**Типова форма інвестиційного договору на виконання інвестиційного проєкту комплексної реконструкції кварталу (мікрорайону) застарілого житлового фонду**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ « \_\_\_\_ » 20 \_ року

(найменування населеного пункту)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_в особі

(найменування органу місцевого самоврядування)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ,

(посада уповноваженої особи органу місцевого самоврядування, прізвище, ім’я, по батькові)

який (яка) діє відповідно до \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (далі - Замовник), з однієї сторони, та

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(найменування суб’єкта господарювання, ідентифікаційний код

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

юридичної особи в Єдиному державному реєстрі підприємств і організацій України)

в особі \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ,

(посада, прізвище, ім’я, по батькові)

який (яка) діє на підставі \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ , що

(назва документа)

визнаний переможцем інвестиційного конкурсу \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(назва інвестиційного конкурсу,

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

дата, номер рішення про визнання переможцем)

(далі - Інвестор-забудовник), з іншої сторони, які разом іменуються Сторони, уклали цей інвестиційний договір (далі - Договір) про таке.

1. **Предмет Договору**
   1. Предметом Договору є реалізація інвестиційного проєкту \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (назва інвестиційного проєкту комплексної реконструкції кварталу (мікрорайону)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

застарілого житлового фонду)

(далі - Інвестиційний проєкт), який є невід’ємною частиною цього Договору і на виконання якого Інвестор-забудовник у строк та на умовах, визначених цим Договором та Інвестиційним проєктом, здійснює організаційні, фінансові та технічні заходи з метою поліпшення умов проживання, експлуатації будинків, збільшення кількості квартир, загальної та житлової площі шляхом фінансування за рахунок власних коштів комплексної реконструкції кварталу (мікрорайону) застарілого житлового фонду, розташованого в межах:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(місцезнаходження кварталу (мікрорайону) застарілого житлового фонду)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(далі - об’єкт реконструкції), а Замовник, в межах компетенції, сприяє створенню необхідних умов для реалізації цього Договору.

1. **Питання фінансування Інвестиційного проєкту**
   1. Вартість реалізації Інвестиційного проєкту становить \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ грн та

визначається на основі попередніх орієнтовних розрахунків.

* 1. Вартість реалізації Інвестиційного проєкту є динамічною та підлягає зміні в процесі реалізації Інвестиційного проєкту, зокрема, але не виключно:
* відповідно до визначеної загальної кошторисної вартості робіт з комплексної реконструкції кварталу (мікрорайону) застарілого житлового фонду, затвердженою в установленому порядку проєктною документацією;
* у разі зміни в процесі виконання Інвестиційного проєкту проєктних рішень, що призводить до зміни обсягів робіт та вартісних показників;
* у разі виявлення в процесі виконання Інвестиційного проєкту не врахованих проєктною документацією робіт і необхідності у зв'язку з цим проведення додаткових робіт і збільшення кошторису.
  1. Зміни вартості реалізації Інвестиційного проєкту оформлюються додатковою угодою до цього Договору.
  2. Фінансування Інвестиційного проєкту здійснюється відповідно до законодавства та з урахуванням, зокрема, вимог частини третьої статті 4 Закону України «Про інвестиційну діяльність».
  3. Фінансування робіт на об’єкті реконструкції здійснюється згідно з графіком фінансування, який є невід’ємною частиною цього Договору.

1. **Спільні зобов’язання Сторін**
   1. Сторони спільно зобов’язуються:
      1. отримати вихідні дані для проєктування;
      2. забезпечити в установленому законодавством порядку розроблення проєктної документації на будівництво об'єктів;
      3. забезпечити проведення в установленому законодавством порядку експертизи проєктів будівництва;
      4. отримати документи дозвільного характеру, необхідні для реалізації Інвестиційного проєкту;
      5. забезпечити проведення в установленому порядку технічного нагляду під час будівництва об’єктів в процесі реалізації Інвестиційного проєкту.
   2. Сторони домовились, що усі витрати, які виникають при виконанні підпунктів 3.1.1 - 3.1.5 пункту 3.1 цього Договору, здійснюються Інвестором-забудовником за рахунок власних коштів.
2. **Права та обов’язки Інвестора-забудовника**
   1. **Інвестор-забудовник має право:**
      1. застрахувати за власні кошти всі види ризиків, що можуть виникнути під час реалізації Інвестиційного проєкту;
      2. залучати у разі потреби на договірній основі за власний рахунок третіх осіб, які мають право на провадження будівельної діяльності на території України, до виконання робіт на об’єкті реконструкції;
      3. розпоряджатися на власний розсуд часткою побудованої ним житлової та нежитлової площі, зокрема, для отримання прибутку в обсягах, визначених Інвестиційним проєктом.
   2. Інвестор-забудовник також має інші права, що передбачені Законом України «Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду», іншими актами законодавства, цим Договором та необхідні для реалізації Інвестиційного проєкту.
   3. **Інвестор-забудовник зобов’язаний:**
      1. забезпечити розроблення детального плану території (у разі відсутності розробленого та/або затвердженого детального плану території) або внесення змін до нього (у разі необхідності), документації із землеустрою (у разі необхідності), проєктів будівель і споруд з дотриманням вимог актів законодавства та нормативних документів у сфері містобудування, зокрема стосовно створення для осіб з обмеженими фізичними можливостями та інших маломобільних груп населення умов для їх безбар’єрного доступу до реконструйованих або заново побудованих, включаючи стартові житлові будинки, об’єкти житлового та громадського призначення на території кварталу (мікрорайону) відповідно до умов, зазначених в Інвестиційному проєкті;
      2. виконати в установленому порядку роботи із знесення будинків застарілого житлового фонду та інших споруд, які розміщені на території об’єкта реконструкції, в терміни, визначені Замовником відповідно до Інвестиційного проєкту;
      3. забезпечити виконання в повному обсязі будівельних робіт відповідно до затвердженої проєктної документації та готовність об’єктів до прийняття в експлуатацію;
      4. передати Замовникові на умовах, визначених Інвестиційним проєктом, за актом приймання-передачі частину житла у повній будівельній готовності, призначену для переселення осіб із житлових приміщень, що підлягають знесенню, та частку побудованої ним нежитлової площі;
      5. дотримуватися строків виконання робіт, передбачених затвердженою проєктною документацією;
      6. здійснити власними силами та за рахунок власних коштів заходи з утилізації відходів, що утворюються під час знесення будинків застарілого житлового фонду та інших споруд, а також сприяти вивезенню для повторного використання будівельних матеріалів і конструкцій заінтересованими у цьому фізичними та юридичними особами, які набули право на здійснення такого виду діяльності в установленому законом порядку, з подальшим благоустроєм території;
      7. забезпечити дотримання визначених в установленому законодавством порядку стандартів, нормативів, норм, порядків і правил під час реалізації Інвестиційного проєкту;
      8. забезпечити проведення в установленому порядку авторського нагляду в процесі реалізації Інвестиційного проєкту;
      9. подавати щокварталу Замовникові інформацію про хід реалізації Інвестиційного проєкту із зазначенням, зокрема, виконаного обсягу будівельних робіт, планових та фактичних показників реалізації Інвестиційного проєкту, пояснень щодо причин розбіжностей між плановими і фактичними показниками, інформації про вжиті заходи для подолання відставання у строках/обсягах;
      10. забезпечити безперешкодний доступ до об’єктів будівництва та їх території представникам Замовника для здійснення контролю за ходом реалізації Інвестиційного проєкту;
      11. надати відповідно до статті 12 Закону України «Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду» на умовах компенсації власникам (наймачам) житлових (нежитлових) приміщень інше житло (нежитлове приміщення) або за згодою цих власників надати грошову компенсацію, розмір якої визначається на основі експертної оцінки житлового (нежитлового) приміщення;
      12. виконувати інші обов’язки, що передбачені Законом України «Про комплексну

реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду», іншими актами

законодавства, цим Договором та необхідні для реалізації Інвестиційного проєкту.

1. **Права та обов’язки Замовника**
   1. **Замовник має право:**
      1. отримувати від Інвестора-забудовника інформацію, пов’язану з реалізацією

Інвестиційного проєкту;

* + 1. у разі виявлення факту порушення виконання Інвестором-забудовником умов Інвестиційного проєкту та цього Договору ініціювати розірвання цього Договору в установленому законодавством та цим Договором порядку.
  1. Замовник також має інші права, що передбачені Законом України «Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду», іншими актами законодавства, цим Договором та необхідні для реалізації Інвестиційного проєкту.
  2. **Замовник зобов’язаний:**
     1. надати Інвестору-забудовнику належним чином завірені (у разі необхідності) копії актів (документів), необхідних для реалізації Інвестиційного проєкту;
     2. забезпечити своєчасне відселення власників (наймачів) житлових (нежитлових) приміщень відповідно до вимог законодавства з будинків застарілого житлового фонду, що підлягають знесенню, на попередньо погоджених з Інвестором-забудовником умовах та вирішити в установленому законом порядку усі спірні питання, пов’язані з таким відселенням (у разі їх наявності);
     3. визначити та погодити з Інвестором-забудовником порядок і терміни виконання робіт із знесення будинків застарілого житлового фонду та інших споруд, розміщених на території об’єкта реконструкції;
     4. здійснювати контроль за дотриманням вимог законодавства щодо надання житлового та нежитлового фондів на праві власності чи оренди власникам (наймачам), житловий (нежитловий) фонд яких підлягає реконструкції відповідно до Закону України «Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду»;
     5. письмово повідомити власників та наймачів жилих приміщень, власників та користувачів земельних ділянок, інженерних мереж, розташованих у межах кварталу (мікрорайону) реконструкції, про умови та особливості реалізації прав власності/користування у зв'язку з проведенням комплексної реконструкції кварталу (мікрорайону);
     6. контролювати виконання Інвестором-забудовником своїх зобов’язань;
     7. виконувати інші обов’язки, що передбачені Законом України «Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду», іншими актами законодавства, цим Договором та необхідні для реалізації Інвестиційного проєкту.

1. **Відповідальність сторін**
   1. За невиконання або неналежне виконання своїх зобов’язань сторони несуть відповідальність, передбачену законодавством та цим Договором.
   2. У разі коли Інвестор-забудовник не розпочав протягом трьох місяців з дня набрання чинності цим Договором виконання своїх обов’язків за Договором з причин, які не залежать

безпосередньо від Замовника, Інвестор-забудовник сплачує штраф у розмірі \_\_\_\_\_ відсотка (відсотків) вартості реалізації Інвестиційного проєкту. При цьому Замовник має право достроково розірвати договір та визначити в установленому порядку іншого Інвестора-забудовника.

* 1. За порушення графіка фінансування та графіка виконання робіт Інвестор-забудовник сплачує Замовнику пеню за кожний день прострочення зобов’язань у розмірі \_\_\_\_\_\_ відсотка (відсотків) вартості реалізації Інвестиційного проєкту, яка встановлена на день виявлення Замовником факту порушення Інвестором-забудовником зобов’язань.
  2. У разі порушення Інвестором-забудовником строку забезпечення готовності об’єкту до прийняття в експлуатацію більше, ніж на шість місяців, Замовник має право достроково розірвати цей Договір та визначити в установленому порядку іншого Інвестора-забудовника для завершення реалізації Інвестиційного проєкту. При цьому частка побудованої житлової та нежитлової площі, яку повинен отримати Інвестор-забудовник, зменшується пропорційно невиконаним зобов’язанням.

1. **Обставини непереборної сили**
   1. Сторони не несуть відповідальності за повне чи часткове невиконання умов цього Договору внаслідок настання обставин непереборної сили, які сторони не могли передбачити і які перешкоджають Сторонам у виконанні своїх зобов’язань за цим Договором.
   2. Сторона, яка потрапила під вплив обставин непереборної сили, зобов’язана протягом семи днів з моменту настання зазначених обставин письмово повідомити іншій стороні про їх настання. Таке повідомлення повинно містити інформацію про виникнення, характер та можливу тривалість обставин непереборної сили.
   3. Початок виникнення і термін дії обставин непереборної сили засвідчується в установленому законодавством порядку.
   4. Сторони домовилися, що до обставин непереборної сили відносяться, але не виключно: масові заворушення, страйки, військові дії; стихійні лиха (пожежа, повінь, землетрус та інші стихійні лиха).
   5. Сторони погодилися, що до обставин непереборної сили не належить втрата платоспроможності Інвестором-забудовником.
   6. Після закінчення дії обставин непереборної сили Сторона, що потрапила під вплив таких обставин, повинна в письмовій формі повідомити про це іншу Сторону та відновити виконання своїх зобов'язань за цим Договором. В повідомленні повинні зазначатись строки, у які Сторона припускає відновити виконання своїх зобов'язань за цим Договором.
2. **Зміни до цього Договору**
   1. Зміни до цього Договору (в тому числі додатків до нього) вносяться за згодою Сторін та оформляються додатковою угодою у письмовій формі.
   2. Пропозиції щодо внесення змін до цього Договору подаються Сторонами не пізніше, ніж за п’ять робочих днів до передбаченого строку їх внесення.
   3. Додаткова угода є невід’ємною частиною цього Договору з дати її підписання Сторонами та скріплення відповідних підписів печатками (за наявності).
3. **Порядок вирішення спорів**
   1. Спори, що виникають у процесі виконання цього Договору, вирішуються шляхом переговорів між Сторонами.
   2. Спори, щодо яких Сторонами не досягнуто згоди, вирішуються в судовому порядку.
4. **Термін дії Договору та умови його розірвання**
   1. Цей Договір набирає чинності з моменту його підписання Сторонами і діє до

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ .

(кінець строку реалізації Інвестиційного проекту)

* 1. Закінчення строку цього Договору не звільняє Сторони від відповідальності за його порушення, яке мало місце під час дії цього Договору.
  2. Договір може бути розірваний достроково:
* за взаємною згодою Сторін;
* за рішенням суду;
* в інших випадках, передбачених законодавством України та цим Договором.
  1. Замовник має право в односторонньому порядку розірвати цей Договір відповідно до пунктів 6.2 і 6.4 цього Договору.

1. **Інші умови Договору**
   1. Сторони зобов’язуються дотримуватись умов цього Договору, а також вимог Закону України «Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду» та інших актів законодавства.
   2. Сторони зобов’язуються не переуступати свої права та обов’язки за цим Договором, а також не вчиняти інших будь-яких дій і правочинів щодо об’єкта реконструкції без письмової згоди іншої Сторони.
   3. У разі реорганізації Сторони цього Договору права та обов’язки (зобов’язання), які були покладені на неї за цим Договором, переходять до її правонаступника.
   4. Не врегульовані цим Договором відносини між Сторонами регулюються законодавством України.
   5. Договір укладений українською мовою на аркушах у двох примірниках, що мають однакову юридичну силу, по одному примірнику для кожної із Сторін.
2. **Додатки до цього Договору**
   1. Додатками до цього Договору є:

* Інвестиційний проєкт,
* графік фінансування,
* графік виконання робіт.

Юридичні адреси та реквізити Сторін

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Замовник** |  | **Інвестор-забудовник** |
|  |  |  |
| (найменування органу |  | (найменування суб’єкта, |
|  |  |  |
| місцевого самоврядування, |  |  |
|  |  |  |
| місцезнаходження/адреса) |  | місцезнаходження/адреса) |
|  |  |  |
| (підпис) (ініціали та прізвище) |  | (підпис) (ініціали та прізвище) |
|  |  |  |
| М П |  | М П |