

г. Одесса

«__» _____ 201_ года

Физическое лицо, _____ **ИНН** _____, действующее на основании общих гражданских прав и дееспособности, в дальнейшем именуемое «**Доверитель**», с одной стороны, и **ООО «На Мещанской»**, в лице директора **Пичугина Александра Евгеньевича**, действующего на основании Устава, являющегося плательщиком налога на прибыль на общих основаниях, именуемое в дальнейшем «**Поверенный**», с другой стороны, в дальнейшем совместно именуемые «**Стороны**», заключили настоящий договор (в дальнейшем – «Договор») о нижеследующем:

1. Термины

Термины в Договоре употребляются в таком значении:

Объект – квартира, строительный № __, общей площадью __ кв. м, расположенная на __ этаже в Жилом доме.

Жилой дом – многоэтажный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения, расположенный по адресу: г. Одесса, ул. Бориса Литвака, 36.

Допустимое отклонение – отклонение общей площади Объекта от указанных размеров в большую или меньшую сторону в пределах 0,5 кв. м от площади, определяется как допустимое.

Договорная цена – денежные средства, перечисленные Доверителем на расчетный счет Поверенного за осуществление юридических действий по организации строительства Объекта, в том числе вознаграждение в размере 5% за выполнение обязательств по Договору. Договорная цена является обычной и соответствует уровню справедливых рыночных цен.

Временные эксплуатационные затраты – затраты на содержание Объекта и общей территории, в т.ч. плата за потребленные электроэнергию, газ, воду (по данным счетчиков), водоотведение, внешнее освещение, оплата услуг по уборке общей территории, плата за землю, охрану, плата за предоставление телекоммуникационных услуг, услуг систем визуального надзора и переговорных устройств (домофон), вывоз мусора (твердого, бытового и др.) и др.

Временный содержатель – ООО «На Мещанской», которое несет Временные эксплуатационные затраты.

Эксплуатационные (коммунальные, потребительские, бытовые) **договоры** – договоры с водо-, газо- и электроснабжающими организациями на пользование водой, газом и электроэнергией относительно Объекта, договоры на предоставление телекоммуникационных услуг (пользование телефоном, кабельным телевидением, Интернет), договоры на охрану и предоставление услуг по содержанию квартир и общей территории с эксплуатирующими организациями.

2. Предмет договора

2.1. Доверитель поручает, а Поверенный обязуется за вознаграждение осуществить от имени и за счет Доверителя все юридические действия по организации строительства Объекта, расположенного в Жилом доме.

2.2. После введения в эксплуатацию Жилого дома, передать Доверителю Объект и все необходимые документы для оформления права собственности на него.

2.3. Отделка Объекта осуществляется в соответствии с паспортом отделки Объекта (Приложение №1).

2.4. Право собственности Доверителя на Объект подлежит оформлению после введения в эксплуатацию Жилого дома.

2.5. Перечень юридических действий по Договору включает в себя:

- организацию строительства Объекта согласно проекта, собственными силами или путем заключения договоров с третьими лицами;
- организацию изготовления проектно-сметной документации;
- организацию строительства систем жизнедеятельности Объекта (электроэнергия, вода, канализация, лифт, отопление, слаботочные сети и т.д.);
- организацию сдачи Жилого дома в эксплуатацию;
- а также другие действия, связанные с организацией и строительством Объекта.

2.6. По Договору Поверенный имеет исключительные права на совершение от имени и за счет Доверителя всех юридических действий, определенных в п.2.5. Договора без дополнительного оформления доверенности и каких-либо других документов.

2.7. Срок выполнения поручения по Договору начинается с момента заключения Договора и заканчивается после введения Жилого дома в эксплуатацию (четвертый квартал 2021 года) и подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта.

3. Обязанности сторон

3.1. Поверенный обязан:

3.1.1. Совершать все необходимые действия в соответствии с содержанием данного ему поручения.

3.1.2. Сообщать Доверителю по его требованию все сведения о ходе выполнения его поручения.

3.1.3. Заключать договора о выполнении работ, которые связаны тем или иным образом с организацией строительства Жилого дома (полностью или частично) с третьими лицами. При этом Поверенный самостоятельно (без согласования с кем-либо, если другого не требует действующее законодательство Украины) решает вопрос относительно состава подрядных и субподрядных организаций, учреждений, предприятий и предпринимателей (включая субъектов предпринимательской деятельности без создания юридического лица).

3.1.4. Совершить все необходимые действия по благоустройству прилегающей к Жилому дому территории.

3.1.5. Передать Доверителю Объект, при наличии оформленного временного договора по содержанию Объекта с Временным содержателем, путем оформления Акта приема-передачи, который подписывается Сторонами, в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней с момента уведомления Доверителя о введении Жилого дома в эксплуатацию.

3.1.6. Восстановить утраченный Доверителем Договор или другие документы, связанные с Договором, с отметкой «Дубликат» на основании заявления Доверителя.

3.1.7. В полном объеме выполнять другие обязанности, вытекающие из Договора и дополнительных соглашений к нему.

3.2. Доверитель обязан:

3.2.1. Обеспечить Поверенного денежными средствами, необходимыми для выполнения обязательств по Договору.

3.2.2. Перечислить на расчетный счет Поверенному за выполнение обязательств Договорную цену в размере и в сроки, предусмотренные разделом 5 Договора.

3.2.3. Принять от Поверенного Объект в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней после получения от него уведомления о готовности к приему-передаче. Поверенный не принимает от Доверителя претензии по качеству Объекта, если Доверителем производились в нем какие-либо переоборудования, перепланировки, не предусмотренные проектом и несогласованные с Поверенным, или выполнялись какие-либо работы привлеченными Доверителем третьими лицами.

3.2.4. В течение 30 календарных дней с даты передачи Объекта по Акту приема-передачи, оформить документ о праве собственности и заключить Эксплуатационные договора с соответствующими организациями.

3.2.5. За месяц до сдачи Жилого дома в эксплуатацию, Доверитель обязан заключить временный договор по содержанию Объекта с Временным содержателем. С момента сдачи Жилого дома в эксплуатацию, до момента заключения эксплуатационных договоров с соответствующими организациями, Доверитель обязан возместить Временному содержанию в полном объеме Временные эксплуатационные затраты. Если до момента заключения Эксплуатационных договоров прошло более 90 дней, Доверитель возмещает Временному содержанию Временные эксплуатационные затраты в двойном размере.

Стоимость услуги, относительно которой Доверитель заключил договор с эксплуатирующей организацией, в сумму Временных эксплуатационных затрат не включается с момента вступления в силу соответствующего Эксплуатационного договора.

3.2.6. Не проводить, переоборудования систем водо-, тепло-, газо- и электроснабжения. Категорически запрещается самостоятельно изменять планировки, фасад Объекта,

устанавливать балконные решетки, стеклить балконы, устанавливать кондиционеры в несогласованных и непредусмотренных проектом местах, менять границы территорий общего пользования, убирать зеленые насаждения и изменять благоустройство прилегающей территории. В случае нарушения данного пункта Договора Поверенный имеет право обратиться с соответствующим заявлением в судебные, правоохранительные и другие контролирующие органы.

3.2.7. В полном объеме выполнять другие обязанности, вытекающие из Договора и дополнительных соглашений к нему.

4. Права сторон

4.1. Права Поверенного:

4.1.1. Поверенный имеет право требовать от Доверителя своевременного внесения Договорной цены за выполняемое поручение, предусмотренное п.2.1. Договора. В случае нарушения п.5.3. Договора Поверенный имеет право расторгнуть Договор в одностороннем внесудебном порядке.

4.2. Права Доверителя:

4.2.1. Поручать Поверенному, выполнить все юридические действия по организации строительства Объекта.

4.2.2. Получать от Поверенного информацию о ходе выполнения поручения.

5. Условия расчетов

5.1. Обе Стороны являются взаимно независимыми юридически и фактически, владеют достаточной информацией об услугах, которые являются предметом Договора, а также о ценах, сложившихся на рынке идентичных и однородных услуг.

5.2. Для выполнения юридических действий, предусмотренных п.2.1., п.2.5. Договора, Доверитель перечисляет Поверенному Договорную цену в размере ____ грн., (____), без НДС. Договорная цена в размере ____ грн. эквивалентна ____ дол. США (____ долларов США), в том числе НДС ____ грн. Стороны согласились с тем, что Договорная цена за выполненные юридические действия, предусмотренные п.2.1., п.2.5. Договора соответствует уровню справедливых рыночных цен.

5.3. Доверитель обязуется перечислить на расчетный счет Поверенного взаимосогласованную Договорную цену в гривнах. Договорная цена в гривнах является величиной динамичной и может изменяться в зависимости от установленного Банком Украины курса доллара США к гривне, на день перечисления средств и составляет ____ грн., (____), что эквивалентно ____ дол. США (____ долларов США) из расчета 1 доллар США равен ____ грн. на момент подписания Договора.

5.4. Договорную цену ____ грн. (эквивалентно ____ дол. США) указанную в п.5.2. Договора, Доверитель обязан вносить в следующем порядке:

- 1 этап – ____ гривен (эквивалентно ____ дол. США) не позже ____ года;
- ... этап – ____ гривен (эквивалентно ____ дол. США) не позже ____ года;
- ... этап – ____ гривен (эквивалентно ____ дол. США) не позже ____ года;
- 20 этап – 5% от общей цены (вознаграждение) по данному Договору, который составляет ____ гривен (эквивалентно ____ дол. США), до передачи Объекта по Акту приема-передачи, но не позднее чем в течение 1-го месяца с момента сдачи Жилого дома в эксплуатацию.

5.5. Общая площадь Объекта подлежит уточнению после введения Жилого дома в эксплуатацию на основании данных технического паспорта. В случае изменения общей площади Объекта более чем на Допустимое отклонение, цена Договора корректируется в соответствующую сторону на величину отклонения, по цене, сложившейся на момент подписания Договора.

5.6. При перечислении денежных средств, Доверитель в платежном поручении (квитанции) указывает назначение платежа: «за юридические действия по организации строительства, договор № __ от ____ года». Внесение средств по этому Договору осуществляется с учетом НДС.

5.7. В случае нарушения Доверителем сроков внесения Договорной цены предусмотренных п.5.4. Договора, Доверитель несет ответственность в соответствии с разделом 7 Договора.

5.8. В случае изменения курса доллара США по отношению к гривне на момент внесения Доверителем Договорной цены, Доверитель обязуется перечислить на расчетный счет Поверенного взаимосогласованную измененную Договорную цену в гривнах.

6. Порядок приема-передачи

6.1. После выплаты Договорной цены, предусмотренной п.5.2. Договора, и введения Жилого дома в эксплуатацию, Поверенный обязуется передать Доверителю Объект, а Доверитель обязуется принять его по Акту приема-передачи.

6.2. Объект передается Доверителю в момент подписания Акта приема-передачи.

6.3. О введении Жилого дома в эксплуатацию Поверенный письменно извещает Доверителя письмом, телефонограммой или телеграммой по адресу Доверителя, указанном в Договоре, в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней после получения декларации о готовности Жилого дома к эксплуатации.

7. Ответственность Сторон и условия освобождения от ответственности

7.1. За просрочку перечисления Договорной цены, предусмотренной п.5.4. Договора, Доверитель уплачивает Поверенному пеню в размере 2 (двойной) учетной ставки НБУ от Договорной цены просроченного (или не полностью перечисленного) платежа за каждый день просрочки.

В случае просрочки Доверителем перечисления Договорной цены, предусмотренного п.5.4. Договора более чем на 30 дней, Поверенный имеет право расторгнуть Договор в одностороннем порядке. Внесенная Договорная цена возвращается Доверителю в соответствии с п.7.3. Договора.

7.2. Просрочка передачи Объекта и документов на срок более 3 (трех) месяцев дает право Доверителю расторгнуть Договор. Расторжение договора оформляется Соглашением о расторжении Договора.

7.3. В случае отказа Доверителя от выполнения условий Договора или расторжения Договора в случае, предусмотренном п.7.1. Договора Поверенный возвращает Доверителю перечисленную Договорную цену за вычетом 10% (десяти) за невыполнение обязательств после заключения Договора на Объект с другим лицом и фактического получения от него Договорной цены в размере, которая подлежит возврату. Сумма возвращаемых средств определяется размером фактически внесенных денежных средств на момент возврата, при этом она не индексируется и на нее не начисляются проценты.

7.4. За нарушение обязательств, предусмотренных п.3.2.6. Договора, Доверитель возмещает все убытки причиненные Поверенному такими нарушениями.

7.5. Уплата штрафных санкций не освобождает Стороны от выполнения своих обязательств по Договору.

7.6. В случае просрочки выполнения поручения, более чем на 180 дней, согласно п.2.7. Договора, Поверенный по письменному требованию Доверителя, выплачивает Доверителю штраф в размере 0,01% от размера внесенной Договорной цены за каждый день просрочки выполнения поручения, начиная со 181 дня просрочки.

7.7. Сторона не несет ответственности за невыполнение и/или ненадлежащее выполнение любого из своих обязательств по Договору, если докажет, что такое невыполнение и/или ненадлежащее исполнение было вызвано обстоятельствами непреодолимой силы и которые находились вне ее контроля.

Срок выполнения обязательств по Договору автоматически продолжается на время действия вышеуказанных препятствий, при условии, что Сторона в случае необходимости сможет представить документальное подтверждение их наступления.

7.8. Сторона не может ссылаться на невыполнение и/или ненадлежащее выполнение любого из обязательств другой Стороной, в той мере, в которой такое невыполнение и/или ненадлежащее исполнение вызвано действиями или упущениями первой Стороны.

7.9. Стороны выразили намерение, в случае возникновения спорных или конфликтных ситуаций, приложить максимальные усилия к урегулированию их собственными силами. Если Стороны не достигли соглашения путем переговоров, споры разрешаются в соответствии с действующим законодательством Украины в судебном порядке.

8. Срок действия договора.

Внесение изменений и (или) дополнений к Договору

8.1. Договор вступает в силу с момента подписания его Сторонами и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств, вытекающих из него.

8.2. Изменения и (или) дополнения к Договору могут быть внесены только по взаимному согласию Сторон, и оформляются путем подписания Сторонами изменений, дополнительных соглашений.

8.3. Изменения и дополнения к Договору имеют обязательную силу для обеих Сторон и являются неотъемлемой частью Договора.

9. Другие условия Договора

9.1. Договор заключен на русском языке в двух оригинальных экземплярах на 5 листах, которые имеют одинаковую юридическую силу по одному для каждой из Сторон.

9.2. Стороны подтверждают, что они достигли соглашения по всем существенным условиям Договора и ни одна из Сторон не будет ссылаться в будущем на не достижение соглашения по существенным условиям Договора, как на основания считать его незаключенным или недействительным.

9.3. Положения Договора обязательны для правопреемников Сторон.

9.4. Доверитель имеет право переуступать свои права и обязанности на Объект другим физическим или юридическим лицам, при этом Поверенный получает 5% (пять процентов) от внесенной суммы, указанной в п.5.2. настоящего Договора. Данное правило не распространяется в случае передачи своих прав и обязанностей Доверителя в пользу третьих лиц, состоящих в родственной связи (супруг, супруга, усыновители, усыновленные, родители, дети, родные братья и родные сестры, бабушка и бабушка) с Доверителем.

9.5. В случаях, не предусмотренных Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством.

9.6. Все приложения к Договору являются его неотъемлемой частью.

9.7. Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Украины от 16.01.2003 года и другими актами гражданского законодательства. Стороны не считают Договор договором подряда, а также договором доверительного управления денежными средствами.

10. Адрес, банковские и другие реквизиты сторон

Доверитель

Ф.И.О.

Паспорт: серия __ № _____, выданный

Адрес регистрации: _____

Идентификационный код: _____

Тел.: _____

_____ Ф.И.О.

(подпись)

Поверенный

ООО «НА МЕЩАНСКОЙ»

Адрес: 65122, Украина, г. Одесса,
ул. Академика Вавилова, 5-Б, неж. 5
Код ЕГРПОУ 43063802

Р/с UA89 3806 3400 0002 6002 1304
5800 1 в ПуАО «КБ «АКОРДБАНК»

г. Киев, МФО 380634

Тел./факс: (048) 740-51-57,
097-753-59-07

_____ Пичугин А.Е.

(подпись, М.П.)