

ДОГОВІР
купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості
(перший продаж)
№ _____

місто Київ _____ дві тисячі двадцять шостого року

ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ЮННА ДЕВЕЛОПМЕНТ»
ідентифікаційний код юридичної особи: 40372343, місцезнаходження: Україна, 01014, м. Київ, вулиця Звіринецька, 63, офіс 1, іменоване далі «Продавець», в особі представника _____, реєстраційний номер облікової картки платника податків _____, місце проживання зареєстроване за адресою: _____, як _____ діє на підставі довіреності, посвідченої приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу _____ 2025 року за реєстром № _____, з однієї сторони, та _____, _____ р. н., громадянин України, реєстраційний номер облікової картки платника податків _____, місце проживання зареєстроване за адресою: _____, іменований далі «Покупець», з другої сторони, а при спільному найменуванні «Сторони», попередньо ознайомлені з вимогами чинного законодавства, розуміючи значення своїх дій, уклали цей Договір купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості (перший продаж) (далі за текстом – Договір), про наступне:

1. ТЕРМІНИ, ЩО ЗАСТОСОВУЮТЬСЯ В ДОГОВОРІ

1.1. Замовник будівництва - юридична особа, яка має у власності чи користуванні одну чи декілька земельних ділянок і має намір щодо виконання підготовчих та/або будівельних робіт.

1.2. Девелопер будівництва – юридична особа, яка на підставі договору, укладеного із замовником будівництва, забезпечує організацію та/або фінансування (інвестування) будівництва об'єкта відповідно до законодавства (у тому числі шляхом залучення коштів інших фізичних та юридичних осіб), а також за якою у випадках, передбачених договором із замовником будівництва, здійснюється первинна державна реєстрація спеціального майнового права на майбутні об'єкти нерухомості та яка отримує право першого відчуження, передачі у довірчу власність як спосіб забезпечення виконання зобов'язань та вчинення інших правочинів щодо таких об'єктів.

1.3. Майбутній об'єкт нерухомості (МОН) – передбачена проектною документацією складова частина подільного об'єкта незавершеного будівництва, яка після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта стане самостійним об'єктом нерухомого майна (квартира, гаражний бокс, інше житлове або нежитлове приміщення, машиномісце тощо).

1.4. Об'єкт нерухомого майна (Об'єкт) – об'єкт нерухомості, яким після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом подільного об'єкта незавершеного будівництва стане майбутній об'єкт нерухомості у результаті державної реєстрації зміни виду речового права із спеціального майнового права на право власності у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

1.5. Подільний об'єкт незавершеного будівництва (Об'єкт будівництва) – об'єкт нерухомого майна, який буде споруджений у майбутньому, щодо якого отримано право на виконання будівельних робіт і який не прийнято в експлуатацію, за умови, що у складі такого об'єкта є майбутні об'єкти нерухомості.

1.6. Спеціальне майнове право на майбутній об'єкт нерухомості - різновид майнового права на майбутній об'єкт нерухомості, яке полягає у:

1.6.1. володінні і розпорядженні таким об'єктом за своєю волею, незалежно від волі інших осіб, якщо інше не визначено законом, та виникає після отримання права на виконання будівельних робіт, але не раніше державної реєстрації такого права, і припиняється після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта та державної реєстрації права власності на відповідний об'єкт нерухомого майна;

1.6.2. праві особи, за якою зареєстровано таке право, вимагати закінчення будівництва об'єкта (у тому числі об'єкта, складовою частиною якого є майбутній об'єкт нерухомості) та прийняття його в експлуатацію, що має наслідком набуття такою особою права власності на об'єкт нерухомого майна, який відповідає зазначеним у договорі технічним характеристикам відповідного об'єкта.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ

2.1. За цим Договором Продавець зобов'язується передати Покупцю Майбутній об'єкт нерухомості забезпечити будівництво та прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта, складовою частиною якого є відповідний Майбутній об'єкт нерухомості, забезпечити державну реєстрацію за другою стороною (Покупцем) спеціального майнового права на Майбутній об'єкт нерухомості та передати йому в натурі Об'єкт нерухомого майна після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта, а Покупець зобов'язується прийняти Майбутній об'єкт нерухомого майна, сплатити Продавцю певну грошову суму, що визначена в цьому Договорі, за Майбутній об'єкт нерухомості та прийняти у власність та в натурі Об'єкт нерухомого майна після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта.

2.2. Сторони погодили, що під терміном «Майбутній об'єкт нерухомості» в цьому Договорі розуміється: квартира за номером __ (__) в складі Подільного об'єкта незавершеного будівництва «Будівництво житлового будинку з офісними приміщеннями та вбудованою автостоянкою на вул. Мечникова, 7-Б у Печерському районі м. Києва», що продається Покупцю із попередніми основними технічними характеристиками, наведеними в Додатку № 1 до Договору.

2.3. Продавець залишає за собою право, а Покупець надає згоду на проведення змін загальної площі та/або технічних характеристик Об'єкта будівництва та/або Об'єкта нерухомого майна у зв'язку із особливостями технологічних процесів будівництва та з причин та обставин, незалежних від волі Продавця та/або замовника будівництва без внесення змін до цього Договору.

2.4. Графічне зображення схеми будівельного плану Майбутнього об'єкта нерухомості із зазначенням назви та площі всіх його приміщень, розміщення об'єкта на поверсі, наведені в Додатку № 2 до Договору.

2.5. Ідентифікатор об'єкта будівництва Майбутнього об'єкта нерухомості в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва номер відомостей про спеціальне майнове право на Майбутній об'єкт нерухомості _____.

2.6. Реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна - Майбутнього об'єкта нерухомості _____, спеціальне майнове право зареєстроване 05.12.2025 за номером відомостей про речове право _____.

2.7. Продаж Майбутнього об'єкта нерухомості, що вчиняється за цим Договором, є першим та здійснюється відповідно до вимог Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому».

2.8. 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).

2.9. Адреса Майбутнього об'єкта нерухомості: м. Київ, вул. Мечникова, будинок 7-Б, квартира _____.

2.10. Згідно інформаційної довідки з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, Державного реєстру Іпотек, Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна сформованої Легким В.В., приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу, спеціальне майнове право на Майбутній об'єкт нерухомості за Продавцем зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно. Відповідно до інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, Державного реєстру Іпотек, Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна, відомості щодо іншого речового права, іпотек, обтяжень, податкових застав вищевказаного Майбутнього об'єкта нерухомості та Продавця відсутні.

2.11. Якість збудованого Майбутнього об'єкту нерухомості повинна відповідати державним будівельним стандартам, вимогам чинного законодавства України.

3. ВІДОМОСТІ ПРО ПОДІЛЬНИЙ ОБ'ЄКТ НЕЗАВЕРШЕНОГО БУДІВНИЦТВА

3.1. Майбутній об'єкт нерухомості згідно проектної документації є складовою частиною Подільного об'єкту незавершеного будівництва (Об'єкт будівництва).

3.2. Замовником будівництва є: ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «БУДІНФОРМ», ідентифікаційний код юридичної особи в Єдиному державному реєстрі підприємств і організацій України: 32526406, місцезнаходження якого: 03126, м. Київ, проспект Відрадий, 52.

3.3. Девелопером будівництва є: ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ЮННА ДЕВЕЛОПМЕНТ», ідентифікаційний код юридичної особи в Єдиному державному реєстрі підприємств і організацій України: 40372343, Україна, 01014, м. Київ, вулиця Звіринецька, 63, офіс 1.

3.4. Договір щодо організації та фінансування будівництва об'єкта, укладений між ТОВ «БУДІНФОРМ», ідентифікаційний код юридичної особи в Єдиному державному реєстрі підприємств і організацій України: 32526406, та ТОВ «ЮННА ДЕВЕЛОПМЕНТ», ідентифікаційний код юридичної особи в Єдиному державному реєстрі підприємств і організацій України: 40372343, посвідчений приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу Легким В.В. 13 листопада 2025 року, зареєстрований в реєстрі за № 2280, зі змінами, внесеними на підставі Договору про внесення змін, посвідченого приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу Легким В.В. 04 грудня 2025 року, зареєстрованого в реєстрі за № 2421.

3.5. Відомості про Подільний об'єкт незавершеного будівництва, складовою частиною якого є Майбутній об'єкт нерухомості:

3.5.1. Назва подільного об'єкта незавершеного будівництва (Об'єкта будівництва): Будівництво житлового будинку з офісними приміщеннями та вбудованою автостоянкою на вул. Мечникова, 7-Б у Печерському районі м. Києва.

3.5.2. Вид будівництва - нове будівництво.

3.5.3. Дозвіл на виконання будівельних робіт: № ІУ013230529201 від 06.06.2023.

3.5.4. Запланований квартал та рік прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта: 4 квартал 2027 року.

3.5.5. Подільний об'єкт незавершеного будівництва, складовою частиною якого є Майбутній об'єкт нерухомості, розташований на земельній ділянці:

а) відомості про користувача земельної ділянки - ТОВ «БУДІНФОРМ», ідентифікаційний код юридичної

особи в Єдиному державному реєстрі підприємств і організацій України: 32526406,

б) кадастровий номер земельної ділянки – 8000000000:82:026:0013,

в) номер відомостей про право користування замовника будівництва на земельну ділянку у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно – 11311299.

3.5.6.Номери 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 62629401. Реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна - Об'єкта будівництва 3248358480000.

3.5.7.Основні технічні характеристики Подільного об'єкта незавершеного будівництва, складовою частиною якого є відповідний Майбутній об'єкт нерухомості, наведені в Додатку № 3 до Договору.

3.5.8.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: 01.3053453.5043819.20231109.23.0000.78.

3.5.9.Графічне зображення розташування подільного об'єкта незавершеного будівництва на генеральному плані Об'єкта будівництва наведені в Додатку № 4 до Договору.

3.6. Стислий перелік будівельних робіт, які повинні бути проведені на майбутньому Об'єкті будівництва, перелік обладнання, яке повинно бути встановлено на Майбутньому об'єкті нерухомості та передано Покупцю, стислий перелік робіт, які повинні бути проведені на Об'єкті будівництва та прибудинковій території, та перелік обладнання, яке буде встановлено на Об'єкті будівництва, призначене для забезпечення функціонування такого об'єкта після закінчення будівельних робіт та прийняття його в експлуатацію, наведені в Додатку № 5 до Договору.

3.7. Покупець має право на отримання інформації про хід виконання умов Договору. Надання Покупцю інформації про хід виконання умов договору здійснюється шляхом розміщення Продавцем на власному веб-сайті відомостей про хід будівництва (щомісячні фотографії об'єкта, графік виконання робіт та стан його виконання).

4. ЦІНА МАЙБУТНЬОГО ОБ'ЄКТА НЕРУХОМОСТІ

4.1. За передачу спеціального майнового права на Майбутній об'єкт нерухомості, Покупець сплачує Продавцю ціну, що складає суму грошових коштів, розмір, порядок та умови сплати якої встановлюються цим Розділом Договору (далі – Ціна Майбутнього об'єкта нерухомості).

4.2. На дату укладення цього Договору Сторони визначили Ціну Майбутнього об'єкта нерухомості в національній валюті України - гривні - [...] ([...]) гривень, включно з ПДВ, яке складає суму в національній валюті України – гривні - [...] ([...]) гривень, яка становить еквівалент [...] ([...]) доларів США. Курс продажу долара встановлено згідно з офіційним курсом української гривні до долара США, встановленого Національним банком України на 16:00 (шістнадцяту) годину дати, що передує даті укладання цього Договору, та становить _____ гривень за 1,00 (один) долар США.

Сторони визначили ціну 1 (одного) квадратного метра проектної загальної площі Об'єкта в національній валюті України - гривні - [...] ([...]) гривень, включно з ПДВ, яке складає суму в національній валюті України – гривні - [...] ([...]) гривень, яка становить еквівалент [...] ([...]) доларів США.

При цьому для цілей розрахунку Ціни Майбутнього об'єкта нерухомості використовуються такі показники:

- проектна загальна площа Майбутнього об'єкта нерухомості, що продається за цим Договором;
- одна умовна одиниця Ціни Майбутнього об'єкта нерухомості, що дорівнює 1 (одному) квадратному метру проектної загальної площі Об'єкта.

У випадку зміни під час будівництва загальної проектної площі Майбутнього об'єкта нерухомості та/або виявлення відхилень фактичної загальної площі прийнятого в експлуатацію об'єкта нерухомого майна від проектної загальної площі за результатами технічної інвентаризації об'єкта – встановлена цим Договором Ціна Майбутнього об'єкта нерухомості підлягає перерахунку в порядку, встановленому цим Договором.

Сторони погодили, що остаточна Ціна Майбутнього об'єкта нерухомості визначається у гривні, повинна дорівнювати еквіваленту суми в доларах США, що встановлена в цьому п. 4.2., та формується з сум еквівалентів в доларах США, за якими зараховані суми платежів в гривні, що передбачені п. 4.3. Договору.

4.3. Оплата Ціни Майбутнього об'єкта нерухомості здійснюється в розстрочку за графіком чергових платежів:

п\п	Строк чергового платежу	Розмір чергового платежу у еквіваленті доларів США, що повинен бути сплачений в гривні та розраховується за формулою, встановленою п. 4.4. цього Договору
	[...]	[...]
	[...]	[...]
	[...]	[...]
	[...]	[...]
	[...]	[...]
ВСЬОГО		еквівалент доларів США [...]

4.4. Сторони встановили, що розмір кожного чергового платежу, передбаченого у п. 4.3. Договору, визначається як сума в гривні, розрахована за формулою:

$P = RP * \text{Індекс } K$, де:

P – сума чергового платежу, що підлягає сплаті у строк, який передбачений графіком чергових платежів (округлюється за математичним правилом округлення до 2-го знака після коми);

RP – частина Ціни Майбутнього об'єкта нерухомості, яка визначена у грошовому еквіваленті доларам США, що підлягає сплаті у строк встановлений графіком чергових платежів;

K – офіційний курс гривні до долару США встановлений Національним банком України на день оплати відповідного платежу з точністю до 6-го (шостого) знака після коми, а значення округлюється за математичним правилом округлення до 6-го (шостого) знака після коми.

Сторони встановили, що у випадку зниження курсу долару США у відношенні до української гривні чи його збереження без коливань, при розрахунку суми платежу, застосовується офіційний курс гривні до долару США, встановлений Національним банком України на день укладення цього Договору та визначений у п. 4.2. цього Договору.

4.5. Всі платежі за цим Договором здійснюються в гривні.

4.6. Сторони погодили, що Покупець самостійно здійснює розрахунок всіх платежів за цим Договором згідно графіку чергових платежів та у відповідності до умов цього Договору. У випадку, якщо Покупець здійснив не правильний розрахунок зі сплати чергового платежу в сторону його зменшення, то він зобов'язаний здійснити доплату на першу вимогу Продавця. У випадку, якщо Покупець здійснив сплату чергового платежу в більшому розмірі ніж зазначено в графіку чергових платежів, то у разі відсутності штрафних санкцій така переплата зараховується в оплату частини наступного чергового платежу.

4.7. Сторони погодили, що Покупець може здійснювати дострокову сплату коштів (оплату з випередженням встановлених Сторонами строків) за цим Договором. У такому випадку сума коштів, що була сплачена Покупцем достроково, зараховується як оплата частини наступного платежу згідно з умовами Договору на дату здійснення Покупцем такої оплати. Дострокові оплати за цим Договором не є порушенням Покупцем умов цього Договору.

4.8. При цьому Сторони погодили, що у випадку порушення Покупцем умов цього Договору, у зв'язку з чим Продавцем нараховано штрафні санкції (пеня, штраф), то в першу чергу при зарахуванні коштів погашаються штрафні санкції.

4.9. Усі оплати за цим Договором здійснюються в безготівковій формі шляхом перерахування грошових коштів на банківський рахунок Продавця. Сторони погодили, що датою здійснення Покупцем оплати кожного конкретного платежу за Договором є дата зарахування сплачених Покупцем грошових коштів на банківський рахунок Продавця.

5. СПЕЦІАЛЬНЕ МАЙНОВЕ ПРАВО

5.1. Спеціальне майнове право на Майбутній об'єкт нерухомості за цим Договором переходить від Продавця до Покупця після повної сплати покупцем Ціни Майбутнього об'єкта нерухомості та з моменту державної реєстрації за Покупцем спеціального майнового права на Майбутній об'єкт нерухомості.

5.2. Протягом 3 (трьох) робочих днів з дня внесення Покупцем першого платежу у розмірі, передбаченому пунктом 4.3. Договору, Продавець забезпечує проведення державної реєстрації обтяження речових прав на Майбутній об'єкт нерухомості на користь Покупця.

5.3. Обтяження речових прав на Майбутній об'єкт нерухомості, передбачене пунктом 5.2 Договору, залишається чинним до моменту повної сплати покупцем Ціни Майбутнього об'єкта нерухомості.

5.4. Покупець, який сплатив частково Ціну Майбутнього об'єкта нерухомості та на користь якого зареєстровано обтяження речових прав, має право відступити свої права за Договором іншій особі (особам) в наступному порядку:

5.4.1. Відступлення права вимоги за Договором здійснюється за згодою Продавця, викладеної у письмовій формі, та посвідчується нотаріально.

5.4.2. Якщо Покупець має намір відступити своє право вимоги за Договором іншій особі (особам), Покупець звертається до Продавця із письмовою заявою про намір відступити своє право вимоги за Договором.

5.4.3. Заява розглядається Продавцем протягом 30 (тридцяти) календарних днів з моменту її надходження.

5.4.4. При цьому Сторони погодили, що відступлення прав за цим Договором на користь третьої особи (осіб) можлива лише при умові, що Покупцем проведено всі розрахунки станом на дату звернення відповідно до графіку черговості платежів, передбаченого п. 4.3. Договору.

5.4.5. Продавець залишає за собою право відмовити у відступленні прав за Договором на користь третьої особи. Дана умова прийнята Сторонами беззаперечно та не потребує додаткового оформлення.

5.4.6. За погодження відступлення прав за Договором Покупець до укладання договору про відступлення прав за Договором сплачує на користь Продавця платіж у розмірі:

- за перше відступлення прав за Договором - 5 % (п'ять відсотків) від Ціни Майбутнього об'єкта нерухомості, що складає суму в гривні, що еквівалентна сумі доларів США, визначену в п. 4.2. Договору;

- за друге відступлення прав за Договором - 8 % (вісім відсотків) від Ціни Майбутнього об'єкта нерухомості, що складає суму в гривні, що еквівалентна сумі доларів США, визначену в п. 4.2. Договору;

- за третє та подальше відступлення прав за Договором - 10 % (десять відсотків) від Ціни Майбутнього об'єкта нерухомості що складає суму в гривні, що еквівалентна сумі доларів США, визначену в п. 4.2. Договору.

Вказана умова Договору не поширюється на відступлення Покупцем прав за Договором родичам першої лінії споріднення.

5.4.7. У випадку погодження Продавцем заяви Покупця щодо відступлення прав за Договором, Сторони за участю третьої сторони укладають відповідний договір відступлення прав за цим Договором, який підлягає нотаріальному посвідченню.

5.4.8. У разі відступлення прав за Договором іншій особі до такої особи переходять права та обов'язки Покупця за Договором.

5.4.9. Відступлення прав за Договором здійснюється з одночасним переведенням боргу на правонабувача. Відступлення таких прав має наслідком перехід обтяження речових прав на Майбутній об'єкт нерухомості на користь правонабувача.

5.5. Державна реєстрація спеціального майнового права на Майбутній об'єкт нерухомості за Покупцем здійснюється протягом 5 (п'яти) робочих днів з дня сплати Покупцем повної Ціни Майбутнього об'єкта нерухомості. Одночасно з державною реєстрацією спеціального майнового права припиняється дія обтяження, зареєстрованого згідно пункту 5.2. Договору.

5.6. Продавець зобов'язується вчинити усі необхідні від нього дії, які вимагаються чинним законодавством України для проведення державної реєстрації спеціального майнового права на Майбутній об'єкт нерухомості за Покупцем.

5.7. Після реєстрації за Покупцем спеціального майнового права на Майбутній об'єкт нерухомості Покупець отримує право на власний розсуд розпоряджатись спеціальним майновим правом на Майбутній об'єкт нерухомості, в тому числі відчужити його іншій особі (особам) без необхідності отримання згоди Продавця.

5.8. У разі відчуження Покупцем спеціального майнового права на Майбутній об'єкт нерухомості, до нового власника спеціального майнового права переходять всі права та обов'язки Покупця за цим Договором. При цьому, внесення змін до цього Договору або укладення нового договору з таким власником не вимагається.

5.9. У разі смерті власника спеціального майнового права на 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 згідно із законом.

5.10. Спеціальне майнове право на Майбутній об'єкт нерухомості припиняється після прийняття в експлуатацію Подільного об'єкта незавершеного будівництва та державної реєстрації права власності на Об'єкт нерухомого майна.

6. ПРАВА ТА ОБОВ'ЯЗКИ СТОРІН

6.1. Продавець зобов'язаний:

6.1.1. виконувати передбачені чинним законодавством України обов'язки продавця за договором купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості (перший продаж) стосовно Покупця або третьої особи (осіб), за якими зареєстроване спеціальне майнове право на Майбутній об'єкт нерухомості в результаті його другого та наступного відчужень;

6.1.2. забезпечити проведення державної реєстрації за Покупцем обтяження речових прав на Майбутній об'єкт нерухомості після сплати Покупцем першого платежу у встановленому Договором розмірі;

6.1.3. забезпечити проведення державної реєстрації за Покупцем спеціального майнового права на Майбутній об'єкт нерухомості після повної сплати Покупцем Ціни Майбутнього об'єкта нерухомості з одночасним припиненням обтяження речових прав на Майбутній об'єкт нерухомості, що було зареєстроване на користь Покупця у відповідності з пунктом 5.2 Договору;

6.1.4. видати на вимогу Покупця довідку про повну сплату Ціни Майбутнього об'єкта нерухомості протягом 3 (трьох) робочих днів з дня звернення Покупця за такою довідкою;

6.1.5. забезпечити будівництво, прийняття в експлуатацію Подільного об'єкта незавершеного будівництва, та підключення його до інженерних мереж на постійній основі у встановлені Договором строки;

6.1.6. погоджувати коригування проектної документації на будівництво з Покупцем у випадках, коли таке коригування вимагає згоди Покупця згідно чинного законодавства;

6.1.7. забезпечити передачу відповідно до закону Покупцю у власність та в натурі Об'єкта нерухомого майна після прийняття в експлуатацію Подільного об'єкта незавершеного будівництва;

6.1.8. повернути Покупцю надміру сплачені кошти у разі встановлення результатами технічної інвентаризації Об'єкта нерухомого майна, якщо фактична загальна площа Об'єкта нерухомого майна є меншою за площу, зазначену у цьому Договорі.

6.1.9. після проведення остаточних розрахунків між Продавцем та Покупцем забезпечити проведення державної реєстрації припинення обтяження речових прав на Об'єкт нерухомого майна, зареєстрованого на користь Продавця відповідно до пункту 7.11. цього Договору, протягом 5 (п'яти) робочих днів з дня проведення остаточних розрахунків;

6.1.10. видати власнику Об'єкта нерухомого майна, з яким проведено остаточні розрахунки, довідку, що підтверджує проведення остаточних розрахунків за Об'єкт нерухомого майна, протягом 3 (трьох) робочих днів з дня звернення;

6.1.11. в порядку, встановленому Договором, надавати Покупцю інформацію про хід виконання умов цього Договору.

6.2. Покупець зобов'язаний:

6.2.1. сплатити Продавцю Ціну Майбутнього об'єкта нерухомості в повному обсязі в порядку та строки, встановлені Договором;

6.2.2. без погодження Продавця та сплати всіх необхідних платежів не відступити свої права та обов'язки за цим Договором (право вимоги за Договором) іншій особі (особам);

6.2.3. всебічно сприяти Продавцю у проведенні державної реєстрації переходу спеціального майнового права на Майбутній об'єкт нерухомості, в тому числі надавати документи та відомості, що можуть бути необхідними для проведення державної реєстрації;

6.2.4. належним чином виконувати передбачені чинним законодавством України обов'язки власника спеціального майнового права на Майбутній об'єкт нерухомості;

6.2.5. своєчасно надавати відповіді на запити Продавця щодо надання документів чи відомостей, які можуть бути необхідними для виконання Продавцем своїх обов'язків за Договором;

6.2.6. своєчасно надавати відповіді на запити Продавця/Замовника будівництва про надання згоди на коригування проектною документації, у разі, якщо таке коригування вимагає згоди Продавця згідно чинного законодавства. У разі якщо Подавець/Замовник будівництва у 30-денний строк з дати направлення повідомлення про необхідність надання згоди на коригування проектною документації на будівництво не отримав від Покупця згоди на коригування/заперечення коригування проектною документації на будівництво, таке коригування до проектною документації на будівництво вважається погодженим Покупцем;

6.2.7. не проводити без згоди Продавця та/або управителя закінченого будівництвом Об'єкта будівництва будь-які будівельні чи монтажні роботи, які можуть призвести до конструктивних змін в Подільному об'єкті незавершеного будівництва або Майбутньому об'єкті нерухомості, або відповідних Об'єктах нерухомого майна, чи будь-яких робіт на зовнішніх стінах (елементах) будинку. У випадку встановлення Покупцем системи кондиціонування повітря (чи будь-яких інших систем чи пристроїв, приладів, обладнання, у складі яких є елементи, що кріпляться ззовні на стінах (на фасадах) будинку), Покупець зобов'язаний погодити з управителем закінченого будівництвом Об'єкта будівництва місце встановлення та схему підключення зовнішніх елементів (блоків) такої системи (пристроїв, приладів, обладнання). Покупець зобов'язується виконувати вимоги цього пункту і після отримання Об'єкта нерухомого майна у власність;

6.2.8. не проводити без згоди Продавця та/або управителя закінченого будівництвом Об'єкта будівництва, стендів та будь-яких інших рекламних засобів чи інформаційних вивісок на фасаді/балконах (лоджіях), зсередини на вікнах або будь-яких інших елементах Подільного об'єкта незавершеного будівництва або Майбутньому об'єкті нерухомості, або відповідних Об'єктах нерухомого майна, роботи з зовнішнього рекламного оформлення приміщення, в т. ч. монтування рекламних вивісок, встановлення виносних рекламних конструкцій, здійснення рекламної проклейки дверей та вікон тощо. Покупець зобов'язується виконувати вимоги цього пункту і після отримання Об'єкта нерухомого майна у власність;

6.2.9. прийняти у власність та в натурі Об'єкт нерухомого майна за Актом приймання-передачі Об'єкта нерухомого майна;

6.2.10. у разі встановлення результатами технічної інвентаризації Об'єкта нерухомого майна, що фактична загальна площа Об'єкта нерухомого майна є більшою за площу, зазначену у цьому Договорі – доплатити Продавцю грошові кошти в сумі, що дорівнює вартості частини площі, яка перевищує зазначену в Договорі;

6.2.11. укласти з управителем закінченого будівництвом Об'єкта будівництва протягом п'ятнадцяти календарних днів з дня отримання повідомлення про прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкту нерухомого майна договір про участь у витратах на утримання будинку, в якому розміщений Об'єкт нерухомого майна, та прибудинкової території на умовах управителя закінченого будівництвом Об'єкта будівництва.

6.3. Продавець має право:

6.3.1. звертатися до Покупця з запитом на отримання інформації, документів, що можуть бути необхідними для виконання цього Договору;

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

6.3.3. відмовити Покупцю в погодженні відступлення прав за цим Договором іншій особі (особам), зокрема з підстав не проведення Покупцем всіх розрахунків станом на дату звернення відповідно до графіку черговості платежів, передбаченого п. 4.3. Договору;

6.3.4. вимагати та/або розірвати цей Договір в односторонньому порядку у випадках, встановлених цим Договором.

6.4. Покупець має право:

6.4.1. достроково здійснювати платежі, відповідно до умов даного Договору;

6.4.2. після повної сплати за цим Договором Ціни Майбутнього об'єкту нерухомості, отримати довідку про повну сплату Ціни за Майбутній об'єкт нерухомості;

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

6.4.4. відчужити Майбутній об'єкт нерухомості іншій особі (особам) без згоди Продавця після проведення державної реєстрації спеціального майнового права на Майбутній об'єкт нерухомості на ім'я Покупця, який сплатив

повну Ціну за Майбутній об'єкт нерухомості;

6.4.5. отримувати інформацію про хід виконання умов Договору в порядку визначеному цим Договором;

6.4.6. вимагати розірвання Договору у випадках встановлених цим Договором.

7. ПРИЙМАННЯ-ПЕРЕДАЧА ОБ'ЄКТА НЕРУХОМОГО МАЙНА

7.1. Цей розділ Договору регулює взаємовідносини між Продавцем та Покупцем щодо строків та порядку передачі Об'єкта нерухомого майна в натурі після прийняття в експлуатацію Подільного об'єкта незавершеного будівництва.

У разі відчуження Покупцем спеціального майнового права на Майбутній об'єкт нерухомості третій особі (особам) до моменту прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом Подільного об'єкта незавершеного будівництва, Продавець забезпечує передачу Об'єкта нерухомого майна в натурі тій особі, на чие ім'я після прийняття в експлуатацію Подільного об'єкта незавершеного будівництва проведена державна реєстрація права власності на Об'єкт нерухомого майна.

7.2. Приймання-передача Об'єкта нерухомого майна в натурі здійснюється за Актом приймання-передачі Об'єкта нерухомого майна.

7.3. Продавець за цим Договором протягом 30 (тридцяти) календарних днів з дня прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом Подільного об'єкта незавершеного будівництва повинен повідомити власника Об'єкта нерухомого майна про факт прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом Подільного об'єкта незавершеного будівництва та про необхідність приймання-передачі Об'єкта нерухомого майна в натурі.

Якщо після дворазового письмового повідомлення (з перервою не менше десяти робочих днів) про необхідність підписання Акта приймання-передачі власник Об'єкта нерухомого майна необґрунтовано ухиляється від підписання Акта, Об'єкт нерухомого майна вважається переданим власнику Об'єкта нерухомого майна на десятій робочий день після дати відправлення другого повідомлення.

Повідомлення про необхідність підписання Акта приймання-передачі Об'єкта нерухомого майна надається власнику Об'єкта нерухомого майна особисто під розписку або надсилається поштовим відправленням з описом вкладення та повідомленням про вручення.

7.4. Якщо проектною документацією та/або цим Договором було передбачено встановлення в Об'єкті нерухомого майна певного обладнання – приймання-передача Об'єкта нерухомого майна здійснюється разом з паспортами, сертифікатами, гарантійними та іншими документами на таке обладнання, а перелік такого обладнання зазначається в Акті приймання-передачі Об'єкта нерухомого майна.

7.5. Власник Об'єкта нерухомого майна має право у 15 (п'ятнадцяти)-денний 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'єкта нерухомого майна та щодо виявлених будівельних недоліків.

7.6. У випадку, якщо зауваження власника Об'єкта нерухомого майна щодо виявлених будівельних недоліків є обґрунтованими - Продавець забезпечує безоплатне усунення недоліків у 45 (сорока п'яти)-денний строк з дня отримання цих зауважень. Строк усунення недоліків може бути збільшений за узгодженням Сторонами.

7.7. Зауваження власника Об'єкта нерухомого майна можуть бути відхилені Продавцем, якщо вони ґрунтуються на недостовірній інформації, є необ'єктивними або не відповідають вимогам чинного законодавства чи умовам цього Договору.

7.8. У разі недосягнення Сторонами згоди з питань передачі Об'єкта нерухомого майна спір може бути вирішено в судовому порядку.

7.9. Зобов'язання Продавця щодо забезпечення передачі Об'єкта нерухомого майна його власнику в натурі вважаються виконаними з дня підписання Акта приймання-передачі Об'єкта нерухомого майна, а у разі ухилення власником від підписання Акту – з дати, визначеної в абзаці другому пункту 7.3. цього Договору.

7.10. 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 протягом 60 (шістдесяти) календарних днів з дня прийняття в експлуатацію Подільного об'єкта незавершеного будівництва компенсує власнику Об'єкта нерухомого майна вартість різниці у площі виходячи з ціни одного квадратного метра загальної площі Майбутнього об'єкта нерухомості, передбаченої пунктом 4.2. цього Договору.

Така компенсація здійснюється Продавцем за умови прийняття Об'єкта нерухомого майна в натурі його власником в порядку, встановленому цим Договором.

7.11. У разі, якщо за результатами технічної інвентаризації встановлено факт перевищення фактичної загальної площі Об'єкта нерухомого майна над площею, зазначеною у цьому Договорі, згідно вимог чинного законодавства одночасно з державною реєстрацією права власності на Об'єкт нерухомого майна проводиться державна реєстрація обтяження речових прав на Об'єкт нерухомого майна на користь Продавця.

В такому випадку Власник Об'єкта нерухомого майна зобов'язаний у 10 (десяти)-денний строк з дня прийняття Об'єкта нерухомого майна в натурі доплатити Продавцю грошові кошти в сумі, що дорівнює вартості частини площі, яка перевищує зазначену в Договорі, виходячи з ціни одного квадратного метра загальної площі Майбутнього об'єкта нерухомості, визначену в національній валюті України - гривні, що еквівалентна сумі доларів США, визначену в п. 4.2. цього Договору, на підставі розрахунку, наданого Продавцем.

7.12. За результатами остаточних розрахунків між Продавцем та власником Об'єкта нерухомого майна Продавець видає власнику Об'єкта нерухомого майна довідку, що підтверджує проведення остаточних розрахунків за Об'єкт нерухомого майна і є підставою для зняття обтяження речових прав на Об'єкт нерухомого майна, передбаченого пунктом 7.11. цього Договору.

7.13. Ризик випадкового знищення та випадкового пошкодження Майбутнього об'єкта нерухомості, Об'єкта нерухомого майна до передачі власнику Об'єкта нерухомого майна за Актом приймання-передачі несе Продавець.

8. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ СТОРІН

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

8.2. Продавець несе всю повноту відповідальності, передбачену чинним законодавством та цим Договором, за виконання взятих на себе зобов'язань щодо будівництва перед власником спеціального майнового права на Майбутній об'єкт нерухомості, що є предметом цього Договору.

8.3. За порушення строків оплати Ціни Майбутнього об'єкта нерухомості, передбачених розділом 4 цього Договору, Покупець сплачує Продавцю пеню у розмірі подвійної облікової ставки Національного Банку України, що діє у період заборгованості від суми боргу, за кожен день прострочення. Сторони визначили строк позовної давності для стягнення пені у 2 (два) роки.

8.4. За порушення Покупцем строку оплати вартості частини площі Об'єкта нерухомого майна, встановленого пунктом 7.11. цього Договору, Покупець сплачує Продавцю пеню у розмірі подвійної облікової ставки Національного Банку України, що діє у період заборгованості від суми боргу, за кожен день прострочення.

8.5. У разі припинення цього Договору з підстав, передбачених пунктами 9.5.1. та 9.5.2. Договору, або у разі припинення цього Договору за взаємною згодою сторін за ініціативою Покупця, Продавець повертає Покупцю фактично отримані Продавцем за цим Договором кошти протягом строку, передбаченого пунктом 9.9. Договору, за виключенням штрафу у розмірі 10 % (десяти відсотків) від Ціни майбутнього об'єкта нерухомості, визначену в національній валюті України - гривні, що еквівалентна сумі доларів США, визначену в п. 4.2. цього Договору, але не менше 100 000,00 грн (сто тисяч гривень, 00 копійок).

8.6. За порушення Покупцем зобов'язань, передбачених пунктами 6.2.7. та 6.2.8. Договору, Покупець зобов'язаний протягом 10 (десяти) робочих днів, з дати отримання вимоги від Продавця та/або управителя закінченого будівництвом Об'єкта будівництва, сплатити на користь Продавця штраф у розмірі 100 000,00 грн. (сто тисяч гривень 00 копійок) за кожен факт порушення. Сплата штрафу не звільняє Покупця від обов'язку усунення наслідків порушення та приведення майна в попередній стан.

8.7. За порушення Покупцем зобов'язання, передбаченого пунктом 6.2.11. Договору, Покупець зобов'язаний протягом 10 (десяти) робочих днів, з дати отримання вимоги від Продавця та/або управителя закінченого будівництвом Об'єкта будівництва, сплатити на користь Продавця штраф у розмірі 5 % (п'яти відсотків) від Ціни майбутнього об'єкта нерухомості, визначену в національній валюті України - гривні, що еквівалентна сумі доларів США, визначену в п. 4.2. цього Договору.

9. СТРОК ДІЇ, ЗМІНА УМОВ ТА РОЗІРВАННЯ ДОГОВОРУ

9.1. Цей Договір набирає чинності з дати його підписання Сторонами та нотаріального посвідчення та діє до повного виконання Сторонами прийнятих на себе зобов'язань.

9.2. Зміни та доповнення до Договору будуть вважатися чинними, якщо вони укладені в письмовій формі, підписані уповноваженими представниками Сторін, підписи яких посвідчені нотаріально у встановленому порядку.

9.3. Дострокове розірвання Договору допускається:

9.3.1. за взаємною згодою Сторін;

9.3.2. в односторонньому порядку Продавцем у випадку, передбаченому пунктом 9.6. Договору;

9.3.3. за рішенням суду на вимогу однієї із Сторін у випадках, передбачених пунктом 9.4. та пунктом 9.5.3. Договору.

9.4. Покупець має право вимагати розірвання Договору у разі:

9.4.1. порушення строку прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом Подільного об'єкта незавершеного будівництва більш як на шість місяців, крім випадків, якщо таке порушення зумовлено обставинами непереборної сили. 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 Подільного об'єкта незавершеного будівництва;

9.4.2. зміни без згоди Покупця проектної документації в частині Подільного об'єкта незавершеного будівництва, якщо така зміна потребує узгодження з Покупцем відповідно до Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності»;

9.4.3. в інших встановлених законом випадках.

9.5. Продавець має право вимагати розірвання Договору у разі:

9.5.1. прострочення Покупцем сплати першого платежу більш як на 30 (тридцяти) календарних днів;

9.5.2. прострочення Покупцем сплати періодичного платежу, крім першого, більш як на 45 (сорока п'яти)

календарних днів;

9.5.3. в інших встановлених законом випадках.

9.6. Продавець має право в односторонньому порядку розірвати Договір у випадку, передбаченому пунктами 9.5.1., 9.5.2. Договору, якщо на день такого розірвання відповідний платіж не сплачено або сплачено не в повному обсязі.

9.7. Про намір розірвати Договір в односторонньому порядку Продавець зобов'язаний письмово повідомити Покупця шляхом:

- вручення повідомлення Покупцю особисто під розписку;
- поштовим відправленням з описом вкладення та повідомленням про вручення;
- передачі заяви про розірвання договору нотаріусом відповідно до Закону України «Про нотаріат».

9.8. Повідомлення Покупця про одностороннє розірвання договору з підстави, визначеної пунктом 9.5.1. Договору, здійснюється не менш як за 15 (п'ятнадцять) календарних днів до дати розірвання договору.

Повідомлення Покупця про одностороннє розірвання договору з підстави, визначеної пунктом 9.5.2. Договору, здійснюється двічі:

перше повідомлення - не менш як за 20 (двадцять) календарних днів до дати розірвання договору;

друге повідомлення - не менш як через 20 (двадцять) календарних днів після вручення першого повідомлення.

Днем вручення повідомлення про одностороннє розірвання договору є:

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

9.9. У випадку дострокового розірвання Договору, Продавець повертає Покупцю фактично отримані Продавцем за цим Договором кошти в національній валюті гривні за вирахуванням штрафних санкцій, передбачених п. 8.3. (в разі порушення Покупцем строків оплати Ціни Майбутнього об'єкта нерухомості) та п. 8.5. Договору, протягом 60 (шістдесят) календарних днів з дня припинення дії Договору. При цьому Сторони погодили, що зазначений в цьому пункті строк для повернення починає обліковуватися з наступного дня надання Покупцем реквізитів для повернення.

9.10. У випадку, якщо повернення коштів здійснюється третій особі (особам), які набули спеціальне майнове право на Майбутній об'єкт нерухомості в порядку другого та наступного відчужень, поверненню Продавцем підлягає виключно сума коштів, отримана Продавцем за цим Договором безпосередньо від Покупця.

9.11. 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 особу, якій повертаються кошти.

9.12. Одностороннє розірвання договору є підставою для зняття обтяження речових прав, зареєстрованого на користь Покупця, який сплатив частково Ціну Майбутнього об'єкта нерухомості.

10. ПРАВО, ЩО ЗАСТОСОВУЄТЬСЯ, ТА ВИРІШЕННЯ СПОРІВ

10.1. 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 тексту та його умов, визначенням наслідків недійсності або порушенням цього Договору, регламентуються цим Договором та відповідними нормами чинного законодавства України, а також застосовними до таких правовідносин звичаями ділового обігу на підставі принципів добросовісності, розумності та справедливості.

10.2. Усі спори, що виникають з цього Договору або пов'язані із ним, вирішуються шляхом переговорів між Сторонами.

10.3. Якщо відповідний спір неможливо вирішити шляхом переговорів, він передається для вирішення до суду України відповідно до правил підсудності та підвідомчості, встановлених чинним законодавством України.

10.4. Сторони домовились, що розбіжності, що виникли між Сторонами при укладенні, зміні, розірванні цього Договору, вирішуються судом.

11. ОБСТАВИНИ НЕПЕРЕБОРНОЇ СИЛИ

11.1. Сторони звільняються від відповідальності за порушення умов цього Договору, якщо вони зумовлені обставинами непереборної сили, що перешкоджають належному виконанню цього Договору.

11.2. До обставин непереборної сили, що можуть вплинути на виконання Сторонами своїх зобов'язань за цим Договором, відносяться обставини непереборної сили та події надзвичайного характеру, які не залежать від волі Сторін і які Сторони не могли передбачити, уникнути або запобігти прийнятими необхідними та достатніми заходами.

11.3. Сторона, яка не має можливості виконувати свої зобов'язання через обставини непереборної сили, повинна повідомити про це іншу Сторону у 20 (двадцять)-денний термін після їх появи, підтверджуючи це відповідними документами.

11.4. Факт настання обставин непереборної сили може підтверджуватися довідкою Торгово-промислової палати України.

11.5. Несвоєчасність або відсутність повідомлення позбавляє цю Сторону права посилається на такі обставини як підставу неможливості виконувати зобов'язання за цим Договором.

11.6. Термін виконання зобов'язань за цим Договором продовжується на термін дії обставин непереборної сили та усунення їхніх наслідків.

12. ІНШІ УМОВИ

12.1. Цей Договір укладено при повному розумінні Сторонами його предмету та умов. Підписанням цього Договору Сторони засвідчують досягнення згоди з усіх істотних умов.

12.2. З усіх питань, які не врегульовані цим Договором, Сторони керуються чинним законодавством України.

12.3. Цей Договір укладено за згодою [дружини/чоловіка] Покупця – [ПІБ], справжність підпису якої (якого) засвідчено [...] року приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу [...] за реєстровим № [...]. Зміст заяви нотаріусом до Продавця доведений.

або

Покупець довів до відома Продавця, що Покупець не перебуває у шлюбних відносинах, Майбутній об'єкт нерухомості, що купується, буде належати Покупцю на праві особистої приватної власності та осіб, які б могли поставити питання про визнання за ними права власності на майно (його частку) та/або спеціального майнового права, у тому числі відповідно до статті 65, 74 та 97 Сімейного кодексу України, немає.

12.4. Кожна Сторона цим заявляє та гарантує іншій Стороні, що:

12.4.1. кожна Сторона має право і повноваження на укладення цього Договору та виконання своїх зобов'язань за ним;

12.4.2. цей Договір містить діючі та юридично-зобов'язуючі положення, які можуть бути примусово виконані;

12.4.3. кожна Сторона (представник Сторони) належним чином уповноважена на укладення цього Договору;

12.4.4. повноваження підписувати і приймати на себе всі та будь-які зобов'язання за цим Договором не обмежені будь-якими правами або повноваженнями третіх осіб;

12.4.5. укладення цього Договору не призведе до порушення будь-якого з положень чинного законодавства України або установчих документів Сторони;

12.4.6. укладення цього Договору відповідає інтересам Сторін; волевиявлення є вільним, Сторони діють без будь-якої помилки, обману, насильства або примусу як фізичного так і психічного; цей Договір не укладається під впливом тяжкої для будь-якої Сторони обставини або під загрозою;

12.4.7. цей Договір не приховує іншого правочину і спрямований на реальне настання наслідків, які обумовлені в ньому; цей Договір не має ознак фіктивного або удаваного правочину;

12.4.8. при укладенні цього Договору відсутній будь-який обман з боку Сторін (їх представників) чи інше приховування фактів, які б мали істотне значення та були приховані ними;

12.4.9. сторони (представники Сторін) розуміють природу цього правочину, свої права та обов'язки за цим Договором; умови цього Договору зрозумілі і відповідають дійсним намірам Сторін; в тексті цього Договору зафіксовані всі істотні умови;

12.4.10. сторони (представники Сторін) вільно володіють українською мовою; текст цього Договору ними прочитаний, зрозумілий і схвалений та питань, які залишилися б нез'ясованими для них, немає, що підтверджується їх підписами на цьому Договорі;

12.4.11. сторони зобов'язуються вчиняти такі дії та складати такі документи, які хоч і не передбачені прямо цим Договором, але можуть бути необхідні для досягнення цілей цього Договору, виконання зобов'язань за цим Договором та реалізації прав, передбачених цим Договором.

12.5. Кожна зі Сторін цього Договору несе повну відповідальність за правильність вказаних нею у цьому Договорі реквізитів, а у разі неповідомлення про їх зміни, несе ризик настання пов'язаних із цим несприятливих наслідків. Покупець зобов'язується своєчасно протягом 10 (десяти) календарних днів виключно у письмовій формі повідомляти Продавця про зміну своїх реквізитів. Продавець має право повідомляти про зміну своїх реквізитів як у письмовій формі, так і на сайті та/або шляхом направлення листів на email Покупця, зазначений в цьому Договорі та/або шляхом направлення на месенджер у тому числі, але не виключно Viber, Telegram, WhatsApp та інші, що використовуються Сторонами, що вважається належним письмовим повідомленням про зміну своїх реквізитів.

12.6. Всі повідомлення за Договором будуть вважатися здійсненими належним чином, якщо вони викладені у письмовій формі та надіслані рекомендованим або цінним листом, кур'єром або вручені особисто. Повідомлення вважається належним чином отриманим: у разі особистої доставки – в дату доставки за адресою відповідної Сторони, зазначену на відмітці про особисте вручення; у разі відправки рекомендованим або цінним листом з описом вкладення – в дату доставки за адресою відповідної Сторони, зазначену на сайті підприємства поштового зв'язку за результатами пошуку реєстрованих поштових відправлень за штрихкодним ідентифікатором, який зазначено на документі про прийняття поштового відправлення, або у разі ухилення Сторони - отримувача від отримання поштового відправлення від підприємства зв'язку або відсутності Сторони - отримувача за адресою для

листування згідно з Договором – в дату проставлення у поштовому повідомленні відмітки про відмову отримати повідомлення чи відмітки про відсутність особи за адресою для листування згідно з Договором.

12.7. У разі якщо будь-яка умова Договору виявиться незаконною або такою, що її неможливо виконати, однак ця обставина не потягне за собою неможливість виконання Договору в цілому, інші умови Договору зберігають чинність. У цьому разі Сторони докладуть зусилля добросовісно замінити умову, яка виявилась незаконною або такою, що її неможливо виконати.

12.8. Сторони домовилися, що текст Договору, будь-які матеріали, інформація та відомості щодо Договору є конфіденційними і не можуть передаватися однією Стороною третім особам без погодження іншої Сторони, крім випадків, коли така передача пов'язана з отримання офіційних погоджень, документів для виконання Договору, сплати податків, обов'язкових платежів, а також у інших випадках, передбачених чинним законодавством.

12.9. Відповідно до Закону України «Про захист персональних даних», Покупець дає добровільний та однозначний дозвіл на обробку та зберігання Продавцем своїх персональних даних.

12.10. Витрати, пов'язані з нотаріальним посвідченням та здійсненням державної реєстрації по цьому Договору несе Покупець.

12.11. Цей Договір укладений українською мовою в трьох примірниках, один з яких залишається в справах приватного нотаріуса, а інші видаються Сторонам.

12.12. Вимоги законодавства щодо змісту й правових наслідків правочину, що укладається Сторонами, в тому числі зміст статей 182, 210, 233, 234, 235, 334, 657, 659 Цивільного кодексу України, Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 01.07.2004 № 1952-IV, Закону України «Про запобігання та протидію легалізації (відмиванню) доходів, одержаних злочинним шляхом, фінансуванню тероризму та фінансуванню розповсюдження зброї масового знищення» від 06.12.2019 № 361-IX, Закон України «Про нотаріат» від 02.09.1993 № 3425-XII, Закон України «Про санкції» від 14.08.2014 № 1644-VII, Закон України «Про основні засади примусового вилучення в Україні об'єктів права власності російської федерації та її резидентів» від 03.03.2022 № 2116-IX, Сторонам нотаріусом роз'яснено.

13. ДОДАТКИ ДО ДОГОВОРУ

13.1. Додаток № 1 «Основні технічні характеристики Майбутнього об'єкта нерухомості».

13.2. Додаток № 2 «Графічне зображення плану схеми будівельного плану Майбутнього об'єкта нерухомості, розміщення об'єкта на поверсі».

13.3. Додаток № 3 «Основні технічні характеристики Подільного об'єкта незавершеного будівництва, складовою частиною якого є майбутній об'єкт нерухомості».

13.4. Додаток № 4 «Графічне зображення розташування Подільного об'єкта незавершеного будівництва на генеральному плані об'єкта будівництва».

13.5. Додаток № 5 «Стислий перелік будівельних робіт, які повинні бути проведені на майбутньому Об'єкті будівництва, перелік обладнання, яке повинно бути встановлено на Майбутньому об'єкті нерухомості та передано Покупцю, стислий перелік робіт, які повинні бути проведені на Об'єкті будівництва та прибудинковій території, та 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».

13.6. Всі додатки до цього Договору є його невід'ємною частиною.

14. РЕКВІЗИТИ ТА ПІДПИСИ СТОРІН

ПРОДАВЕЦЬ	ПОКУПЕЦЬ
ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ЮННА ДЕВЕЛОПМЕНТ» ідентифікаційний код юридичної особи: 40372343, індивідуальний податковий номер: 403723426551 юридична адреса: Україна, 01014, м. Київ, вулиця Звіринецька, 63, офіс 1, адреса для листування: Україна, 01014, м. Київ, вулиця Звіринецька, 63, офіс 1 номер телефону: +38063 364 61 00 електронна пошта: yunna.development@gmail.com реквізити рахунку: UA 45 300528 0000026007000024973 в АТ «ОТП БАНК»	ПІБ реєстраційний номер облікової картки платника податків: паспорт: адреса зареєстрованого місця проживання: адреса для листування: номер телефону: електронна пошта: реквізити рахунку:

Продавець: _____

Покупець: _____

Місто Київ, Україна

«__» _____ року.

Цей договір посвідчено мною, _____, приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу.

Договір підписано сторонами у моїй присутності.

Особи громадян, які підписали договір, встановлено, їх дієздатність, а також правоздатність та дієздатність **ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ЮННА ДЕВЕЛОПМЕНТ»** та повноваження його представника, належність **ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ЮННА ДЕВЕЛОПМЕНТ»** відчужуваного Майбутнього об'єкта нерухомості перевірено.

Зареєстровано в реєстрі за № _____

Приватний нотаріус

Додаток № 1
до Договору купівлі-продажу
майбутнього об'єкту нерухомості (перший продаж) № _____ від _____,
зареєстрованого в реєстрі за № _____

ОСНОВНІ ТЕХНІЧНІ ХАРАКТЕРИСТИКИ МАЙБУТНЬОГО ОБ'ЄКТА НЕРУХОМОСТІ

1. Інформація про Майбутній об'єкт нерухомості:

Назва майбутнього об'єкту нерухомості	Квартира
Будівельний номер подільного об'єкту незавершеного будівництва	м. Київ, вул. Мечнікова, 7-Б
Функціональне призначення об'єкта	Житлове приміщення
Будівельний номер майбутнього об'єкту нерухомості	
Секція/під'їзд:	
Поверх:	
Загальна площа (проектна), кв.м:	
Кількість кімнат:	
Житлова кімната, кв.м	
Житлова кімната, кв.м	
Передпокій, кв.м	
Кухня-Вітальня, кв.м	
Санвузол, кв.м	
Санвузол, кв.м	
Лоджія, кв.м	

2. Конструктивні елементи:

- **переkritтя:** монолітні залізобетонні товщиною 250 мм;
- **стіни:** міжквартирні стіни - повнотіла керамічна цегла, товщиною 250 мм з армуванням сіткою;
- **перегородки:** міжкімнатні перегородки квартир – виконуються самостійно Покупцем, крім перегородок санвузлів; перегородки санвузлів – повнотіла керамічна цегла, товщиною 120 мм з армуванням сіткою;
- **балкони:** відсутні;
- **лоджії:** відсутні;
- **тераси:** не засклені, з огороженням з безпечного скла – Триплекс; в квартирах без терас зазначити «відсутні».
- **покривання підлоги:** для спалень, віталень, кухонь, коридорів, гардеробів - звукоізоляційна мембрана, для санвузлів – гідроізоляція та звукоізоляційна мембрана;
- **опорядження та покривання стін:** виконується самостійно Покупцем;
- **опорядження та покривання перегородок:** виконується самостійно Покупцем;
- **опорядження та покривання стелі:** виконується самостійно Покупцем;
- **сходи (при багаторівневих об'єктах):** відсутні;
- **вікна (заповнення віконних прорізів):** алюмінієві стійко-ригельні системи структурного скління, з двокамерним склопакетом, з вбудованою вентиляційною стулкою провітрювання;
- **вхідні двері:** металеві протиударні, з межею вогнестійкості EI 60;
- **заповнення дверних прорізів у внутрішніх стінах, перегородках:** виконуються самостійно Покупцем;
- **заповнення дверних прорізів у зовнішніх огорожувальних конструкціях:** дверний профіль в квартирах з терасою – алюмінієвий термоізольований, з двокамерним склопакетом; в квартирах без терас зазначити «відсутні»;
- **вбудовані шафи та антресолі:** виконуються самостійно Покупцем.

3. Інженерне обладнання:

- **системи опалення (теплопостачання):** централізована система опалення;
- **системи водопостачання:** введення труби від централізованої системи холодного водопостачання;

- **системи гарячого водопостачання:** введення труби від централізованою системи гарячого водопостачання;
- **системи внутрішнього водовідведення та каналізації:** випуск до стояка централізованої системи водовідведення (каналізації);
- **охолодження та кондиціонування:** VRF-система: розведення по квартирі виконується самостійно Покупцем;
- **газопостачання:** відсутнє;
- **електропостачання:** централізоване електропостачання не менше 12кВт на квартиру;
- **вентиляція:** припливно-витяжна з механічним спонуканням : розведення по квартирі виконується самостійно Покупцем;
- **домофон:** в складі системи контролю доступу, панель в приміщенні встановлюється самостійно Покупцем;
- **автоматизація та диспетчеризація** в складі загально будинкових систем;
- **слабкострумні пристрої:** встановлюється самостійно Покупцем;
- **системи зв'язку та сигналізації:** в складі загально будинкових систем;
- **електронні комунікаційні мережі:** в складі загально будинкових систем;
- **системи протипожежного захисту:** в складі загально будинкових систем;
- **сантехнічне обладнання:** виконується самостійно Покупцем.

Продавець: _____

Покупець: _____

Додаток № 2
до Договору купівлі-продажу
майбутнього об'єкту нерухомості (перший продаж) № _____ від _____,
зареєстрованого в реєстрі за № _____

**ГРАФІЧНЕ ЗОБРАЖЕННЯ
СХЕМИ БУДІВЕЛЬНОГО ПЛАНУ МАЙБУТНЬОГО ОБ'ЄКТА НЕРУХОМОСТІ,
РОЗМІЩЕННЯ ОБ'ЄКТА НА ПОВЕРСІ**

1. Графічне зображення Майбутнього об'єкта нерухомості:

2. Схема розміщення Майбутнього об'єкта нерухомості на поверсі:

Продавець: _____

Покупець: _____

**ОСНОВНІ ТЕХНІЧНІ ХАРАКТЕРИСТИКИ
ПОДІЛЬНОГО ОБ'ЄКТА НЕЗАВЕРШЕНОГО БУДІВНИЦТВА,
СКЛАДОВОЮ ЧАСТИНОЮ ЯКОГО Є МАЙБУТНІЙ ОБ'ЄКТ НЕРУХОМОСТІ**

1. Функціональне призначення Об'єкта – житловий будинок з офісними приміщеннями та вбудованою автостоянкою.

2. Загальна площа 31457.39 кв.м.

3. Кількість поверхів згідно з проектною документацією на будівництво Об'єкта – 32; 36. Житловий будинок - 32 поверхи розташовано на стилібаті.

4. Конструктивні елементи:

- **фундаменти:** палове поле з плитним ростверком (для будинку). Для стилібатної частини в якості фундаменту прийнята суцільна плита по ґрунтовій основі. Палі під будинок буріон'єкційні;
- **зовнішні огорожувальні конструкції:** *підвальний поверх* - монолітні залізобетонні, *поверхи стилібату (-5й - -1й)* – частково монолітні залізобетонні, частково повнотіла керамічна цегла, марка М100, товщиною 250 мм з армуванням металевою сіткою, алюмінієві стійко-ригельні системи структурного скління, *надземні поверхи* - частково монолітні залізобетонні, частково повнотіла керамічна цегла, марка М100, товщиною 250 мм з армуванням металевою сіткою, алюмінієва фасадна система «Елементний фасад» в структурному виконанні;
- **міжповерхові перекриття:** монолітні залізобетонні товщиною 250 мм;
- **перекриття підвалу:** монолітні залізобетонні товщиною 250 мм;
- **внутрішні стіни, перегородки:** *міжквартирні та міжкоридорні стіни* - повнотіла керамічна цегла, марка М100, товщиною 250 мм з армуванням сіткою, *міжкімнатні перегородки нежитлових приміщень* – повнотіла керамічна цегла, марка М100, товщиною 120 мм з армуванням сіткою, *міжкімнатні перегородки квартир (2-32 поверхи)* – виконуються самостійно Покупцем, крім перегородок санвузлів; *перегородки санвузлів* – повнотіла керамічна цегла, марка М100, товщиною 120 мм з армуванням сіткою;
- **сходові клітки, сходи:** збірні сходові марші виготовлені по індивідуальному проекту, монолітні площадки, для поверхів нестандартної висоти – монолітні марші;
- **балкони, лоджії, тераси:** не засклені, з огороженням з безпечного скла – Тріплекс;
- **дах:** похилий дах відсутній;
- **покрівля:** *покрівля терас* - плоска, експлуатована з внутрішнім водовідведенням, *покрівля будинку над технічним поверхом* – плоска, неексплуатована, з внутрішнім водовідведенням;
- **заповнення віконних прорізів:** алюмінієва фасадна система: *стилібатна частина* – алюмінієва стійко-ригельні системи структурного скління, з двокамерним склопакетом, *житлова частина* – алюмінієвий елементний фасад структурного скління, з двокамерним склопакетом, *віконний та дверний профіль* – алюмінієвий термоізолюваний, без підвіконня. На житлових поверхах – вентиляційна стулка провітрювання. Склопакет – двокамерний;
- **вхідні двері** - *двері центральних входів (лоббі)* – розсувні та поворотні, профіль алюмінієвий термоізолюваний, з двокамерним склопакетом; *вхідні зовнішні двері нежитлових приміщень* – поворотні, профіль алюмінієвий термоізолюваний, з двокамерним склопакетом; *двері вхідні в квартири* - металеві протидарні, з межею вогнестійкості EI 60.

5. Інженерне обладнання:

- **системи опалення (теплопостачання):** централізована система опалення;
- **системи внутрішнього водопостачання:** централізована система холодного водопостачання;
- **системи внутрішнього гарячого водопостачання:** централізована система гарячого водопостачання;
- **системи внутрішнього водовідведення та каналізації:** централізована система водовідведення (каналізації);
- **газопостачання:** дахова газова котельня з влаштування індивідуального теплового пункту;
- **системи електропостачання:** централізоване електропостачання не менше 12кВт на квартиру, на групу нежитлових приміщень по розрахунку (біля 150Вт на 1,0м²);
- **вентиляція:** для житлової частини передбачено припливно-витяжна вентиляція з механічним спонуканнями, а також вентиляційний канал (з/б вентиляційні блоки) для побутових кухонних витяжок; для групи нежитлових приміщень передбачено припливно-витяжна вентиляція з механічним спонуканнями;

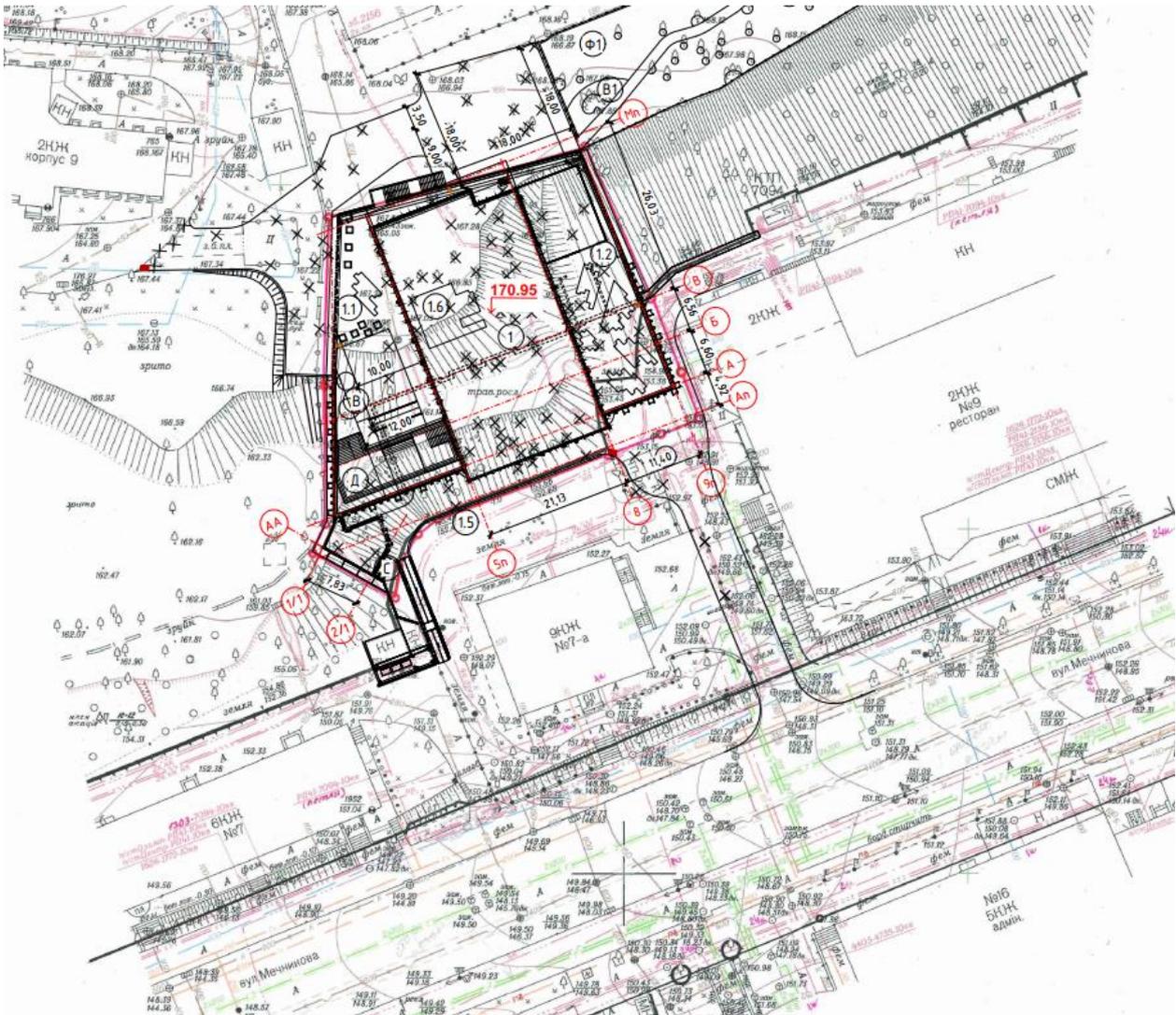
- **охолодження та кондиціонування:** VRF-система (трьох трубна) з використанням теплових насосів для поверху житлової частини, мульти сплит-система або VRF-система для групи нежитлових приміщень;
- **ліфти та піднімальні пристрої:** пасажирські та пожежні ліфти вантажопідйомністю 1000 кг та 1200 кг та автомобільні ліфти вантажопідйомністю 5000 кг;
- **блискавкозахист:** передбачено на покрівлі будинку та влаштуванням струмовідводів (опуски) з подальшим приєднанням до заземлювачів;
- **системи протипожежного захисту:** система пожежної сигналізації (СПС); система оповіщення та управління евакуацією (СО); система протидимного захисту (СПДЗ); система внутрішнього протипожежного водопроводу (ВПВ); система автоматичного пожежогасіння (АПП).
- **домофон:** в складі системи контролю доступу, панель в приміщенні встановлюється самостійно Покупцем;
- **автоматизація та диспетчеризація:** система автоматизації та диспетчеризації систем протипожежного захисту; система автоматизації інженерних мереж (опалення, вентиляції, кондиціонування, водопроводу, каналізації...); автоматизація паркінгу (система керування потоками автотранспорту);
- **слабкострумні пристрої:** викличні панелі системи контролю доступу на зовнішніх дверях , інформаційні панелі;
- **системи зв'язку та сигналізації:** система контролю доступу суміщення з охоронною сигналізацією;
- **електронні комунікаційні мережі:** автоматизована система моніторингу та управління інженерного обладнання;
- **дошова каналізація:** внутрішнє водовідведення з покрівлі будинку та покрівлі стилобата;
- **системи сміттєвидалення:** відсутні
- **сантехнічне обладнання:** встановлюється самостійно Покупцем.

6. Клас енергоефективності згідно з енергетичним сертифікатом – згідно з проектною документацією клас «В».

Продавець: _____

Покупець: _____

**ГРАФІЧНЕ ЗОБРАЖЕННЯ
РОЗТАШУВАННЯ ПОДІЛЬНОГО ОБ'ЄКТА НЕЗАВЕРШЕНОГО БУДІВНИЦТВА
НА ГЕНЕРАЛЬНОМУ ПЛАНІ ОБ'ЄКТА БУДІВНИЦТВА**



Продавець: _____

Покупець: _____

**Стислий перелік будівельних робіт,
які повинні бути проведені на майбутньому Об'єкті будівництва,
перелік обладнання, яке повинно бути встановлено
на Майбутньому об'єкті нерухомості та передано Покупцю,
стислий перелік робіт, які повинні бути проведені на Об'єкті будівництва та прибудинковій території, та
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**

1. Стислий перелік будівельних робіт, які повинні бути проведені на майбутньому Об'єкті будівництва:

- зведення фундаментної плити;
- зведення зовнішніх та внутрішніх стін підвалу по каркасно-монолітній технології;
- зведення залізобетонного перекриття над підвалом;
- зведення залізобетонного каркасу будівлі;
- зведення сходових маршів та ліфтової шахти;
- кладка перегородок з цегли;
- монтаж вентиляційних блоків;
- зведення конструкції покрівлі;
- огороження терас та покрівель;
- зведення фасадів (стійко-ригельна система та елемент фасад);
- монтаж вертикального транспорту (пасажирського та автомобільного);
- оздоблення МЗК;
- монтаж вхідних дверей в майбутній об'єкт будівництва;
- монтаж лічильників холодної та гарячої води, електрики; тепlopостачання;
- монтаж систем електроживлення;
- монтаж систем водопостачання (холодної та гарячої);
- монтаж систем каналізації (побутової, дощової, дренажної);
- монтаж систем приливно-витяжної вентиляції;
- монтаж систем кондиціонування;
- монтаж дахової газової котельні;
- монтаж індивідуального теплового пункту;
- монтаж насосних хоз-питного та протипожежного водопостачання;
- монтаж систем автоматизації;
- монтаж слабокструмних систем (зв'язок; відеонагляд; СКД; СКС; активне мережеве обладнання);
- монтаж систем пожежної безпеки (протидимний захист, тепло-димовидалення та підпор повітря, система пожежної сигналізації, системи сповіщення про пожежу та управління евакуацією, автоматизація та диспетчеризація протипожежних систем).

2. Перелік обладнання, яке повинно бути встановлено на Майбутньому об'єкті нерухомості та передано покупцю:

- обладнання протипожежних систем (спринклерні зрошувачі, датчики, пожежні кран-комплекти та інше при наявності);
- обладнання системи опалення (радіатори, конвектори).

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

- благоустрій, система автоматичного поливу та облаштування території.

4. 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:

- загальнобудинковий лічильник холодної води, електрики, газу (виробник та марка обрана Продавцем самостійно);

- лічильники холодної та гарячої води, електрики, тепла (виробник та марка обрана Продавцем самостійно);
- ліфти: вантажний, пасажирський, автомобільний (виробник та марка обрана Продавцем самостійно);
- обладнання системи електропостачання (виробник та марка обрана Продавцем самостійно);
- обладнання системи водопостачання (виробник та марка обрана Продавцем самостійно);
- обладнання системи каналізування (виробник та марка обрана Продавцем самостійно);
- обладнання систем вентиляції (виробник та марка обрана Продавцем самостійно);
- обладнання систем кондиціонування (виробник та марка обрана Продавцем самостійно);
- обладнання дахової газової котельні (виробник та марка обрана Продавцем самостійно);
- обладнання індивідуального теплового пункту (виробник та марка обрана Продавцем самостійно);
- обладнання насосної хоз-питного та протипожежного водопостачання (виробник та марка обрана Продавцем самостійно);
- обладнання системи контролю доступу та відеонагляду (виробник та марка обрана Продавцем самостійно);
- обладнання систем автоматизації (виробник та марка обрана Продавцем самостійно);
- обладнання систем пожежної безпеки (виробник та марка обрана Продавцем самостійно).

Продавець: _____

Покупець: _____