

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

Місто Чернігів, Україна _____ року

_____, іменоване далі «Продавець», з однієї сторони, та
_____, іменоване 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:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ

1.1. За цим Договором Продавець продає та зобов'язується передати Покупцю, а Покупець
купує та зобов'язується прийняти від Продавця майбутній об'єкт нерухомості, а саме – квартиру №
_____ загальною площею _____ кв.м. у житловому будинку № _____ по вулиці _____ в місті
Чернігові, реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна _____ (надалі за
текстом – «квартира» або «майбутній об'єкт нерухомості»), за ціною і на умовах, визначених даним
Договором.

1.2. Сторони погодили, що під терміном «подільний об'єкт незавершеного
будівництва» в цьому Договорі розуміється об'єкт з такими характеристиками:

1) відомості про замовника будівництва: *Комунальне підприємство
“Чернігівбудінвест” Чернігівської міської ради, код ЄДРПОУ 32818170, проспект Миру,
263, м. Чернігів, 14007.*

2) відомості про девелопера будівництва: **ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ
ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «УТБ ДЕВЕЛОПМЕНТ»**, ідентифікаційний код 42908862, адреса:
14000, Чернігівська обл., місто Чернігів, вул. Київська, будинок 11.

3) договір про організацію та фінансування будівництва укладений між
замовником будівництва та девелопером будівництва №01-16/23 посвідчений Костюк Ю.В.,
приватним нотаріусом Чернігівського міського нотаріального округу 23 червня 2023 року,
zareestrovano в реєстрі за №4807.

4) назва подільного об'єкта незавершеного будівництва, складовою частиною
якого є відповідний майбутній об'єкт нерухомості: *Нове будівництво багатоквартирного
житлового будинку з вбудовано-прибудованими нежитловими приміщеннями та паркінгом
на розі вулиць Київської та Гончої в м. Чернігові.*

5) вид будівництва: нове будівництво.

6) відомості про земельну ділянку, на якій розташовано подільний об'єкт
незавершеного будівництва, складовою частиною якого є відповідний майбутній об'єкт
нерухомості:

а) відомості про користувача земельної ділянки - *Комунальне підприємство
“Чернігівбудінвест” Чернігівської міської ради, код ЄДРПОУ 32818170, проспект Миру, 263,
м. Чернігів, 14007.*

б) кадастровий номер земельної ділянки - **7410100000:02:050:0602.**

в) номер відомостей про право користування замовника будівництва на земельну
ділянку у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно – **44938441.** Вид іншого
речового права - *право постійного користування земельною ділянкою.*

г) реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна - земельної ділянки, на який
розташований подільний об'єкт незавершеного будівництва, складовою частиною якого
є відповідний майбутній об'єкт нерухомості, у Державному реєстрі речових прав на
нерухоме майно - **2501044074100.**

7) номер відомостей про спеціальне майнове право замовника будівництва на
подільний об'єкт незавершеного будівництва, складовою частиною якого є відповідний
майбутній об'єкт нерухомості, у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно:
53905568; реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна у Державному реєстрі речових
прав на нерухоме майно (спеціальне майнове право на подільний об'єкт незавершеного
будівництва): **2888062074100.**

8) основні технічні характеристики подільного об'єкта незавершеного будівництва, складовою частиною якого є відповідний майбутній об'єкт нерухомості:

а) функціональне призначення об'єкта - багатоквартирний житловий будинок із вбудованими нежитловими приміщеннями та паркінгами в підвальному поверсі;

б) загальна площа об'єкта згідно з проектною документацією на будівництво об'єкта – 14263,67 кв.м.;

в) кількість поверхів згідно з проектною документацією на будівництво об'єкта – 1 підвальный поверх, 10 надземних поверхів;

г) опис основних конструктивних елементів та інженерного обладнання відповідно до переліку, визначеного Кабінетом Міністрів України:

- монолітно-каркасний (до 1 поверху) та безкаркасний (з 2 до 10 поверху) житловий будинок;

- стіни - силікатна, керамічна цегла, блоки з легкого бетону;
- утеплювач – пінополістирольні, мінераловатні плити;
- опалення – автономне;
- водопостачання та водовідведення - централізоване;
- фундаменти – пальові;
- зовнішні огорожувальні конструкції – стіни з та світлопрозорі конструкції;
- міжповерхові перекриття – збірні, монолітні залізобетонні;
- перекриття підвалу – монолітне залізобетонне;
- внутрішні стіни, перегородки – керамічна цегляні, блоки з легкого бетону;
- сходові клітини, сходи – збірні, монолітні залізобетонні;
- балкони, лоджії, тераси – металеві огороження, світлопрозорі конструкції;
- дах – плоский;
- покрівля – суміщена;
- заповнення віконних прорізів – енергоефективні склопакети в ПВХ блоках;
- входні двері – металеві;
- інженерне обладнання:
- системи опалення (теплопостачання) – газові котли;
- системи внутрішнього водопостачання – централізовані;
- системи внутрішнього гарячого водопостачання – газові котли;
- системи внутрішнього водовідведення та каналізації – централізовані;
- газопостачання – прокладання газопроводів по фасадам та внутрішнє газообладнання;
- системи електропостачання - від мережі з глухозаземленою нейтраллю напругою ~380/220 В з системою заземлення TN-C-S;
- вентиляція – природна;
- охолодження та кондиціювання – відсутнє;
- ліфти та піднімальні пристрої – ліфт вантажопідйомністю 1000 кг (1-10 поверх), підйомник (паркінг - 1 поверх);
- блискавкозахист – система зовнішнього блискавкозахисту;
- системи протипожежного захисту – системи протипожежного захисту паркінгу, системи пожежної сигналізації паркінгу та вбудованих приміщень 1 поверху;
- домофон – комплектний аудіо-домофонний комплекс з абонентськими пристроями;
- автоматизація та диспетчеризація – від існуючої мережі оператора (провайдера);
- слабкострумні пристрої – від існуючої мережі оператора (провайдера);
- системи зв'язку та сигналізації – від існуючої мережі оператора (провайдера);
- електронні комунікаційні мережі – від існуючої мережі оператора (провайдера);
- дощова каналізація – організоване відведення зливових вод;
- системи сміттєвидалення – контейнерний майданчик з напівпідземними контейнерами;
- сантехнічне обладнання – спеціальне обладнання відсутнє.

г) клас енергоефективності згідно з енергетичним сертифікатом – «С».

9) ідентифікатор об'єкта будівництва (закінченого будівництвом об'єкта) в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва (будинку, будівлі, споруди), складовою частиною якого є відповідний майбутній об'єкт нерухомості: «Нове

будівництво багатоквартирного житлового будинку з вбудовано-прибудованими нежитловими приміщеннями та паркінгом на розі вулиць Київської та Гончої в м. Чернігові», 01.3129778.5150125.20230801.88.0000.08.

10) графічне зображення розташування подільного об'єкта незавершеного будівництва на генеральному плані об'єкта будівництва:



1.3. Майбутній об'єкт нерухомості має наступний номер відомостей про спеціальне майнове право у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно: _____. Продаж майбутнього об'єкта нерухомості є першим.

1.4. Основні технічні характеристики майбутнього об'єкта нерухомості:
функціональне призначення об'єкта: квартира;
секція (під'їзд), поверх, на якому розміщено об'єкт: _____;
загальна площа об'єкта згідно з проектною документацією на будівництво об'єкта: 00,00 м²;

функціональне призначення та площа окремих приміщень у складі об'єкта: житлова кімната – 00,00 м², кухня – 00,00 м², коридор – 00,00 м², санвузол – 00,00 м², ванна – 00,00 м², балкон – 00,00 м².

опис основних конструктивних елементів та інженерного обладнання згідно з проектною документацією на будівництво об'єкта відповідно до переліку, визначеного Кабінетом Міністрів України:

Конструктивні елементи:

- перекриття – збірне залізобетонне;
- стіни – силікатна, керамічна цегла, блоки з легкого бетону;
- перегородки – керамічна цегла, блоки з легкого бетону;
- балкони – металеві огороження, світлопрозорі конструкції;
- лоджії – відсутні;
- тераси – металеві огороження, світлопрозорі конструкції (тільки для 2 поверху);
- покриття підлоги – відсутнє;
- опорядження та покриття стін – відсутнє;
- опорядження та покриття перегородок – відсутнє;
- опорядження та покриття стелі – відсутнє;
- сходи (при багаторівневих об'єктах) – відсутні;
- вікна (заповнення віконних прорізів) – енергоефективні склопакети в ПВХ блоках;
- входні двері – металеві;
- заповнення дверних прорізів у внутрішніх стінах, перегородках – відсутнє;

- заповнення дверних прорізів у зовнішніх огорожувальних конструкціях – енергоефективні склопакети в ПВХ блоках;
- вбудовані шафи та антресолі – відсутні.

Інженерне обладнання:

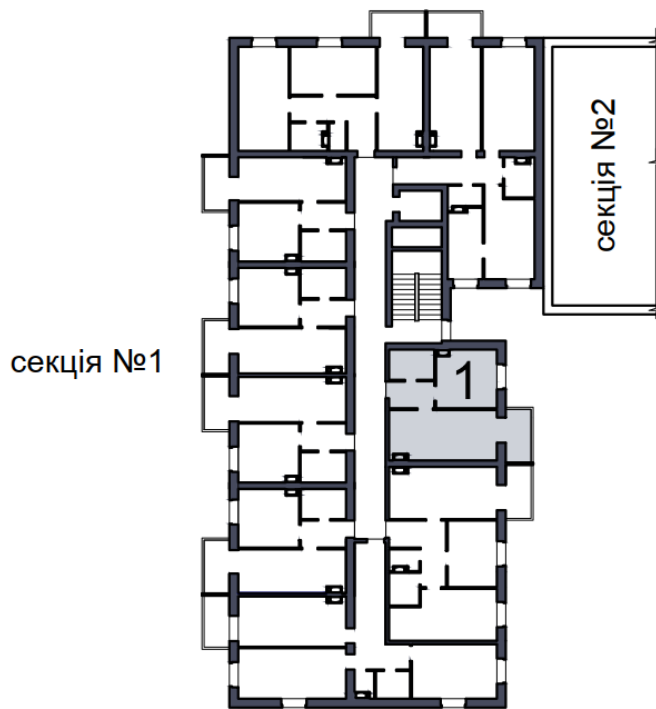
- системи опалення (теплопостачання) – газовий котел;
- системи водопостачання – прилад обліку води, трубопровід холодного водопостачання;
- системи гарячого водопостачання – відсутні;
- системи водовідведення та каналізації – трубопровід побутової каналізації;
- охолодження та кондиціювання – відсутнє;
- газопостачання – прилад обліку газу, внутрішній газопровід;
- електропостачання – однофазний прилад обліку електроенергії, квартирний щит з диференційним реле, внутрішні електричні мережі;
- вентиляція – природна;
- домофон – абонентський пристрій для аудіо-домофонного комплексу;
- автоматизація та диспетчеризація – відсутня;
- слабкострумні пристрої – відсутні;
- системи зв'язку та сигналізації – відсутні;
- електронні комунікаційні мережі – відсутні;
- системи протипожежного захисту – відсутні;
- сантехнічне обладнання – відсутнє.

1.5. Ідентифікатор об'єкта будівництва в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва _____

1.6. Графічне зображення схеми будівельного плану майбутнього об'єкту нерухомості із зазначенням назви та площі всіх його приміщень:



1.7. Схема розміщення на поверсі:



Стислий перелік будівельних робіт, які повинні бути проведені на майбутньому об'єкті будівництва:

- влаштування пальових фундаментів;
- влаштування каркасу будівлі;
- влаштування огорожувальних конструкцій;
- монтаж внутрішніх перегородок;
- монтаж світлопрозорих конструкцій;
- влаштування теплоізоляції фасаду з декоративним оздобленням;
- влаштування пласкої суміщеної покрівлі;
- влаштування зовнішніх інженерних мереж електропостачання, газопостачання, водопостачання та каналізації;
- влаштування внутрішніх інженерних мереж будинку;
- внутрішнє оздоблення місць загального користування.

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

- газовий котел;
- прилад обліку води;
- прилад обліку газу;
- однофазний прилад обліку електроенергії.

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

- благоустрій та озеленення прибудинкової території;
- контейнерний майданчик сміттєвидалення з напівпідземними контейнерами.

1.10. Перелік обладнання, яке буде встановлене на об'єкті будівництва, призначене для забезпечення функціонування такого об'єкта після закінчення будівельних робіт та прийняття його в експлуатацію:

- загальнобудинкові прилади обліку води, електроенергії (виробник та марка обрана Продавцем самостійно);
- обладнання системи примусової вентиляції підземного паркінгу та вбудовано-прибудованих нежитлових приміщень (виробник та марка обрана Продавцем самостійно);
- обладнання системи електропостачання (виробник та марка обрана Продавцем самостійно);

- насосне обладнання системи водопостачання та водовідведення (виробник та марка обрана Продавцем самостійно);

1.11. Продавець стверджує, що на майбутній об'єкт нерухомості відсутні речові права третіх осіб та обтяження речових прав (у тому числі відсутні номери записів про державну реєстрацію речових прав третіх осіб та обтяження речових прав на об'єкт у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно).

1.12. Відсутність обтяжень, іпотек, інших речових прав на майбутній об'єкт нерухомості підтверджується Інформацією з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та Реєстру прав власності на нерухоме майно, Державного реєстру іпотек, Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна, щодо об'єкта нерухомого майна, сформованою приватним нотаріусом Чернігівського міського нотаріального округу _____ року. Інформація про перебування майбутнього об'єкта нерухомості, а також коштів Сторін за договором, в податковій заставі в Державному реєстрі обтяжень рухомого майна відсутня, що підтверджується Витягами із зазначеного реєстру, сформованими приватним нотаріусом Чернігівського міського нотаріального округу _____ року. Інформація щодо боргових зобов'язань Продавця відсутня в Єдиному реєстрі боржників, що підтверджується інформацією з Єдиного реєстру боржників, яка виконана приватним нотаріусом Чернігівського міського нотаріального округу _____ року; Відсутність факту застосування санкцій до Сторін за договором, встановлених ст. 4 Закону України "Про санкції", рішення про застосування яких прийняте Радою національної безпеки і оборони України та введено в дію указом Президента України перевірено.

2. ПРАВА ТА ОBOB'ЯЗКИ СТОРІН

2.1. Продавець зобов'язаний:

1) Прийняти від Покупця оплату за майбутній об'єкт нерухомості в строки і на умовах, визначених цим Договором.

2) Забезпечити будівництво подільного об'єкта незавершеного будівництва та прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта, складовою частиною якого є відповідний майбутній об'єкт нерухомості, зокрема шляхом укладення договору про організацію та фінансування будівництва об'єкта.

3) Забезпечити підключення закінченого будівництвом об'єкта до інженерних мереж на постійній основі.

4) Забезпечити передачу Покупцю майбутнього об'єкта нерухомості шляхом проведення державної реєстрації спеціального майнового права на майбутній об'єкт нерухомості на ім'я Покупця, який повністю сплатив ціну майбутнього об'єкта нерухомості.

5) 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.

6) Забезпечити відповідно до законодавства передачу Покупцю (в тому числі згідно договору другого або наступного відчуження майбутнього об'єкту нерухомості) у власність та в натурі об'єкта нерухомого майна після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта.

7) Протягом тридцяти календарних днів з дня прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкту забезпечити повідомлення власника об'єкта нерухомого майна про прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта та необхідність приймання-передачі об'єкта нерухомого майна.

8) На вимогу Покупця (в тому числі згідно договору другого або наступного відчуження майбутнього об'єкту нерухомості) Продавець зобов'язаний ознайомити його з такими відомостями та документами: 1) відомості Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань про замовника будівництва (девелопера будівництва, управителя фонду фінансування будівництва); 2) документи, що

підтверджують право користування 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 замовника будівництва (девелопера будівництва, управителя фонду фінансування будівництва) за останні два роки.

2.2. Покупець (в тому числі згідно договору другого або наступного відчуження майбутнього об'єкту нерухомості) зобов'язаний:

1) Сплатити Продавцю грошову суму (ціну) за майбутній об'єкт нерухомості у відповідності до розділу 3 цього Договору.

2) Прийняти майбутній об'єкт нерухомості шляхом державної реєстрації на ім'я Покупця спеціального майнового права на такий об'єкт.

3) Прийняти в натурі об'єкт нерухомого майна після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта (подільного об'єкта незавершеного будівництва).

4) Письмово повідомляти Продавця про зміну найменування, адреси тощо юридичної особи Покупця (паспортних даних, місця проживання, контактних телефонів – фізичної особи Покупця) в 10-ти денний строк з моменту такої зміни.

5) У випадку відчуження або відступлення прав на майбутній об'єкт нерухомості письмово повідомити в 10-ти денний строк з дня вчинення правочину дані нового власника (набувача) майбутнього об'єкта нерухомості, зокрема назву або прізвище, ім'я, по-батькові, паспортні та контактні дані.

6) Після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта, Протягом 30 (тридцяти) робочих днів з моменту реєстрації права власності на Об'єкт укласти договір з управителем багатоквартирного будинку, який за договором із співвласниками забезпечує належне утримання та ремонт спільного майна багатоквартирного будинку і прибудинкової території та належні умови проживання і задоволення господарсько-побутових потреб та надати копію такого договору Продавцю протягом 5 (п'яти) календарних днів з моменту його укладання. В разі прострочення вказаних строків Продавець має право вимагати, а Покупець, в разі вимоги, зобов'язаний сплатити Продавцю штраф у розмірі 50000,00 грн.

2.3. Продавець має право:

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

2) Вимагати та/або розірвати цей Договір в односторонньому порядку у випадках встановлених цим Договором.

2.4. Покупець має право:

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

2) Покупець, який сплатив повну ціну майбутнього об'єкту нерухомості має право відчужити майбутній об'єкт нерухомості іншій особі (особам) в порядку визначеному чинним законодавством України та цим Договором.

3) Покупець, який сплатив частково ціну майбутнього об'єкту нерухомості має право відступити свої права та обов'язки за цим Договором іншій особі (особам) в порядку визначеному чинним законодавством України та цим Договором.

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

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

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 _____, виходячи з вартості 1 кв.м., _____ (_____) гривні 00 копійок, у тому числі ПДВ 20%.

3.2. Покупець зобов'язується здійснити оплату ціни майбутнього об'єкту нерухомості у розмірі _____ (_____) гривень 00 копійок, у тому числі ПДВ 20%, у день укладення та нотаріального посвідчення цього договору.

3.3. Кінцеві розрахунки між Сторонами здійснюються після обмірів суб'єктом господарювання, що проводить технічну інвентаризацію та отримання Продавцем технічного паспорту 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 чи більшою за площу, зазначену у Договорі, Сторони керуються пунктом 5.10. та 5.11. цього Договору.

3.5. За результатами остаточних розрахунків між Продавцем та Покупцем (власником об'єкта нерухомого майна) за об'єкт нерухомого майна Подавець видає Покупцю (власнику об'єкта нерухомого майна) довідку, яка підтверджує проведення остаточних розрахунків за об'єкт нерухомого майна між Продавцем та Покупцем.

3.6. 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 нерухомості (перший продаж), П.І.Б. (назва) Платника, договір (номер та дата укладання), Об'єкт (адреса, номер будинку, квартири/нежитлового приміщення)».

3.7. Відповідно до Довідки про оціночну вартість об'єкта нерухомості, унікальний реєстраційний номер _____, пароль пошуку довідки за базою ФДМУ: _____, сформованої за допомогою модуля єдиної бази даних звітів про оцінку від _____ 2024 року, оціночна вартість майбутнього об'єкта нерухомості, станом на _____ 2024 року, складає _____ (_____) гривню __ копійки.

4. ОСОБЛИВОСТІ ВІДСТУПЛЕННЯ ПРАВА ВИМОГИ

4.1. Покупець який відповідно до підпункту 3 пункту 2.4 цього Договору прийняв рішення відступити свої права та обов'язки за цим Договором зобов'язаний за 5 (п'ять) робочих днів повідомити про це Продавця і Девелопера будівництва та отримати на це відповідні згоди.

4.2. Після отримання відповідних згод, Покупець самостійно організовує підписання відповідного правочину, 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 прав та обов'язків за Договором, за яким сплачено часткову вартість за майбутній об'єкт нерухомості, відбувається з одночасним переведенням боргу на правонабувача. Відступлення таких прав має наслідком перехід обтяження речових прав на майбутній об'єкт нерухомості.

4.4. За відступлення прав та обов'язків за Договором Покупець зобов'язаний сплатити на користь Продавця (особи, за якою на дату відступлення зареєстровано право власності на майбутній об'єкт нерухомості) 200,00 (двісті) гривень за 1 (один) квадратний метр площі майбутнього об'єкту нерухомості в якості винагороди. Факт оплати підтверджується письмовою довідкою від Продавця. Вимоги даного пункту Договору розповсюджуються лише на Покупця за договором другого продажу майбутнього об'єкту нерухомості.

4.5. 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».

4.6. Положення цього розділу застосовуються також до правонабувачів, які набули права та обов'язки за цим Договором.

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

5.1. Продавець за цим Договором протягом 30 (тридцяти) календарних днів з дня прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкту повідомляє Покупця (власника об'єкта нерухомого майна) 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 встановлено на об'єкті нерухомого майна, за актом, у якому зазначається перелік обладнання, встановленого на об'єкті нерухомого майна.

5.3. Покупець (власник об'єкта нерухомого майна) має право протягом 15 (п'ятнадцяти) календарних днів 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 (власника об'єкта нерухомого майна) зауважень щодо об'єкта нерухомого майна Продавець зобов'язаний забезпечити безоплатне усунення недоліків протягом 15 (п'ятнадцяти) робочих днів 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 (власника об'єкта нерухомого майна) 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 (власника об'єкта нерухомого майна) зупиняється на час усунення недоліків.

5.6. Якщо після дворазового письмового попередження (з перервою 10 робочих днів) Покупця (власника об'єкта нерухомого майна) про необхідність підписання акта приймання-передачі об'єкта нерухомого майна, Покупець (власник об'єкта нерухомого майна) необґрунтовано ухиляється від підписання акта, об'єкт нерухомого майна вважається переданим Покупцю (власнику об'єкта нерухомого майна) на десятий робочий день після другого попередження. В цьому випадку Продавець підписує акт приймання-передачі об'єкта нерухомого майна за Покупця (власника об'єкта нерухомого майна) з поміткою, що таке підписання здійснено у зв'язку з бездіяльністю останнього.

5.7. Попередження про необхідність підписання акта приймання-передачі об'єкта нерухомого майна надається Покупцю (власнику об'єкта нерухомого майна) 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 вручення Покупцю поштового відправлення;
- 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 недосагнення 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 (власнику об'єкта нерухомого майна) в натурі вважаються виконаними з дня підписання акта приймання-передачі об'єкта нерухомого майна, в тому числі в порядку, визначеному пунктом 5.6. цього Договору.

5.10. У разі якщо за результатами технічної інвентаризації об'єкта нерухомого майна фактична загальна площа об'єкта нерухомого майна виявиться меншою за площу, зазначену в цьому договорі, Продавець зобов'язаний протягом 60 (шістдесяти) календарних днів з дня прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта повернути Покупцю (власнику об'єкта нерухомого майна) надміру сплачені кошти, виходячи з вартості одного квадратного метра площі майбутнього об'єкта нерухомості, визначеної відповідно до п. 3.1 цього Договору. Для цього Покупець (власник об'єкта нерухомого майна) протягом 30 (тридцяти) днів з моменту отримання повідомлення від Продавця про введення об'єкта в експлуатацію надає Продавцю заяву на повернення грошових коштів (далі- Заява), в якій вказує свої реквізити для перерахування коштів Продавцем.

5.11. У разі якщо за результатами технічної інвентаризації встановлено факт перевищення фактичної загальної площі об'єкта нерухомого майна над площею, зазначеною у цьому договорі, власник об'єкта нерухомого майна (майбутнього об'єкта нерухомості) зобов'язаний протягом 10 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, виходячи з вартості одного квадратного метра площі майбутнього об'єкта нерухомості у розмірі _____ грн, що є еквівалентом _____ доларів США.

Сторони узгодили, що середній курс продажу долара США по відношенню до гривні на дату укладення цього Договору становить _____ за 1 долар США.

Вартість одного квадратного метра площі майбутнього об'єкта нерухомості, визначена у цьому пункті Договору в гривні, коригується Продавцем та збільшується на розмір інфляції, що розраховується з дня укладення цього договору до дня фактичної оплати або підлягає перерахунку (індексації) по збільшеному середньому курсу продажу долара США по відношенню до гривні станом на день оплати. Вибір підстави (способу) коригування неоплаченої вартості майбутнього об'єкта нерухомості здійснюється на розсуд Продавця.

Вартість одного квадратного метра площі майбутнього об'єкта нерухомості по збільшеному середньому курсу продажу долара США в банках України по відношенню до гривні, для доплати Покупцем, розраховується за наступною формулою:

$$S = E \times K,$$

де S - вартість одного квадратного метра площі майбутнього об'єкта нерухомості у гривні;

E – еквівалент суми доларів США вартості одного квадратного метра площі майбутнього об'єкта нерухомості зазначеного у гривні;

K - середній курс продажу долара США в банках України по відношенню до гривні на дату здійснення розрахунку зазначеного на веб-сайті за посиланням: <https://minfin.com.ua/currency/banks/usd/> або якщо попередній веб-сайт недоступний, то за посиланням: <https://finance.i.ua/bank/15/>. У разі, якщо обидва веб-сайти не будуть доступні, або вони змінять профіль чи формат відображення інформації тощо, то Продавець матиме право самостійно визначити веб-сайт або інше публічне джерело, яким буде користуватися для встановлення середнього курсу продажу гривні по відношенню до долара США, що складеться на українському валютному ринку станом на відповідний день виставлення рахунку.

6. ПІДСТАВИ ТА ПОРЯДОК ЗМІНИ ІСТОТНИХ УМОВ ДОГОВОРУ, УМОВИ ТА ПОРЯДОК ДОСТРОКОВОГО РОЗІРВАННЯ (ПРИПИНЕННЯ) ДОГОВОРУ

6.1. Усі зміни до цього Договору, якщо інше не передбачено цим Договором, 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:

1) Порухення терміну прийняття в експлуатацію об'єкта нерухомого майна більше ніж на 6 місяців, крім випадків, якщо таке порушення зумовлено форс-мажорними обставинами (обставинами непереборної сили), що підтверджено у встановленому законом порядку. Перебіг цього строку зупиняється на період оскарження рішень, дій або бездіяльності державних органів, якщо такі рішення, дії або бездіяльність впливають на строк прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта;

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»;

3) Незгоди Покупця з сумою доплатити Продавцю повної вартості частини площі, яка перевищує зазначену в Договорі, якщо така була відкоригована Продавцем відповідно до умов цього Договору.

6.5. Продавець має право вимагати розірвання договору купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості (перший продаж) у разі:

1) Прострочення внесення Покупцем першого платежу більш як на 30 (тридцять) календарних днів;

2) Прострочення внесення Покупцем наступних платежів більш як на 45 (сорок п'ять) календарних днів;

3) Порухення Покупцем встановленого Договором терміну внесення платежів більше трьох разів протягом календарного року, при цьому кожне таке прострочення повинно становити не менше 14 (чотирнадцять) календарних днів;

4) В інших встановлених законом випадках.

6.6. Продавець має право в односторонньому порядку розірвати з покупцем даний Договір лише у випадках, визначених підпунктами 1 і 2 пункту 6.5. цього Договору, за умови що на день розірвання Договору не внесено або внесено не в повному обсязі відповідний платіж. Одностороння відмова продавця від договору купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості (перший продаж) в інших випадках не допускається.

6.7. У разі розірвання цього Договору з підстав, визначених цим розділом Договору, Продавець зобов'язаний протягом 60 (шістдесяти) календарних днів повернути Покупцю кошти за майбутній об'єкт нерухомості, які були фактично сплачені з вирахуванням від відповідної суми штрафної санкції в розмірі 10% (десяти відсотків) вартості майбутнього об'єкту нерухомості. Покупець, який не повідомив Продавця про зміну реквізитів для повернення сплачених коштів, буде вважатись таким, що допустив прострочку кредитора, з огляду на це Покупець погоджується, що Продавець не буде вважатись таким, що прострочив виконання обов'язку з повернення коштів, і на залишок неповернутої суми в цьому випадку не нараховується проценти та інфляція, визначена статтею 625 Цивільного кодексу України.

6.8. Кошти за майбутній об'єкт нерухомості можуть бути повернуті шляхом депонування їх на депозитному рахунку нотаріуса відповідно до закону. Сторони визначають це застереження встановлює право Продавця і не зобов'язує його діяти відповідним чином, якщо Покупець не висунув окрему і пряму вимогу щодо повернення коштів шляхом

депонування коштів на депозитному рахунку нотаріуса. Витрати, пов'язані з депонуванням коштів, покладаються на Покупця та утримуються Продавцем з суми, що підлягає поверненню.

6.9. У разі недосагнення 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 цим Договором та чинним законодавством України.

7.2. Порухенням зобов'язання є його невиконання або неналежне виконання, тобто виконання з порушенням умов, визначених змістом зобов'язання.

7.3. За прострочення оплат за цим Договором, Покупець сплачує Продавцю пеню в розмірі подвійної облікової ставки Національного банку України, що діяла у період, за який сплачується пеня, від суми належної до сплати за кожний день прострочення.

7.4. За прострочення оплат за цим Договором на строк більше 10 календарних днів, Покупець додатково сплачує Продавцю штраф у розмірі 10% від суми належної до сплати.

7.5. Відповідно до ст. 259 Цивільного кодексу України сторони погодили, що строк позовної давності, який застосовуватиметься до стягнення штрафних санкцій (неустойки) за цим Договором становить 3 (три) роки.

7.6. Загальний розмір неустойки, штрафу, пені, які передбачені умовами цього Договору, як відповідальність Покупця за невиконання своїх зобов'язань за цим Договором в кожному окремому випадку, утримується із грошових коштів, внесених Покупцем за цим Договором або сплачується Покупцем (а у випадках примусового виконання зобов'язань – стягуються).

7.7. Якщо цим Договором передбачено декілька видів штрафних санкцій, то Сторона право на застосування яких їй надано, має право застосувати їх (в передбаченому цим Договором порядку) як одночасно та кумулятивно, так і окремо одна від одної.

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. Сторона, що потрапила під вплив форс-мажорних обставин, зобов'язана негайно повідомити про це іншу Сторону Договору.

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

8.4. 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 у квартал.

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). У разі якщо задоволення запитуваної інформації передбачає виготовлення копій документів, Покупець зобов'язаний попередньо відшкодувати фактичні витрати на копіювання та друк у розмірі:

Копіювання або друк копій документів формату А4 та меншого розміру (в тому числі двосторонній друк)	1 відсоток розміру прожиткового мінімуму для працездатних осіб за виготовлення однієї сторінки
Копіювання або друк копій документів формату А3 та більшого розміру (в тому числі двосторонній друк)	2 відсотка розміру прожиткового мінімуму для працездатних осіб за виготовлення однієї сторінки
Виготовлення цифрових копій документів шляхом сканування	1 відсоток розміру прожиткового мінімуму для працездатних осіб за сканування однієї сторінки

9.4. У випадку, якщо запитувана інформація містить у собі комерційну та/або конфіденційну інформацію, Продавець має право відмовити в наданні такої інформації.

9.5. Передбачені в пункті 9.2 - 9.4. даного Договору правила і обмеження одержання інформації застосовуються, починаючи з першого відступлення права вимоги та другого продажу.

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

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: __ квартал 202__ року.

10.2. Продавець має право в односторонньому порядку змінити строк будівництва, а також в односторонньому порядку змінити термін прийняття в експлуатацію Об'єкта будівництва на строк до шести місяців, і це не буде вважатися порушенням умов цього Договору.

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.

10.4. 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 або спеціальне майнове право 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».

10.5. 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.

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. Сторони погодили, що будь-які повідомлення від Продавця надсилаються Покупцю засобами зв'язку за вибором Продавця, а саме: телефонограмою, телеграмою, засоби факсимільного зв'язку, поштою, електронною поштою або повідомленням через інші засоби зв'язку, що зазначені в Договорі (зокрема Viber, Telegram тощо), які забезпечують фіксацію повідомлення або виклику.

11.4. 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.

11.5. Сторони, укладаючи даний Договір надають один одному дозвіл на обробку своїх персональних даних з метою ведення податкового, статистичного та бухгалтерського обліку та виконання інших вимог законодавства відповідно до Податкового кодексу України, Закону України "Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні", Цивільного кодексу України, Господарського кодексу України, інших нормативних актів.

11.6. Сторони підтверджують, що отримали повідомлення про включення їх персональних даних до баз персональних даних іншої сторони, а також підтверджують, що їм повідомлено про їх права, передбачені Законом України «Про захист персональних даних».

11.7. Покупець (власник спеціального майнового права на майбутній об'єкт нерухомості) надає Продавцю та Замовнику будівництва повну та безумовну згоду на здійснення зміни проектної документації на будівництво подільного об'єкта незавершеного будівництва, до складу якого входить майбутній об'єкт нерухомості.

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

11.9. Зміст ст.ст. 203-209, 215-235, 334, 640, 659, 660 Цивільного Кодексу України, ст. 27 Закону України "Про нотаріат", ст.ст. 10-20 Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому», зміст ст.ст. 16, 110, 167 Податкового кодексу України, Сторонам нотаріусом роз'яснено.

11.10. Договір набуває чинності з моменту його підписання Сторонами 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.

11.11. Цей Договір складено в трьох оригінальних примірниках, по одному примірнику для кожної Сторони за цим Договором, та один - для зберігання в справах приватного нотаріуса Чернігівського міського нотаріального округу _____.

12. РЕКВІЗИТИ ТА ПІДПИСИ СТОРІН:

Продавец:

Покупец: