

ДОГОВІР
купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості
(перший продаж)

Місто Луцьк _____ 202_ року
ПРИВАТНЕ ПІДПРИЄМСТВО "ФОРЕСТ-УКРАЇНА", ідентифікаційний код юридичної особи: **37320080**, адреса: Україна, 43006, Волинська обл., місто Луцьк, Луцький район, вулиця Скорика Мирослава, будинок 12, іменоване далі «Продавець», в особі директора Олійника Романа Васильовича, який діє на підставі Статуту, та Рішення учасників від _____, з однієї сторони, та з другої сторони Громадянин/ка України _____, _____ року народження, паспорт громадянина України _____, **РНОКПП** _____, _____, що зареєстрована за адресою: _____, іменованій далі «Покупець», з другої сторони, а при спільному найменуванні «Сторони», попередньо ознайомлені з вимогами чинного законодавства, розуміючи значення своїх дій, уклали цей Договір про наступне:

РОЗДІЛ 1. ОСНОВНІ ПОЛОЖЕННЯ ТА ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ

1.1. У цьому Договорі наведені нижче терміни вживаються в наступному значенні:

1.1.1. Об'єкт/Об'єкт будівництва/Подільний об'єкт незавершеного будівництва/Назва об'єкта будівництва – Нове будівництво багатоквартирного житлового будинку з вбудованими комерційними приміщеннями (незавершеного будівництва терапевтичного корпусу лікарні літера А-5 будівельною готовністю 54%), що знаходиться за адресою: **Волинська область, Луцький район, Горохівська територіальна громада, місто Горохів, вулиця Паркова, будинок 22 «а»**, будівництво якого здійснюється на Земельній ділянці, забудову якої здійснює **Замовник будівництва - ПРИВАТНЕ ПІДПРИЄМСТВО "ФОРЕСТ-УКРАЇНА"**, код в ЄДР - **37320080**. Дозвіл на виконання будівельних робіт **ІУ012230724391** від 01.08.2023 року, виданий Державною інспекцією архітектури та містобудування України.

Вид будівництва – нове будівництво.

Запланований термін вводу Об'єкта будівництва в експлуатацію – III квартал 2024 року.

Ідентифікатор Об'єкта будівництва в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва (будівлі, споруди) 01.2476231.5049618.20230523.47.0000.32.

Номер відомостей про спеціальне майнове право Замовника будівництва на подільний об'єкт незавершеного будівництва у Державному реєстрі речових прав GG01:3015-1931-7618-0165.

Функціональне призначення Об'єкта будівництва – багатоквартирний будинок.

Загальна площа Об'єкта будівництва згідно проектної документації 5013.5 кв.м.

Кількість поверхів згідно Проектної документації 5 (з цокольним).

Опис основних конструктивних елементів та інженерного обладнання визначено у Додатку №1 до Договору.

Клас енергоефективності Об'єкта будівництва (згідно енергетичним сертифікатом) – С.

Графічне зображення розташування подільного об'єкта незавершеного будівництва (складовою частиною якого є майбутній об'єкт нерухомості) на генеральному плані Об'єкта будівництва визначено у Додатку №2 до Договору.

1.1.2. «Земельна ділянка» – земельна ділянка (територія), кадастровий номер - **0720810100:03:001:0502**, площею **0,9505 га.**, що розташована за адресою: Волинська область, Луцький район, Горохівська територіальна громада, місто Горохів, належить **ПРИВАТНОМУ ПІДПРИЄМСТВУ "ФОРЕСТ-УКРАЇНА"**, код за ЄДР **37320080**, на підставі Договору купівлі-продажу земельної ділянки посвідченого 22.06.2022 року Волошиним Сергієм Анатолійовичем, приватним нотаріусом Луцького районного нотаріального округу Волинської області, зареєстрованого в реєстрі за № 638. Право власності на земельну ділянку зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, номер запису про право: 303321581, реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 2403249407208.

1.1.3. Замовник будівництва - **ПРИВАТНЕ ПІДПРИЄМСТВО "ФОРЕСТ-УКРАЇНА"**, код за ЄДРПОУ **37320080**, місцезнаходження: Україна, 43006, Волинська обл., місто Луцьк, Луцький район, вулиця Скорика Мирослава, будинок 12.

1.1.4. **Майбутній об'єкт нерухомості/Квартира** - _____, яка знаходиться у **Об'єкті будівництва і має наступні характеристики:**

Черга будівництва	-
Пусковий комплекс	-
Секція	-
Будівельний номер	
Поверх	
Проектна загальна площа, кв. м	
Проектна житлова площа, кв. м	
Кількість кімнат	
Функціональне призначення	

Будівельна адреса: Волинська область, Луцький район, Горохівська територіальна громада, місто Горохів, вулиця Паркова, будинок 22 «а» (двадцять два «а»), квартира ____ (_____).

Опис основних конструктивних елементів та інженерного обладнання майбутнього об'єкта нерухомості згідно з проектною документацією на будівництво визначено у Додатку №3 до Договору.

Ідентифікатор Об'єкта будівництва в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва : _____

Номер відомостей про спеціальне майнове право на майбутній об'єкт нерухомості у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно GG01:3015-1931-7618-0165.

Графічне зображення схеми будівельного плану Майбутнього об'єкта нерухомості із зазначенням назви та площі всіх її приміщень зазначено в Додатку № 4.

Графічне зображення схеми розміщення Майбутнього об'єкта нерухомості на поверсі зазначено в Додатку № 5.

1.1.5. Прийняття Будинку в експлуатацію – факт видачі територіальним органом Державної архітектурно-будівельної інспекції сертифіката, що засвідчує відповідність закінченого будівництвом Будинку проектній документації та підтверджує його готовність до експлуатації.

1.1.6. Фактична загальна площа – це загальна площа Квартири встановлена за результатом проведення технічної інвентаризації Квартири на замовлення Забудовника з врахуванням скління літніх приміщень (балконів, лоджій) площа яких порахована з відповідним коефіцієнтом згідно ДБН.

1.1.7. Проектна загальна площа – площа Майбутнього об'єкта нерухомості (Квартири), що визначена Забудовником у проектній документації Об'єкту будівництва. Загальна площа Майбутнього об'єкта нерухомості визначена у цьому договорі, є проектною і може бути уточнена після завершення будівництва, здійснення технічної інвентаризації і виготовлення технічного паспорта квартири. Покупцю відомо, що у процесі будівництва загальна площа майбутнього об'єкта нерухомості може змінитися, що підтверджується підписом Покупця на цьому Договорі.

ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ

1.1.9. За цим Договором Продавець зобов'язується здійснити відчуження Майбутнього об'єкта нерухомості, а Покупець придбати та оплатити Майбутній об'єкт нерухомості на умовах та в порядку, передбачених цим Договором.

1.1.10. Продавець зобов'язується забезпечити:

1.1.10.1. будівництво та прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом Об'єкта, у тому числі складової частини якого є Майбутній об'єкт нерухомості;

1.1.10.2. підключення закінченого будівництвом об'єкта до інженерних мереж на постійній основі;

1.1.10.3. передачу Покупцю Майбутнього об'єкта нерухомості шляхом державної реєстрації за Покупцем спеціального майнового права на такий об'єкт;

1.1.10.4. передачу у власність Покупцю та передачу йому в натурі Квартири після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом Об'єкта.

1.1.11. Покупець зобов'язується:

1.1.11.1. сплатити Продавцю вартість Майбутнього об'єкта нерухомості, яка визначена у п 3.1 Договору;

1.1.11.2. прийняти Майбутній об'єкт нерухомості шляхом державної реєстрації на ім'я Покупця спеціального майнового права на такий об'єкт;

1.1.10.3. прийняти у власність та в натурі Квартиру після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта.

1.1.12. 1.1.12. Стислий перелік будівельних робіт, які повинні бути проведені на майбутньому об'єкт нерухомості:

Загально-будівельні роботи:

- влаштування внутрішніх міжкімнатних перегородок відповідно до проекту;
- влаштування металопластикових вікон з фурнітурою ((п'ятикамерний профіль системи PROFLINE, енергозберігаючі двокамерні скопакети).
- влаштування вхідних металевих дверей, оснащених врізаними замками з фурнітурою (металеві з МДФ накладками і утеплювачем всередині).

Роботи по інженерному оснащенню:

- опалення: встановлення двоконтурного електричного котла, радіатори опалення - сталеві;
- монтаж систем каналізації та водопостачання;
- електропостачання відповідно до проекту, встановлення квартирних електричних щитків.

Оздоблювальні роботи:

- штукатурка стін – цементно-піщана;
- стяжка підлоги - цементно-піщана.

1.1.13. Перелік обладнання, яке повинно бути встановлене на майбутньому об'єкт нерухомості, та передано Покупцю:

- лічильник обліку споживання води;
- лічильник обліку споживання електроенергії;
- електричний двоконтурний котел.

1.1.14. Стислий перелік робіт, які повинні бути проведені на об'єкті будівництва та прибудинковій території:

- зведено будинок з керамічної цегли, встановлено вікна, встановлено вхідні двері в квартири, поштукатурені стіни, змонтовано та утеплено дах, утеплено фасади із влаштуванням декоративного шару, проведено благоустрій прилеглої території;
- влаштування перегорожок відповідно до проектної документації;
- заведення комунікацій в об'єкт будівництва;
- облаштування прибудинкової території (облаштування пішохідних доріжок, встановлення систем освітлення, дитячий майданчик, відкритий паркінг).

1.1.15. Перелік обладнання, яке повинно бути встановлено на об'єкті будівництва, призначеного для забезпечення функціонування такого об'єкта після закінчення будівельних робіт та прийняття його в експлуатацію та інженерних мереж, до яких буде приєднано об'єкт будівництва та які забезпечать функціонування такого об'єкта після закінчення будівельних робіт та прийняття його в експлуатацію:

- мережа електропостачання;
- мережа централізованого водопостачання;
- мережа централізованого водовідведення.

1.1.16. Інформація про перебування активів Продавця під податковою заставою в Державному реєстрі об'єктів рухомого майна про податкові застави відсутня, що підтверджується Витягами із зазначеного реєстру від _____ за № _____ Згідно інформаційних довідок з Державного реєстру іпотек, Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна, Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, індексний номер документів – _____ виданих приватним нотаріусом Луцького міського нотаріального округу Валянською Т.П. від _____ року, інформація щодо обтяження у тому числі відомості про речові права третіх осіб подільного об'єкта незавершеного будівництва, складовою частиною якого є відповідний майбутній об'єкт нерухомості, майбутнього об'єкта нерухомості, що є предметом договору, відсутня. Згідно відомостей із бази даних про реєстрацію заяв та запитів Державного реєстру речових прав на нерухоме майно від _____ року, ідентифікатор пошуку № _____ інформація щодо заборони вчинення дій з нерухомим майном, що є предметом договору, відсутня. Згідно відомостей із бази даних Єдиного реєстру боржників, щодо відчужувача, станом на _____ року, не заведено виконавчих проваджень.

РОЗДІЛ 2. ПРАВА ТА ОБОВ'ЯЗКИ СТОРІН

2.1. Продавець зобов'язаний:

2.1.1. Приймати від Покупця оплату за Майбутній об'єкт нерухомості в строки і на умовах, визначених цим Договором.

2.1.2. Забезпечити проведення державної реєстрації спеціального майнового права на майбутній об'єкт нерухомості на ім'я Покупця, який сплатив повну вартість за майбутній об'єкт нерухомості протягом п'яти робочих днів з дня сплати відповідних коштів.

2.1.3. Забезпечити проведення державної реєстрації обтяження речових прав на майбутній об'єкт нерухомості на користь Продавця, який сплатив часткову вартість за майбутній об'єкт нерухомості, протягом трьох робочих днів з дня внесення першого платежу.

2.1.4. Видати на вимогу Покупця, який повністю сплатив вартість Майбутнього об'єкта нерухомості, довідку про сплату вартості майбутнього об'єкта нерухомості, яка підтверджує право Покупця на державну реєстрацію спеціального майнового права на відповідний об'єкт, протягом трьох робочих днів з дня звернення покупця за такою довідкою.

2.1.5. Забезпечити проведення державної реєстрації припинення обтяження речових прав на об'єкт нерухомого майна, зареєстрованого на користь замовника будівництва будівництва відповідно до частини другої статті 27-3 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», щодо якого між Продавцем та Покупцем проведено остаточні розрахунки, протягом п'яти робочих днів з дня проведення остаточних розрахунків.

2.1.6. Забезпечити відповідно до законодавства передачу Покупцю у власність та в натурі об'єкта нерухомого майна після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта.

2.1.7. Видати власнику об'єкта нерухомого майна з яким проведено остаточні розрахунки за об'єкт нерухомого майна довідку, яка підтверджує проведення остаточних розрахунків за об'єкт нерухомого майна, протягом трьох робочих днів з дня звернення власника об'єкта нерухомого майна за такою довідкою.

2.1.8. Забезпечити повідомлення власника об'єкта нерухомого майна про прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта та необхідність приймання-передачі об'єкта нерухомого майна протягом тридцяти календарних днів з дня прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкту.

2.1.9. Повернути Покупцю надмірно сплачені кошти, якщо інше не встановлено законом, у разі якщо за результатами технічної інвентаризації об'єкта нерухомого майна фактична загальна площа об'єкта нерухомого майна виявиться меншою за площу, зазначену у Договорі.

2.1.10. На вимогу Покупця, Продавець зобов'язаний ознайомити його з такими відомостями та документами:

- 1) відомості Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб підприємців та громадських формувань про девелопера будівництва (у разі укладення договору щодо організації та фінансування будівництва об'єкта, складовою частиною якого є майбутній об'єкт нерухомості);
- 2) документи, що підтверджують власності замовника будівництва земельною ділянкою, на якій споруджується об'єкт будівництва;
- 3) містобудівні умови та обмеження забудови земельної ділянки або будівельний паспорт забудови земельної ділянки;
- 4) технічні умови до інженерного забезпечення об'єкта будівництва;
- 5) проектна документація на будівництво;
- 6) звіт про результати експертизи проектної документації на будівництво;
- 7) відомості (документ) про набуття права на виконання будівельних робіт;
- 8) договір про організацію та фінансування будівництва об'єкта;
- 9) фінансова звітність про господарську діяльність девелопера будівництва за останні два роки.

2.1.11. У разі не проведення повної оплати Покупцем до введення Об'єкту будівництва складовою частиною якого є **Майбутній об'єкт нерухомості**, що є предметом цього Договору та як наслідок реєстрації права власності на квартиру за Продавцем, після проведення повної оплати Покупцем за цим Договором, **Продавець** зобов'язаний видати ім'я Покупця, який сплатив повну вартість за майбутній об'єкт нерухомості протягом п'яти робочих днів з дня сплати відповідних коштів, довідку про повну сплату вартості майбутнього об'єкта нерухомості яка разом з цим Договором буде підставою для проведення державної реєстрації в Державному реєстрі речових прав, переходу права власності на квартиру до Покупця.

2.2. Покупець зобов'язаний:

2.2.1. Сплатити Продавцю грошову суму за майбутній об'єкт нерухомості у відповідності до розділу 3 цього Договору.

2.2.2. Прийняти в натурі об'єкт нерухомого майна після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта.

2.2.3. Письмово повідомляти Продавця про зміну паспортних даних, місця проживання, контактних телефонів в 10-ти денний строк з моменту такої зміни.

2.2.4. Самостійно, усіма зручними для цього засобами, уточнювати суму несплачених грошових коштів за майбутній об'єкт нерухомості перед здійсненням платежу згідно з графіком.

2.3. Продавець має право:

2.3.1. Вимагати від Покупця особисто надавати оригінали документів, необхідних для оформлення цього Договору.

2.3.2. Вимагати від Покупця належного виконання умов цього Договору, а у випадку їх невиконання, застосувати санкції, що передбачені Договором та чинним законодавством України.

2.3.3. Вимагати та/або розірвати цей Договір в односторонньому порядку у випадках встановленим цим Договором.

2.4. Покупець має право:

2.4.1. Достроково здійснювати платежі, відповідно до розділу 3 даного Договору.

2.4.2. За умови належної оплати згідно цього Договору, отримати у власність після введення подільного об'єкту нерухомого майна в експлуатацію майбутній об'єкт нерухомості, що визначений цим Договором.

2.4.3. Відступити свої права та обов'язки за цим Договором (право вимоги) іншій особі (особам) в порядку визначеному чинним законодавством України та цим Договором.

2.4.4. Після повної сплати за цим Договором вартості майбутнього об'єкту нерухомості, отримати довідку про повну сплату ціни за майбутній об'єкт нерухомості.

2.4.5. Отримувати інформацію про хід виконання умов Договору в порядку визначеному цим Договором.

2.4.6. Вимагати та/або розірвати цей Договір в односторонньому порядку у випадках встановленим цим Договором.

РОЗДІЛ 3. ЦІНА МАЙБУТНЬОГО ОБ'ЄКТА НЕРУХОМОСТІ ТА ПОРЯДОК РОЗРАХУНКІВ

3.1. На дату підписання цього Договору вартість майбутнього об'єкту нерухомості за погодженням Сторін складає _____ (_____) гривень 00 копійок, виходячи з вартості 1 кв. м. – _____ (_____) гривень _____ копійок.

3.2. Покупець зобов'язується здійснити оплату вартості майбутнього об'єкту нерухомості у розмірі _____ (_____) гривень _____ копійок, протягом **3 (трих) банківських днів з дня укладення цього Договору.**

3.3. Кінцеві розрахунки між Сторонами здійснюються після обмірів суб'єктом господарювання, що проводить технічну інвентаризацію та отримання Продавцем технічного паспорта на об'єкт нерухомості.

3.4. У разі якщо за результатами технічної інвентаризації об'єкта нерухомого майна фактична загальна площа об'єкта нерухомого майна виявиться меншою за площу, зазначену у Договорі, Продавець

зобов'язаний протягом 30 (тридцяти) календарних днів з дня прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта повернути Покупцю надмірно сплачені кошти, якщо інше не встановлено законом. Повернення коштів здійснюється виходячи з ціни одного квадратного метра (іншої вимірної одиниці) майбутнього об'єкта нерухомості, передбаченої у цьому Договорі.

3.5. У разі якщо за результатами технічної інвентаризації встановлено факт перевищення фактичної загальної площі об'єкта нерухомого майна порівняно з площею, зазначеною у Договорі, Покупець зобов'язаний протягом 30 (тридцяти) календарних днів з дня прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта доплатити Продавцю грошові кошти в сумі, що дорівнює вартості частини площі, яка перевищує зазначену в Договорі, якщо інше не встановлено законом.

Доплата коштів здійснюється виходячи з ціни одного квадратного метра майбутнього об'єкта нерухомості, передбаченої у Договорі, на підставі розрахунку, наданого Продавцем.

3.6. За результатами остаточних розрахунків між Продавцем та Покупцем за об'єкт нерухомого майна продавець видає Покупцю довідку, яка підтверджує проведення остаточних розрахунків за об'єкт нерухомого майна між Продавцем та Покупцем, яка є підставою для зняття обтяження речових прав на об'єкт незавершеного будівництва, визначеного пунктом 7 частини другої статті 27-2 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» та у випадках передбачених п. 2.1.11. цього Договору, підставою для реєстрації права власності на квартиру за Покупцем.

3.7. При оплаті вартості майбутнього об'єкту нерухомості Покупець обов'язково вказує у розділі «призначення платежу» інформацію наступного змісту «оплата згідно договору к-п майбутнього об'єкта (перший продаж), П.І.Б. Платника, договір (номер та дата укладання), Об'єкт (адреса, номер будинку, квартири/нежитлового приміщення)».

РОЗДІЛ 4. ОСОБЛИВОСТІ ВІДСТУПЛЕННЯ ПРАВА ВИМОГИ

4.1. Покупець який прийняв рішення відступити свої права та обов'язки за цим Договором зобов'язаний за 5 (п'ять) робочих днів повідомити про це Продавця та отримати на це відповідну згоду.

4.2. Після отримання відповідної згоди, Покупець самостійно організовує в будь-якого нотаріуса підписання відповідної угоди, що передбачає переведення прав та обов'язків покупця до нового набувача. У відповідній угоді (договорі) обов'язково зазначається інформація про номер телефону та адреса для листування нового правонабувача. Нотаріальна копія відповідної угоди в обов'язковому порядку передається Продавцю.

4.3. Відступлення права вимоги за Договором за яким сплачено часткову вартість за майбутній об'єкт нерухомості, відбувається з одночасним переведенням боргу на правонабувача. Відступлення права такої вимоги має наслідком перехід обтяження речових прав на майбутній об'єкт нерухомості на користь правонабувача.

4.4. Державна реєстрація спеціального майнового права на майбутній об'єкт нерухомості за правонабувачем здійснюється відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

4.5. Положення цього розділу застосовуються також до правонабувачів, які набули право вимоги за цим Договором.

РОЗДІЛ 5. ВЗАЄМОДІЯ ПРОДАВЦЯ ТА ВЛАСНИКА ОБ'ЄКТА НЕРУХОМОГО МАЙНА ПІСЛЯ ПРИЙНЯТТЯ В ЕКСПЛУАТАЦІЮ ЗАКІНЧЕНОГО БУДІВНИЦТВОМ ОБ'ЄКТА

5.1. Продавець за цим Договором протягом тридцяти календарних днів з дня прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкту повідомляє Покупця про прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта та необхідність приймання-передачі об'єкта нерухомого майна.

5.2. Приймання-передача об'єкта нерухомого майна здійснюється разом з паспортами, сертифікатами, гарантійними та іншими документами на обладнання, що встановлене на об'єкті нерухомого майна, за актом, у якому вказується перелік обладнання, яке було встановлено на об'єкті нерухомого майна.

5.3. Покупець має право у п'ятнадцятиденний строк з дня отримання акта підписати акт приймання-передачі об'єкта нерухомого майна із зазначенням інформації про відсутність претензій щодо об'єкта нерухомого майна, або подати у письмовій формі свої обґрунтовані зауваження до об'єкту нерухомого майна та виявлених будівельних недоліків.

5.4. У разі наявності у Покупця зауважень щодо об'єкта нерухомого майна Продавець зобов'язаний забезпечити безоплатне усунення недоліків у п'ятнадцятиденний або інший узгоджений сторонами строк з дня подання зауважень або забезпечити безоплатне повторне виконання неналежно виконаної роботи, встановлення обладнання чи виготовлення непоставленої чи пошкодженої речі (обладнання) не нижчої якості. Зауваження Покупця можуть бути відхилені, якщо вони ґрунтуються на недостовірній інформації, або не ґрунтуються на вимогах законодавства чи договору.

5.5. Перебіг строків виконання зобов'язань покупця зупиняється на час усунення недоліків.

5.6. Якщо після дворазового письмового попередження (з перервою 10 робочих днів) Покупця про необхідність підписання акта приймання-передачі об'єкта нерухомого майна, Покупець необґрунтовано ухиляється від підписання акта, об'єкт нерухомого майна вважається переданим Покупцю на десятій робочий день після другого попередження.

5.7. Попередження про необхідність підписання акта приймання-передачі об'єкта нерухомого майна надається Покупцю особисто під розписку або надсилається поштовим відправленням з описом вкладення та повідомленням про вручення поштового відправлення.

Днем вручення попередження про необхідність підписання акта приймання-передачі об'єкта нерухомого майна є:

- день вручення попередження Покупцю під розписку;
- день проставлення у поштовому повідомленні відмітки про відмову отримати попередження чи відмітки про відсутність особи за адресою для листування згідно з договором або повідомленням державного реєстратора речових прав на нерухоме майно.

5.8. У разі недосягнення згоди з питань передачі об'єкта нерухомого майна спір може бути вирішений в судовому порядку.

5.9. Зобов'язання щодо забезпечення передачі об'єкта нерухомого майна Покупцю в натурі вважаються виконаними з дня підписання акта приймання-передачі об'єкта нерухомого майна.

РОЗДІЛ 6. ПІДСТАВИ ТА ПОРЯДОК ЗМІНИ ІСТОТНИХ УМОВ ДОГОВОРУ, УМОВИ ТА ПОРЯДОК ДОСТРОКОВОГО РОЗІРВАННЯ ДОГОВОРУ

6.1. Усі зміни до цього Договору вносяться за взаємною згодою Сторін, оформляються у письмовому вигляді з обов'язковим нотаріальним посвідченням, підписуються уповноваженими на те представниками Сторін і є невід'ємною частиною цього Договору.

6.2. Сторона, яка бажає внести зміни до цього Договору повинна надіслати лист-пропозицію іншій стороні з детальним описом запланованих змін та їх обґрунтуванням. Сторона, яка отримала відповідний лист-пропозицію може відхилити запропоновані зміни та/або прийняти їх, та/або внести коригування та надіслати іншій стороні лист-відповідь. Сторони погодили, що принцип «мовчазної згоди» не застосовується щодо даного пункту, тобто надання відповіді на лист-пропозиції щодо зміни умов Договору є добровільним та не тягне за собою будь-яких негативних наслідків.

6.3. Одностороння відмова від цього Договору та розірвання його в односторонньому порядку не допускається, окрім випадків встановлених цим Договором та чинним законодавством України.

6.4. Покупець має право вимагати розірвання цього Договору в разі:

6.4.1. порушення терміну прийняття в експлуатацію об'єкта нерухомого майна більше ніж на 6 місяців, крім випадків, якщо таке порушення зумовлене форс-мажорними обставинами (обставинами непереборної сили);

6.4.2. зміни (без згоди покупця) проектної документації на будівництво подільного об'єкта незавершеного будівництва, до складу якого входить майбутній об'єкт нерухомості, якщо такі зміни потребують узгодження з ним відповідно до вимог Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності»;

6.5. Продавець має право вимагати розірвання цього Договору в разі:

6.5.1. прострочення внесення Покупцем першого платежу більш ніж на тридцять календарних днів;

6.5.2. прострочення внесення Покупцем наступних платежів більш ніж на 45 (сорок п'ять) календарних днів;

6.5.3. порушення Покупцем встановленого Договором терміну внесення платежів більш ніж три рази протягом календарного року, при цьому кожне таке прострочення повинно становити не менше 14 (чотирнадцяти) календарних днів.

6.6. Продавець за цим Договором має право в односторонньому порядку розірвати з Покупцем Договір лише у випадках, визначених підпунктами 6.5.1. та 6.5.2. цього Договору, за умови, що на день розірвання договору не внесено або внесено не в повному обсязі відповідний платіж.

6.7. Продавець, який у випадках визначених Договором, має намір розірвати договір в односторонньому порядку зобов'язаний письмово повідомити про це Покупця одним з таких способів:

6.7.1. вручення повідомлення Покупцю особисто під розписку;

6.7.2. поштовим відправленням з описом вкладення та повідомленням про вручення поштового відправлення;

6.7.3. передача заяви про розірвання договору нотаріусом відповідно до Закону України «Про нотаріат».

6.8. Повідомлення Покупця про одностороннє розірвання договору з підстави, визначеної підпунктом 6.7.1. цього Договору здійснюється не менше ніж за п'ятнадцять календарних днів до дати розірвання договору.

Повідомлення Покупця про одностороннє розірвання договору з підстави, визначеної підпунктом 6.7.2. Договору здійснюється двохразово:

- перше повідомлення – не менше ніж за двадцять календарних днів до дати розірвання договору;
- друге повідомлення – не менше ніж як за двадцять календарних днів з дня направлення першого повідомлення.

Днем вручення повідомлення про одностороннє розірвання Договору є:

- день вручення повідомлення Покупцю під розписку;
- день проставлення у поштовому повідомленні відмітки про відмову отримати повідомлення чи відмітки про відсутність особи за адресою для листування згідно з договором або повідомленням державного реєстратора речових прав на нерухоме майно;

- день проставлення у поштовому повідомленні відмітки про відмову отримати попередження чи відмітки про відсутність особи за адресою для листування згідно з договором або повідомленням державного реєстратора речових прав на нерухоме майно.

6.9. Одностороннє розірвання Договору є підставою для зняття обтяження речових прав, зареєстрованого на користь Покупця, який сплатив часткову вартість за майбутній об'єкт нерухомості.

6.10. Рішення Продавця про розірвання Договору в односторонньому порядку може бути оскаржено до суду в установленому законом порядку.

6.11. У разі розірвання Договору з підстав, визначених цим розділом, Продавець зобов'язаний повернути протягом 60 (шістдесяти) календарних днів Покупцю кошти за майбутній об'єкт нерухомості, які були фактично сплачені з вирахуванням від відповідної суми штрафної санкції в розмірі 5% (п'яти відсотків).

6.12. Кошти за майбутній об'єкт нерухомості можуть бути повернуті шляхом внесення їх на депозит нотаріуса відповідно до закону. Витрати, пов'язані з внесенням коштів на депозит нотаріуса, покладаються на Покупця.

6.13. У разі недосягнення згоди між Продавцем та Покупцем з питань розірвання цього Договору спір може бути вирішений в судовому порядку.

7. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ СТОРІН

7.1. За невиконання або неналежне виконання зобов'язань за цим Договором Сторони несуть відповідальність згідно з чинним законодавством України.

7.2. У разі невиконання Покупцем умов цього Договору, в частині внесення оплат за майбутній об'єкт нерухомого майна, Продавець має право в односторонньому порядку розірвати цей Договір та застосувати до Покупця штрафну санкцію в розмірі 5 (п'яти) відсотків від фактично внесених грошових коштів за цим Договором.

7.3. У разі невиконання Продавцем умов цього Договору, які слугують підставою для вимоги Покупця щодо розірвання Договору, Покупець має право застосувати до Продавця санкції, що передбачені чинним законодавством України.

7.4. У разі зміни (без згоди покупця) проектної документації на будівництво подільного об'єкта незавершеного будівництва, до складу якого входить майбутній об'єкт нерухомості, якщо такі зміни потребують узгодження з ним відповідно до вимог Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» Продавець зобов'язаний сплатити на користь Покупця штрафну санкцію в розмірі 5 (п'ять) відсотків від фактично внесених ним грошових коштів за цим Договором

8. ФОРС-МАЖОР

8.1. Сторона, яка не виконала або неналежним чином виконала свої зобов'язання за Договором при виконанні його умов, несе відповідальність, якщо не доведе, що належне виконання зобов'язань виявилось неможливим внаслідок непереборної сили (форс-мажор), тобто надзвичайних і невідворотних обставин за конкретних умов конкретного періоду часу.

8.2. До обставин непереборної сили (форс-мажор) Сторони цього Договору, зокрема, віднесли такі: загроза війни, збройний конфлікт або серйозна погроза такого конфлікту, включаючи але не обмежуючись ворожими атаками, блокадами, військовим ембарго, дії іноземного ворога, загальна військова мобілізація, військові дії, оголошена та неоголошена війна, дії суспільного ворога, збурення, акти тероризму, диверсії, піратства, безладу, вторгнення, блокада, революція, заколот, повстання, масові заворушення, введення комендантської години, карантину, встановленого Кабінетом Міністрів України, експропріація, примусове вилучення, захоплення підприємств, реквізиція, громадська демонстрація, блокада, страйк, аварія, протиправні дії третіх осіб, пожежа, вибух, тривалі перерви в роботі транспорту, регламентовані умовами відповідних рішень та актами державних органів влади, закриття морських проток, ембарго, заборона (обмеження) експорту/імпорту тощо, а також викликані винятковими погодними умовами і стихійним лихом.

8.3. Сторона, що потрапила під вплив форс-мажорних обставин, зобов'язана повідомити про це іншу Сторону не пізніше 10 (десяти) календарних днів з дня настання такого роду обставин.

8.4. Сторони погодили, що у разі неповідомлення Стороною Договору, для якої настали обставини, передбачені п. 8.2. Договору у строки, передбачені п. 8.3. Договору, про настання форс-мажорних обставин, вказана Сторона позбавляється права в подальшому посилатися на вказані обставини.

8.5. Сторони погодили, що достатнім документом для підтвердження настання форс-мажорних обставин є довідка Торгово-Промислової Палати України.

8.6. Сторони не вважають дію воєнного стану на території України обставиною непереборної сили (окрім випадку проведення активних бойових дій на місці виконання цього Договору або відсутності можливості здійснення транзакцій в банківській системі).

9. ПОРЯДОК НАДАННЯ ІНФОРМАЦІЇ ПРО ХІД ВИКОНАННЯ УМОВ ДОГОВОРУ

9.1. Сторони погодили, що Покупець реалізуючи своє право на інформацію про хід виконання умов Договору повинен дотримуватися принципів: неприпустимості самовільного втручання в процес будівництва; поваги до працівників Продавця, які безпосередньо залучені до будівельного процесу та їх рішень; неприпустимості безпідставної критики (без залучення незалежного експерта) методів або способів здійснення будівельних робіт та розповсюдження безпідставних чуток серед третіх осіб, які тим чи іншим чином негативно впливають на репутацію Продавця.

9.2. Покупець може запитувати інформацію про хід виконання умов Договору не частіше одного разу на місяць.

9.3. Покупець, який виявив бажання реалізувати своє право на інформацію про хід виконання умов Договору, повинен надіслати на адресу Продавця (або його уповноважених осіб) лист про намір отримати інформацію. У даному листі Покупець зазначає перелік інформації, яка його цікавить та спосіб її отримання (електронна пошта та/або особисто під розписку). Продавець або його уповноважені особи протягом 5 (п'яти) робочих днів надають Покупцю відповідну інформацію або призначають зустріч для передачі такої інформації Покупцю особисто під підпис. Термін надання інформації може бути збільшений, але не більше ніж на 14 робочих днів, за умови великого обсягу запитуваної інформації. У разі якщо задоволення запитуваної інформації передбачає виготовлення копій документів обсягом більш як десять сторінок, Покупець зобов'язаний відшкодувати фактичні витрати на копіювання та друк. Розмір таких витрат встановлений Кабінетом Міністрів України відповідно до Закону України «Про доступ до публічної інформації».

9.4. У випадку, якщо запитувана інформація містить у собі комерційну та/або конфіденційну інформацію, Покупець зобов'язується підписати зобов'язання про її нерозголошення третім особам.

9.5. Покупець стверджує, що до підписання цього Договору отримав усю інформацію, перелік якої визначений законодавством, стосовно об'єкту будівництва та його замовника.

10. ОСОБЛИВІ УМОВИ

10.1. Запланований термін прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта, складовою частиною якого є майбутній об'єкт нерухомості, та виконання Продавцем зобов'язання щодо забезпечення передачі об'єкта нерухомого майна Покупцю: **III квартал 2024 року.**

10.2. Спеціальне майнове право на майбутній об'єкт нерухомості, оплата вартості якого відповідно до Договору здійснюється Покупцем частинами, до моменту повної сплати такої вартості залишається у Продавця.

10.3. Перехід спеціального майнового права на майбутній об'єкт нерухомості від Продавця до Покупця здійснюється після повної сплати Покупцем вартості такого об'єкта. Таке право переходить до Покупця з моменту державної реєстрації за Покупцем спеціального майнового права на майбутній об'єкт нерухомості.

Перехід права власності на квартиру, що виникне в результаті введення в експлуатацію Об'єкта складовою частиною якого є майбутній об'єкт нерухомості, що є предметом цього Договору, від Продавця до Покупця здійснюється після повної сплати Покупцем вартості такого об'єкта. Право власності переходить до Покупця з моменту державної реєстрації за Покупцем права власності в Державному реєстрі речових прав в порядку визначеному п. 2.1.11. цього Договору.

10.4. В разі виявлення Покупцем прихованих дефектів Об'єкта Продавець зобов'язується усунути недоліки за власний рахунок. Відповідні недоліки щодо якості Об'єкта фіксуються Актом комісії у складі представників Продавця та Покупця, у разі необхідності залучається незалежна експертна організація (оплата послуг якої оплачується порівну Сторонами), в подальшому у випадку встановлення експертною організацією недоліків – Продавець зобов'язаний відшкодувати сплачену Покупцем частину послуг, у випадку протилежного – Покупець зобов'язаний відшкодувати Продавцю сплачену вартість послуг експертній організації.

10.5. Державна реєстрація права власності на об'єкт нерухомого майна, щодо якого у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно зареєстровано право власності на неподільний об'єкт незавершеного будівництва чи майбутній об'єкт нерухомості, здійснюється автоматично програмними засобами ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно у день отримання відомостей з Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва про прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта у порядку визначеному Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

10.6. Ризик випадкового знищення та випадкового пошкодження об'єкта незавершеного будівництва, майбутнього об'єкта нерухомості, об'єкта нерухомого майна до їх передачі власнику об'єкта нерухомого майна за актом приймання - передачі несе Продавець.

10.7. У випадку смерті власника спеціального майнового права на об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості або особи, на користь якої зареєстровано обтяження речових прав на майбутній об'єкт нерухомості, до спадкоємця (спадкоємців) переходять відповідні речові права та/або обтяження відповідно до закону.

11. ІНШІ УМОВИ

11.1. Усі правовідносини, що виникають з цього Договору або пов'язані із ним, у тому числі пов'язані із дійсністю, укладенням, виконанням, зміною та припиненням цього Договору, тлумаченням його умов, визначенням наслідків недійсності або порушення Договору, регламентуються цим Договором та відповідними нормами чинного в Україні законодавства, а також застосовуваними до таких правовідносин звичаями ділового обороту на підставі принципів добросовісності, розумності та справедливості.

11.2. Після підписання цього Договору всі попередні переговори за ним, листування, попередні договори, протоколи про наміри та будь-які інші усні або письмові домовленості Сторін з питань, що так чи інакше стосуються цього Договору, втрачають юридичну силу.

11.3. Кожна Сторона несе повну відповідальність за правильність вказаних нею у цьому Договорі реквізитів та зобов'язується своєчасно у письмовій формі повідомляти іншу Сторону протягом 10

(десяти) календарних днів про їх зміну, а у разі неповідомлення несе ризик настання пов'язаних із ним несприятливих наслідків.

11.4. Відповідно до Закону України «Про захист персональних даних», Покупець дає згоду на обробку та зберігання Продавцем своїх персональних даних.

11.5. Покупець у своїй заяві, яка залишається у матеріалах справи, приватного нотаріуса Луцького міського нотаріального округу Валянської Т.П., та зміст якої доведено до Продавця, заявляє про те, що на момент укладення цього Договору, у зареєстрованому шлюбі не перебуває та ні з ким не проживає однією сім'єю без реєстрації шлюбу; особи, які відповідно до Сімейного кодексу України мали б надавати згоду на укладення відповідного правочину відсутні.

11.6. В усіх випадках, які не передбачені цим Договором. Сторони керуються чинним законодавством України.

11.7. Договір набуває чинності з моменту його підписання та нотаріального посвідчення. Спеціальне майнове право на майбутній об'єкт нерухомості виникає з моменту державної реєстрації цього права в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

11.8. Витрати, пов'язані з укладенням та нотаріальним посвідченням цього договору, Сторони несуть порівну.

11.9. Цей Договір складено в трьох оригінальних примірниках, по одному примірнику для кожної Сторони за цим Договором та один для нотаріуса.

12. ПІДПИСИ СТОРІН

ПРОДАВЕЦЬ Адреса: Україна, 43006, Волинська обл., місто Луцьк, Луцький район, вулиця Скорика Мирослава, будинок 12 Банківські реквізити: UA06 305299 00000 26009030812422 АТ КБ «ПРИВАТБАНК» р/р UA28 320478 00000000 26003264822 АБ «УКРГАЗБАНК» Електронна пошта: OLRV@ukr.net Номер телефону: +38 067 01 01 200	ПОКУПЕЦЬ адреса Електронна пошта Номер телефону
---	---