

## **Замечания и предложения к трехстороннему договору**

### **1 Замечания и предложения к собственно договору**

#### **1.1 Предмет договора**

П. 1 Предмет договора изложен неконкретно. Цели и намерения Сторон, а также понятие сотрудничества и общей цели не обязывают к конкретным действиям или ответственности.

ПРЕДЛАГАЕТСЯ П1 изложить так:

1.1. Зацікавлена сторона – 2 зобов'язується забезпечити будівництво та здачу в експлуатацію будинку за адресою \_\_\_\_\_ (надалі – Будинок) Зацікавленій стороні – 3 на умовах цього Договору. Зацікавлена сторона – 1 отримує у власність квартиру №\_\_ (надалі - Квартира) розташовану у вказаному Будинку.

1.2. Зацікавлена сторона – 1 зобов'язується належним чином здійснювати фінансування будівництва Квартири та прийняти Квартиру згідно умов цього Договору.

1.3. Зацікавлена сторона – 3 зобов'язуються надати Зацікавленій стороні 2 під забудову земельну ділянку площею \_\_\_\_\_ га, кадастровий номер \_\_\_\_\_, яка розташована за адресою \_\_\_\_\_, далі іменована «Земельна ділянка» та знаходиться у власності Зацікавленої сторони – 3. Цільове призначення Земельної ділянки – будівництво і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд.

#### **1.2 Распределение усилий для достижения Общей цели**

П. 2.1.2.1 Сторона 2 должна только содействовать Сторонам 1 и 3 в неких юридических действиях, т.е. фактически не выполняет строительство и сдачу дома. Кто конкретно выполняет строительство и сдачу дома?

ПРЕДЛАГАЕТСЯ П. 2.1.2.1 удалить из договора.

П. 2.1.2.2 Данным пунктом Стороне 2 делегируются права заключать любые договора от имени Стороны 3. Но если Сторона 2 отвечает за строительство, то все договора она должна заключать от своего имени, а не от имени Стороны 3.

ПРЕДЛАГАЕТСЯ П. 2.1.2.2. изложить так:

Зацікавлена сторона – 2 має право залучати для виконання будь-яких видів робіт прямо чи опосередковано пов'язаних із будівництвом, матеріально – технічним забезпеченням будівництва та здачею в експлуатацію Будинку спеціалізовані організації (далі за текстом – Підрядники), при цьому залишаючись відповідальним перед Зацікавленими сторонами – 1 та 3 за виконання умов цього Договору та норм чинного законодавства України. В цих випадках відносини Зацікавленої сторони – 2 та

Підрядників будуються на підставі договорів підряду, Зацікавлені сторони – 1 та 3 в договірні відносини із Підрядниками не вступають;

П. 2.1.2.3. Фраза о том, что Сторона 2 должна содействовать и выполнять материально-техническое обеспечение строительства Квартиры не означает ответственности Стороны 2 за конечный результат – строительство и сдачу Квартиры.

Также упоминается договор поручения между Сторонами 2 и 3. Каков предмет этого договора? Это договор на строительство, конечным результатом которого является сданный дом с Квартирами, в права владения которыми можно вступить?

ПРЕДЛАГАЕТСЯ П. 2.1.2.3. изложить таким образом:

Зацікавлена сторона – 2 повинна забезпечити будівництво та здачу в експлуатацію будинку за адресою \_\_\_\_\_ Зацікавленій стороні – 3 у терміни та з технічними показниками вказаними в умовах цього Договору та Договору на будівництво укладеного із Зацікавленою стороною – 3

### **1.3 Детализация объекта**

П. 3.4. Фраза «Адрес размещения Квартиры...» не совсем корректна, ведь дома с таким адресом еще не существует.

П. 3.4. Необходимо уточнить, подходит ли целевое назначение участка «будівництво і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд» под строительство малоэтажного многоквартирного дома?

ПРЕДЛАГАЕТСЯ П. 3.4 изложить так:

«Квартира буде розташована у будинку, який буде збудований на земельній ділянці, яка розташована за адресою...»

П. 3.7 и Приложение 2 к Договору. В этих документах явно не говорится, что дом должен быть подключен к внешним инженерным сетям (электроснабжение, газ, вода, канализация, слаботочные сети).

ПРЕДЛАГАЕТСЯ:

1) В Приложение №2 к Договору включить П. 11 такого содержания: Дом по адресу ул. Коллонтай, 24, в котором располагаться квартира, будет подключен согласно соответствующих технических условий к таким внешним инженерным сетям:

- электроснабжения;
- газоснабжения;

- водоснабжения и канализации

2) В Приложении 3 к Договору П. 1.1.4.2.6. изложить таким образом: «Подключение к городским сетям электроснабжения, газоснабжения, водоснабжения, канализации, телевидения, телефонной сети, информационной сети, сетям пожарной и охранной сигнализации согласно сроков указанных в договорах с соответствующими компетентными предприятиями и организациями»

#### **1.4 Договорная сумма**

П. 5.1. Договорная сумма должна быть указана именно в теле договора, а не только в приложении к нему. В приложении может быть указан поэтапный порядок оплаты с конкретизацией суммы по каждому этапу. В теле Договора необходимо уточнить, кому Сторона 1 должна уплатить договорную сумму и какова форма оплаты

ПРЕДЛАГАЕТСЯ изложить П. 5.1. таким образом:

5.1. Договірна сума – це сума грошових коштів, яку має сплатити Зацікавлена сторона – 1 за будівництво та введення в експлуатацію Квартири. Оплата виконується Зацікавленою стороною – 1 шляхом перерахування грошових коштів (пайового внеску) на розрахунковий рахунок Зацікавленої сторони – 3 на підставі рахунків-фактур в порядку передбаченому даним Договором.

5.2. Договірна сума складає \_\_\_\_\_ (текстом) грн. Податок доданої вартості Зацікавленою стороною – 1 не сплачується. Порядок оплати Договірної суми визначено в Додатку №3 до цього Договору.

#### **1.5 Риски уничтожения или повреждения Квартиры**

П. 6.1-6.5. Риски повреждения или уничтожения квартир могут касаться Стороны 1 и Стороны 3 только после того как они примут сданные Квартиры. До этого времени все риски касаются только Стороны 2 и ее подрядчиков. Поэтому В рамках данного договора перед Сторонами 1 и 3 ответственным за устранение всех повреждений и рисков может быть только Сторона 2.

ПРЕДЛАГАЕТСЯ П. 6.1-6.5 изложить так:

6.1. Ризики пошкодження або знищення Квартири переходять до Зацікавленої сторони – 1 та Зацікавленої сторони – 3 з моменту підписання Актів приймання-передачі Квартири та будинку, в якому розташована Квартира.

6.2. До підписання вказаних у п. 6.1 Актів приймання-передачі Зацікавленою стороною – 1 та Зацікавленою стороною – 3 ризики пошкодження або знищення Квартири несе Зацікавлена сторона – 2, яка повинна вжити усі можливі заходи для їх відвернення.

6.3. Забезпечити усунення ушкоджень Квартири, які виникли до підписання Актів приймання-передачі вказаних у п. 6.1 має Зацікавлена сторона – 2. При цьому між Зацікавленими сторонами – 1, 2 та 3 складається акт, в якому фіксується характер ушкоджень та узгоджуються строки усунення ушкоджень.

## КОММЕНТАРИЙ:

Для строительства и сдачи дома и квартир Сторона 2 может привлекать необходимых подрядчиков. При этом все риски, уничтожения или повреждения Квартиры, возникающие по вине подрядчиков должны быть прописаны в соответствующих договорах подряда, заключаемых между Стороной 2 и ее подрядчиками. В данный Договор указанные риски входить не могут – подрядчики не являются сторонами Договора

### **1.6 Обеспечение работ (строительства Квартиры) проектной документацией**

ПРЕДЛАГАЕТСЯ П 7.2. изложить так: «Проектная документация на Квартиру должна согласовываться Стороной 1».

### **1.7 Порядок осуществления Стороной 1 контроля качества работ и материалов**

П. 8. ПРЕДЛАГАЕТСЯ изложить так:

8.1. Зацікавлена сторона – 1 має право здійснювати контроль за якістю робіт, матеріалів, протягом усього робочого процесу, кожного робочого дня, узгодивши дату та час візиту на об'єкт будівництва із Зацікавленою стороною – 2 не пізніше ніж за два дні до візиту. Зацікавлена сторона – 2 повинна організувати візит в узгоджену дату та час, або запропонувати інші зручні для Зацікавленої сторони – 1 дату та час у найближчі дні.

8.2. Доступ на територію будівельного майданчика дозволяється лише у супроводі уповноваженої особи Зацікавленої сторони – 2 та за умови суворого дотримання правил техніки безпеки на об'єкті будівництва.

8.3. Будь-які пропозиції та зауваження Зацікавленої-сторони – 1 щодо порушення будівельних норм, неправильності порядку ведення будівельних робіт та використання матеріалів повинні бути вмотивованими. Якщо Зацікавлена сторона – 2 вважає зауваження спірними, вони мають бути підтвердженими відповідними експертними висновками виключно державних органів, що мають на це право. Оплату послуг вказаних органів виконує Сторона, яка на підставі експертного висновку буде визнана неправою.

8.4. Зацікавлена сторона – 2 зобов'язана всіма доступними, можливими, наявними, законними способами та засобами забезпечити усунення недоліків у роботах, матеріалах, устаткуванні, виявлених Зацікавленою стороною – 1 чи відповідними державними органами.

8.5. Зацікавлена сторона – 2 зобов'язана проінформувати Зацікавлену сторону – 1 про усунення недоліків у випадку, якщо такі мали місце.

### **1.8 Приемка-передача Квартиры**

П. 9. ПРЕДЛАГАЕТСЯ изложить так:

9.1. Приймання-передача цілком закінчених будівельних та монтажних робіт в Квартирі здійснюється після введення Будинку в експлуатацію комісією з представників Зацікавлених сторін – 1, 2 та 3 згідно Актів приймання-передачі.

9.2. Усунення недоліків у виконаних роботах, які були виявлені в процесі приймання-передачі Квартири, має забезпечити Зацікавлена сторона – 2. Строки усунення недоліків мають бути узгоджені комісією, що приймає об'єкт будівництва і складається з представників Сторін.

9.3. Якщо Зацікавлена сторона – 1 не підписала Акт приймання-передачі Квартири вказаний в п. 9.1. цього Договору протягом трьох робочих днів з моменту надання їй вказаного документу та Квартири до приймання Зацікавленою стороною – 2 та не надала письмової мотивованої відмови від підписання Акту, то Квартира вважається прийнятою згідно Акту приймання-передачі, підписаного Зацікавленими сторонами – 2 та 3.

КОММЕНТАРИЙ Все отношения Стороны 2 и ее подрядчиков должны быть вынесены в соответствующие договора подряда.

### **1.9 Гарантийные сроки работ (эксплуатации Квартиры) и порядок устранения недостатков**

П. 10.5. Все что касается отношений Стороны 2 и ее подрядчиков должно быть вынесено в соответствующие договора подряда.

ПРЕДЛАГАЕТСЯ П. 10.5 изложить так:

Зацікавлена сторона – 2 зобов'язана забезпечити усунення недоліків (дефектів), які були виявлені згідно п. 10.4 цього в порядку та у строки вказані у відповідному Акті.

### **1.10 Ответственность сторон и порядок урегулирования споров**

П. 11.2.1. Неустойка Стороны 2 рассчитывается только от суммы уже оплаченной и только за данный этап работ. Кому выплачивается эта неустойка? Стороне 1 и Стороне 3 одновременно?

Необходимо уточнить, состав и сроки этапов работ регламентированы в Приложении 3 к Договору?

ПРЕДЛАГАЕТСЯ П. 11.2.1. изложить так:

За порушення строків виконання будь-якого з етапів будівництва згідно п. 1 Додатку 3 до цього Договору, що сталося в наслідок неналежного виконання цього Договору з боку Зацікавленої сторони – 2, остання сплачує Зацікавленій стороні – 1 пеню в розмірі 0,01% від сплаченої за даний етап суми за кожен робочий день такого порушення;

П. 11.3.1. Если неустойка Стороны 1 за необоснованную задержку приемки начисляется в процентах от всей суммы Договора, то ответственности Стороны 1 и Стороны 2 несоизмеримы.

ПРЕДЛАГАЕТСЯ П. 11.3.1. удалить и заменить его на П. 9.3. в таком изложении:

9.3. Якщо Зацікавлена сторона – 1 не підписала Акт приймання-передачі Квартири вказаний в п. 9.1. цього Договору протягом трьох робочих днів з моменту надання їй вказаного документу та Квартири до приймання Зацікавленою стороною – 2 та не надала письмової мотивованої відмови від підписання Акту, то Квартира вважається прийнятою згідно Акту приймання-передачі, підписаного Зацікавленими сторонами – 2 та 3.

П. 11.3.2. 2. ПРЕДЛАГАЕТСЯ изложить так:

За несвоєчасну оплату платежів, згідно п. 2 Додатку 3 до цього Договору сплачує Зацікавленій стороні – 2 пеню в розмірі 0,01% від несплаченої суми відповідного етапу будівництва за кожен банківський день порушення.

#### **1.11 Внесение изменений в договор и его расторжение**

П. 12.2., 12.3., 12.4., 12.5. Пункты, требующие пересмотра. При систематическом невыполнении какой-либо из Сторон своих обязательств любая другая сторона может инициировать разрыв договора, но не разорвать его в одностороннем порядке. Урегулирование отношений сторон в этом случае может быть выполнено Дополнительным соглашением к данному Договору.

Разрывы договоров в одностороннем порядке любой из сторон недопустимы, т.к. в этом случае никак не урегулировано закрытие отношений и выполнение обязательств сторон по данному Договору?

П. 12.6. Пункт, требующий пересмотра. Таким образом возникают противоречия с Уставом Кооператива:

1. Нарушается пункт 5.10 Устава кооператива о прекращении членства в нем, а также Закон о кооперации;

2. Порядок переуступки пая одним членом кооператива другому в Уставе кооператива не оговорен;

3. Как и в каком порядке в этом случае Стороне 1 будут возвращены затраченные средства, которые не являются паевым взносом, например средства в рамках договора задатка и средства переданные Стороне 2 под расписку?

ПРЕДЛАГАЕТСЯ весь П. 12. Изложить в таком виде:

12.1. Чинний Договір може бути змінений, доповнений або розірваний за взаємною згодою Сторін, якщо інше прямо не передбачено цим Договором або законодавством України. Всі зміни та доповнення до цього Договору узгоджуються Сторонами у письмовій формі та оформлюються Додатковими угодами, які стають невід'ємними частинами цього Договору. Зміни у цей Договір набирають чинності з моменту належного оформлення Сторонами відповідної Додаткової угоди до цього Договору, якщо інше не встановлено у самій Додатковій угоді, цьому Договорі або у чинному в Україні законодавстві.

12.2. Якщо інше прямо не передбачено цим Договором або чинним в Україні законодавством, цей Договір може бути розірваний тільки за домовленістю Сторін, що оформлюється Додатковою угодою до цього Договору.

12.3. Цей Договір набуває чинності з моменту його підписання всіма Сторонами і діє до повного виконання Сторонами обов'язків згідно з Договором, якщо інше не передбачено додатковими угодами Сторін, але в будь-якому випадку до «31» грудня 2012 року.

12.4. Закінчення строку Договору не звільняє Сторони від відповідальності за порушення його умов, що відбулися під час його дії.

12.5. Цей Договір укладений українською мовою, у трьох автентичних примірниках, які мають однакову юридичну силу, по одному примірнику для кожної Сторони.

12.6. Реорганізація однієї з Сторін не є підставою для змін умов Договору або припинення його дії. правонаступник Сторони цього Договору приймає на себе всі права, обов'язки та відповідальність, що передбачені цим Договором та законодавством України.

## **2 Замечания и предложения к Приложению №3 к Договору**

### **2.1 Сроки обеспечения строительства**

П. 1. Сроки строительства определены неконкретно. Указано, что это сроки не собственно строительства, а ОБЕСПЕЧЕНИЯ работ по строительству. Поэтому непонятно, в указанные в П. 1 сроки должны быть выполнены работы по строительству или некие работы по обеспечению этого строительства.

НЕОБХОДИМО УТОЧНИТЬ, относятся ли указанные в П. 1. сроки к выполнению строительных работ или к обеспечению этих работ

П. 1.1.1.2. ПРЕДЛАГАЕТСЯ исключить из Приложения. Статья расходов на рекламную кампанию участника кооператива не касается – он уже принял решение о покупке и рекламу финансировать не обязан.

П. 1.1.4.2. Предложения по доработке указаны в разделе 1.3. данных замечаний «Детализация объекта»

П 1.1.5.1 ПРЕДЛАГАЕТСЯ перефразировать: Фраза «Обеспечение организации процесса ввода дома в эксплуатацию» должна быть заменена на «Обеспечение ввода дома в эксплуатацию».

П. 1.1.5.3. ПРЕДЛАГАЕТСЯ перефразировать: Фраза «Сторона 2 содействует выполнению всех необходимых юридических действий по введению дома в эксплуатацию» должна быть заменена на «Сторона 2 обеспечивает ввод дома в эксплуатацию»

## **2.2 Договорная сумма и порядок ее оплаты**

П. 2.1 Договорная цена согласно действующего законодательства Украины должна быть указана только в гривнах. Договорная сумма должна быть указана не только в Приложении 3, но и в теле Договора (П 5.1.).

ПРЕДЛАГАЕТСЯ П. 2.2. удалить из договора, а П. 2.1 изложить так:

Договорная сумма составляет \_\_\_\_\_ (текстом) грн. Налог добавочной стоимости Стороной 1 не оплачивается.

КОММЕНТАРИЙ: Механизм коррекции поэтапной оплаты договорной суммы в гривне при изменениях стоимости доллара США по отношению к гривне указан в п. 2.5. и 2.6. Приложения №3 к предлагаемому договору.

П. 2.4., П. 2.5. Суммы оплаты по этапам указаны в % от основной суммы договора. Необходимо для каждого этапа оплаты указать конкретную сумму в гривнах, которая проставляется в счет-фактуру. Также должна быть указана конкретная дата платежа.

ПРЕДЛАГАЕТСЯ П. 2.4.1-2.4.4., П. 2.5. изложить так:

**\_\_\_-й этап будівництва:** протягом 3 (трьох) банківських днів з \_\_\_\_\_ (дата платежу), Зацікавлена сторона – 1 здійснює оплату в розмірі \_\_\_\_ (текстом) % від Договірної суми, що складає \_\_\_\_\_ (текстом) грн., на розрахунковий рахунок Зацікавленої сторони – 3.

П. 2.6. Упоминается некий «Договор обязательств», который ранее нигде не фигурировал.

ПРЕДЛАГАЕТСЯ уточнить, это «Договор строительства» между сторонами 2 и 3 и внести соответствующую правку в договор.



П. 2.7. Фраза о вознаграждении Стороне 2 некорректна. Договорная сумма полностью поделена в П. 2.4. и П. 2.5. и вознаграждение в этих пунктах не предусмотрено. Более того Сторона 1 финансирует не отдельно строительство и отдельно вознаграждение Стороне 2, а платит за Квартиру.

ПРЕДЛАГАЕТСЯ фразу убрать из трехстороннего договора.