від Договору не допускається.

## 10. ІНШІ УМОВИ

10.1. Всі суперечки Сторін з предмету цього Договору, не врегульовані шляхом переговорів, належать розв'язанню в судовому порядку згідно положень чинного законодавства України.

10.2. Всі доповнення та зміни до цього Договору, крім випадків передбачених цим Договором, повинні бути оформлені у письмовому вигляді і підписані уповноваженими представниками Сторін.

10.3. Сторони домовились що графік виконання робіт по оформленню та отриманню дозвільної документації, строки таких робіт, зобов'язання Забудовника щодо фінансування, погодження проектної документації, отримання погодження здійснення Будівництва Об'єкта та всієї необхідної документації та дозволів на Будівництво Об'єкта, введення Секції (Черги) Об'єкта Будівництва в експлуатацію можуть бути визначені Сторонами в додаткових угодах до цього Договору.

10.4. Сторони домовились, що до умов даного Договору не застосовуються положення, встановлені статтею 1141 ЦК України щодо його припинення.

10.5. Цей Договір укладений в двох оригінальних примірниках, по одному для кожної Сторони та має силу правочину і є обов'язковим для його сторін. У випадках, не передбачених цим Договором, Сторони керуються чинним законодавством України. Додатки до даного Договору, а також інші угоди, що укладені на його виконання є його невід'ємною частиною.

10.6. Забудовник має право передавати повний обсяг своїх майнових прав за даним Договором та всіх обов'язків, що випливають із нього у випадку реорганізації юридичної особи, її ліквідації, приспівання, виділу або поділу без отримання будь-яких згод із боку іншої Сторони. Забудовник передає передані щодо угод, пов'язаних із залученням земельних ділянок площею понад 1000 кв. метрів квадратних метрів чи об'єктів нерухомих речей, пов'язаних з будівництвом, документи, пов'язані з виконанням умов цього Договору, в тому числі:

ЗАМОВНИК \_\_\_\_\_

ЗАБУДОВНИК \_\_\_\_\_

10.7. Шляхом укладення та підписання даного Договору, на виконання вимог частини 2 статті 12 Закону України «Про захист персональних даних», Сторони надають одна одній:

- як володільцям баз персональних даних повне право (дозвіл) обробку своїх персональних даних для забезпечення реалізації правових, податкових відносин та відносин у сфері бухгалтерського обліку відповідно до Цивільного кодексу України, Господарського Кодексу України, Податкового кодексу України, Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні», Закону України «Про банки і банківську діяльність», Закону України «Про запобігання та протидію легалізації (відмивання) доходів, одержаних злочинним шляхом», надання та/або передачу персональних даних третім особам в порядку та з підстав, визначених чинним законодавством України та внутрішніми документами Сторін без необхідності повідомлення іншої Сторони про дії з персональними даними;

- підтверджують повідомлення та роз'яснення одна одній прав, наданих статтею 8 Закону України «Про захист персональних даних», повідомлення про місцезнаходження бази персональних даних та її призначення. У разі зміни визначеної мети обробки персональних даних Сторони не заперечують проти обробки їх персональних даних, якщо така необхідність буде визначена чинним законодавством України та/або внутрішніми документами Сторін, а також повідомляють, що вони ознайомлені із Законом України «Про захист персональних даних» від 1 червня 2010 року N 2297-VI з усіма змінами та доповненнями до нього.

#### АДРЕСИ, РЕКВІЗИТИ І ПІДПИСИ СТОРІН ТА ПЕЧАТКИ

**ЗАМОВНИК:**  
**ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ**  
**ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ХЛІБ-ПРОМ»**  
 Код ЄДРПОУ 39161214,  
 Юридична адреса: 33013, м. Рівне,  
 вул. Небесної сотні, буд. 66  
 р/р 26007700335508  
 ПАТ КБ «ПРАВЕКС-БАНК» МФО 380838

Директор

**ЗАБУДОВНИК:**  
**ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ**  
**ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ**  
**«ІНТЕР БУД-ПРОЕКТ»**  
 Код ЄДРПОУ 39161214  
 Юридична адреса: 33013, м. Рівне,  
 вул. Небесної сотні, буд. 66  
 р/р 260015002870  
 в ПАТ «КредіТ» МФО 300614

Директор