

м. Одеса

« [REDACTED] » [REDACTED] 2021 року

**Фізична особа**, [REDACTED] **ПІН** [REDACTED], що діє на підставі загальних громадянських прав і дієздатності, надалі іменована «**Довіритель**», з одного боку, та **ТОВ «НА МЕЩАНСКОЙ»**, в особі директора **Пічугіна Олександра Євгеновича**, що діє на підставі Статуту, яке є платником податку на прибуток на загальних підставах, іменоване надалі «**Повірений**», з другого боку, надалі спільно іменовані «**Сторони**», уклали даний договір (надалі – «**Договір**») про нижченаведене:

## 1. Терміни

Терміни в Договорі вживаються в такому значенні:

**Об'єкт** – квартира, будівельний № [REDACTED], загальною площею [REDACTED] кв. м, розташована на [REDACTED] поверсі в Житловому будинку.

**Житловий будинок** – багатоповерховий житловий будинок з вбудовано-прибудованими приміщеннями громадського призначення, розташований за адресою: м. Одеса, вул. Бориса Літвака, 36.

**Допустиме відхилення** – відхилення загальної площі Об'єкту від вказаних розмірів у більшу або меншу сторону в межах 0,5 кв. м від площі, визначається як допустиме.

**Договірна ціна** – грошові кошти, перераховані Довірителем на розрахунковий рахунок Повіреного за здійснення юридичних дій з організації будівництва Об'єкту, у тому числі винагорода у розмірі 5% за виконання зобов'язань за Договором. Договірна ціна є звичайною і відповідає рівню справедливих ринкових цін.

**Тимчасові експлуатаційні витрати** - витрати на утримання Об'єкту і загальної території, в т.ч. плата за спожиті електроенергію, газ, воду (за даними лічильників), водовідведення, зовнішнє освітлення, оплата послуг з прибирання загальної території, плата за землю, охорону, плата за надання телекомунікаційних послуг, послуг систем візуального нагляду і переговорних пристроїв (домофон), вивезення сміття (твердого, побутового) та ін.

**Тимчасовий власник** - ТОВ «НА МЕЩАНСКОЙ», яке несе Тимчасові експлуатаційні витрати.

**Експлуатаційні** (комунальні, споживчі, побутові) **договори** - договори з водо-, газо- та електропостачальними організаціями на користування водою, газом та електроенергією відносно Об'єкту, договори на надання телекомунікаційних послуг (користування телефоном, Інтернет), договори на охорону та надання послуг на утримання квартир, нежитлових приміщень та загальної території з експлуатуючими організаціями.

## 2. Предмет договору

2.1. Довіритель доручає, а Повірений зобов'язується за винагороду здійснити від імені та за рахунок Довірителя усі юридичні дії з організації будівництва Об'єкту, розташованого у Житловому будинку.

2.2. Після введення в експлуатацію Житлового будинку, передати Довірителеві Об'єкт та усі необхідні документи для оформлення права власності на нього.

2.3. Оздоблення Об'єкту здійснюється відповідно до паспорта оздоблення Об'єкту (Додаток №1).

2.4. Право власності Довірителя на Об'єкт підлягає оформленню після введення в експлуатацію Житлового будинку.

2.5. Перелік юридичних дій по Договору включає в себе:

- організацію будівництва Об'єкту згідно проекту, власними силами або шляхом укладення договорів з третіми особами;
- організацію виготовлення проектно-кошторисної документації;
- організацію будівництва систем життєдіяльності Об'єкту (електроенергія, вода, каналізація, опалення, ліфт, слабкострумові мережі та інше);
- організацію введення Житлового будинку в експлуатацію;

- а також інші дії, пов'язані з організацією і будівництвом Об'єкту.

2.6. За Договором Повірений має виняткові права на здійснення від імені і за рахунок Довірителя усіх юридичних дій, визначених у п.2.5. Договору без додаткового оформлення доручення і яких-небудь інших документів.

2.7. Термін виконання доручення по Договору починається з моменту укладення Договору та закінчується після введення Житлового будинку в експлуатацію (четвертий квартал 2021 року) і підписання Сторонами акту прийому-передачі Об'єкту.

### **3. Обов'язки сторін**

#### **3.1. Повірений зобов'язаний:**

3.1.1. Здійснювати усі необхідні дії відповідно до змісту даного йому доручення.

3.1.2. Повідомляти Довірителя на його вимогу, про усі відомості про хід виконання його доручення.

3.1.3. Укладати угоди про виконання робіт, які пов'язані тим або іншим чином з організацією будівництва Житлового будинку (повністю або частково) с третіми особами. При цьому Повірений самостійно (без узгодження з ким-небудь, якщо іншого не вимагає чинне законодавство України) вирішує питання відносно складу підрядних і субпідрядних організацій, установ, підприємств та підприємців (включаючи суб'єктів підприємницької діяльності без створення юридичної особи).

3.1.4. Вчинити усі необхідні дії з благоустрою прилеглої до Житлового будинку території.

3.1.5. Передати Довірителю Об'єкт, за наявності оформленого тимчасового договору з утримання Об'єкту з Тимчасовим власником, шляхом оформлення Акту прийому-передачі, який підписується Сторонами, впродовж 15 (п'ятнадцяти) робочих днів з моменту повідомлення Довірителя про введення Житлового будинку в експлуатацію.

3.1.6. Відновити втрачений Довірителем Договір або інші документи, пов'язані з Договором, з відміткою «Дублікат» на підставі заяви Довірителя.

3.1.7. У повному об'ємі виконувати інші обов'язки, які випливають з Договору і додаткових угод до нього.

#### **3.2. Довіритель зобов'язаний:**

3.2.1. Забезпечити Повіреного грошовими коштами, необхідними для виконання зобов'язань за Договором.

3.2.2. Перерахувати на розрахунковий рахунок Повіреному за виконання зобов'язань Договірну ціну в розмірі і в терміни, передбачені розділом 5 Договору.

3.2.3. Прийняти від Повіреного Об'єкт впродовж 15 (п'ятнадцяти) робочих днів після отримання від нього повідомлення про готовність до прийому-передачі. Повірений не приймає від Довірителя претензії за якістю Об'єкту, якщо Довірителем робилися в нім які-небудь переобладнання, перепланування, не передбачені проектом і неузгоджені з Повіреним, або виконувалися які-небудь роботи залученими Довірителем третіми особами.

3.2.4. Впродовж 30 календарних днів з дати передачі Об'єкту по Акту прийому-передачі, оформити документ про право власності і укласти Експлуатаційні угоди з відповідними організаціями.

3.2.5. За місяць до введення Житлового будинку в експлуатацію, Довіритель зобов'язаний укласти тимчасовий договір по утриманню Об'єкту з Тимчасовим власником. З моменту введення Житлового будинку в експлуатацію, до моменту укладення експлуатаційних договорів з відповідними організаціями, Довіритель зобов'язаний відшкодувати Тимчасовому власникові в повному об'ємі Тимчасові експлуатаційні витрати. Якщо до моменту укладення Експлуатаційних договорів пройшло більше 90 днів, Довіритель відшкодовує Тимчасовому власникові Тимчасові експлуатаційні витрати в подвійному розмірі.

Вартість послуги, відносно якої Довіритель уклав договір з експлуатуючою організацією, в суму Тимчасових експлуатаційних витрат не включається з моменту вступу в силу відповідного Експлуатаційного договору.

3.2.6. Не проводити, переобладнання систем водо-, тепло-, газо- і електропостачання. Категорично забороняється самостійно змінювати планування, фасад Об'єкту, встановлювати балконні ґрати, склити балкони, встановлювати кондиціонери в неузгоджених і непередбачених проектом місцях, міняти межі територій загального користування, видаляти зелені насадження і

змінювати благоустрій прилеглої території. У разі порушення цього пункту Договору Повірений має право звернутися з відповідною заявою в судові, правоохоронні і інші контролюючі органи.

3.2.7. У повному об'ємі виконувати інші обов'язки, які витікають з Договору і додаткових угод до нього.

## 4. Права сторін

### 4.1. Права Повіреного :

4.1.1. Повірений має право вимагати від Довірителя своєчасного внесення Договірної ціни за виконане доручення, передбачене п.2.1. Договору. У разі порушення п.5.3. Договору Повірений має право розірвати Договір в односторонньому позасудовому порядку.

### 4.2. Права Довірителя :

4.2.1. Доручати Повіреному, виконати усі юридичні дії з організації будівництва Об'єкту.

4.2.2. Отримувати від Повіреного інформацію про хід виконання доручення.

## 5. Умови розрахунків

5.1. Обидві Сторони є взаємно незалежними юридично і фактично, володіють достатньою інформацією про послуги, які є предметом Договору, а також про ціни, що склалися на ринку ідентичних і однорідних послуг.

5.2. Для виконання юридичних дій, передбачених п.2.1., п.2.5. Договору, Довіритель перераховує Повіреному Договірну ціну у розмірі \_\_\_\_\_ грн. (\_\_\_\_\_ гривень \_\_\_\_\_ копійок), у тому числі ПДВ \_\_\_\_\_ грн. Договірна ціна у розмірі \_\_\_\_\_ грн. еквівалентна \_\_\_\_\_ дол. США (\_\_\_\_\_ доларів США \_\_\_\_\_ центів). Сторони погодилися з тим, що Договірна ціна за виконані юридичні дії, передбачені п.2.1., п.2.5. Договору відповідає рівню справедливих ринкових цін.

5.3. Довіритель зобов'язується перерахувати на розрахунковий рахунок Повіреного взаємоузгоджену Договірну ціну в гривнях. Договірна ціна в гривнях є величиною динамічної і може змінюватися залежно від встановленого Банком України курсу долара США до гривни, на день перерахування коштів і складає \_\_\_\_\_ грн. (\_\_\_\_\_ гривень \_\_\_\_\_ копійок), що еквівалентно \_\_\_\_\_ дол. США (\_\_\_\_\_ доларів США \_\_\_\_\_ центів) з розрахунку 1 долар США дорівнює \_\_\_\_\_ грн. на момент підписання Договору.

5.4. Договірну ціну \_\_\_\_\_ грн. (еквівалентно \_\_\_\_\_ дол. США) вказану в п.5.2. Договору, Довіритель зобов'язаний вносити в наступному порядку:

- 1 етап – \_\_\_\_\_ гривень (еквівалентно \_\_\_\_\_ дол. США) не пізніше «\_\_» листопада 202\_ року;
- 2 етап – \_\_\_\_\_ гривень (еквівалентно \_\_\_\_\_ дол. США) не пізніше «\_\_» грудня 202\_ року;
- 3 етап – \_\_\_\_\_ гривень (еквівалентно \_\_\_\_\_ дол. США) не пізніше «\_\_» січня 202\_ року;
- 4 етап – \_\_\_\_\_ гривень (еквівалентно \_\_\_\_\_ дол. США) не пізніше «\_\_» лютого 202\_ року;
- 5 етап – \_\_\_\_\_ гривень (еквівалентно \_\_\_\_\_ дол. США) не пізніше «\_\_» березня 202\_ року;
- 6 етап – \_\_\_\_\_ гривень (еквівалентно \_\_\_\_\_ дол. США) не пізніше «\_\_» квітня 202\_ року;
- 7 етап – \_\_\_\_\_ гривень (еквівалентно \_\_\_\_\_ дол. США) не пізніше «\_\_» травня 202\_ року;
- 8 етап – \_\_\_\_\_ гривень (еквівалентно \_\_\_\_\_ дол. США) не пізніше «\_\_» червня 202\_ року;
- 9 етап – \_\_\_\_\_ гривень (еквівалентно \_\_\_\_\_ дол. США) не пізніше «\_\_» липня 202\_ року;
- 10 етап – \_\_\_\_\_ гривень (еквівалентно \_\_\_\_\_ дол. США) не пізніше «\_\_» серпня 202\_ року;
- 11 етап – \_\_\_\_\_ гривень (еквівалентно \_\_\_\_\_ дол. США) не пізніше «\_\_» вересня 202\_ року;
- 12 етап – \_\_\_\_\_ гривень (еквівалентно \_\_\_\_\_ дол. США) не пізніше «\_\_» жовтня 202\_ року;
- 13 етап – \_\_\_\_\_ гривень (еквівалентно \_\_\_\_\_ дол. США) не пізніше «\_\_» листопада 202\_ року;
- 14 етап – \_\_\_\_\_ гривень (еквівалентно \_\_\_\_\_ дол. США) не пізніше «\_\_» грудня 202\_ року;
- 15 етап – 5% від загальної ціни (винагорода) за цим Договором, який складає \_\_\_\_\_ гривень (еквівалентно \_\_\_\_\_ дол. США), до передачі Об'єкту по Акту прийому-передачі, але не пізніше чим впродовж 1-го місяця з моменту введення Житлового будинку в експлуатацію.

5.5. Загальна площа Об'єкту підлягає уточненню після введення Житлового будинку в експлуатацію на підставі даних технічного паспорта. У разі зміни загальної площі Об'єкту більш ніж на Допустиме відхилення, ціна Договору коригується у відповідну сторону на величину відхилення, за ціною, що складалася на момент підписання Договору.

5.6. При перерахуванні грошових коштів, Довіритель в платіжному дорученні (квитанції) вказує призначення платежу : «за юридичні дії з організації будівництва за договором № [ ] від [ ] 2020 року». Внесення засобів за цим Договором здійснюється з урахуванням ПДВ.

5.7. У разі порушення Довірителем термінів внесення Договірної ціни передбачених п.5.4. Договору, Довіритель несе відповідальність відповідно до розділу 7 Договору.

5.8. У разі зміни курсу долара США по відношенню до гривні на момент внесення Довірителем Договірної ціни, Довіритель зобов'язується перерахувати на розрахунковий рахунок Повіреного взаємоузгоджену змінену Договірну ціну в гривнях.

## **6. Порядок прийому-передачі**

6.1. Після виплати Договірної ціни, передбаченою п.5.2. Договору, і введення Житлового будинку в експлуатацію, Повірений зобов'язується передати Довірителю Об'єкт, а Довіритель зобов'язується прийняти його по Акту прийому-передачі.

6.2. Об'єкт передається Довірителю у момент підписання Акту прийому-передачі.

6.3. Про введення Житлового будинку в експлуатацію Повірений письмово сповіщає Довірителя листом, телефонограмою або телеграмою за адресою Довірителя, вказаному в Договорі, впродовж 15 (п'ятнадцяти) робочих днів після отримання декларації (акту) про готовність Житлового будинку до експлуатації.

## **7. Відповідальність Сторін і умови звільнення від відповідальності**

7.1. За прострочення перерахування Договірної ціни, передбаченою п.5.4. Договору, Довіритель сплачує Повіреному пеню у розмірі 2 (подвійний) облікової ставки НБУ від Договірної ціни простроченого (чи не повністю перерахованого) платежу за кожен день прострочення.

У разі прострочення Довірителем перерахування Договірної ціни, передбаченого п.5.4. Договору більш ніж на 30 днів, Повірений має право розірвати Договір в односторонньому порядку. Внесена Договірна ціна повертається Довірителю відповідно до п.7.3. Договору.

7.2. Прострочення передачі Об'єкту і документів на термін більше 3 (трьох) місяців надає право Довірителю розірвати Договір. Розірвання Договору оформляється Угодою про розірвання Договору.

7.3. У разі відмови Довірителя від виконання умов Договору або розірвання Договору у випадку, передбаченому п.7.1. Договору, Повірений повертає Довірителю перераховану Договірну ціну за вирахуванням 10% (десяти) за невиконання зобов'язань після укладення Договору на Об'єкт з іншою особою і фактичного отримання від нього Договірної ціни в розмірі, яка підлягає поверненню. Сума коштів, що повертають, визначається розміром фактично внесених грошових коштів на момент повернення, при цьому вона не індексується і на неї не нараховуються відсотки.

7.4. За порушення зобов'язань, передбачених п.3.2.6. Договору, Довіритель відшкодовує усі збитки заподіяні Повіреному такими порушеннями.

7.5. Сплата штрафних санкцій не звільняє Сторони від виконання своїх зобов'язань за Договором.

7.6. У разі прострочення виконання доручення, більш ніж на 180 днів, відповідно до п.2.7. Договору, Повірений на письмову вимогу Довірителя, виплачує Довірителю штраф у розмірі 0,01% від розміру внесеної Договірної ціни за кожен день прострочення виконання доручення, починаючи з 181 дня прострочення.

7.7. Сторона не несе відповідальності за невиконання і/або неналежне виконання будь-якого зі своїх зобов'язань за Договором, якщо доведе, що таке невиконання і/або неналежне виконання було викликане обставинами непереборної сили і які знаходилися поза її контролем.

Термін виконання зобов'язань за Договором автоматично триває на час дії вищезгаданих перешкод, за умови, що Сторона у разі потреби зможе представити документальне підтвердження їх настання.

7.8. Сторона не може посилатися на невиконання і/або неналежне виконання будь-якого із зобов'язань іншою Стороною, в тій мірі, в якій таке невиконання і/або неналежне виконання викликане діями або упушеннями першої Сторони.

