

ДОГОВІР № _____
КУПІВЛІ-ПРОДАЖУ МАЙБУТНЬОГО ОБ'ЄКТУ НЕРУХОМОСТІ

М. _____

_____Р.

ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ДАРТ БІЛДІНГ УКРАЇНА», в особі директора Гальченко Наталі Олександрівни, яка діє на підставі Статуту, (надалі - «**Продавець**»), з однієї сторони, та

Громадянин (громадянка) України _____ (надалі – "**Покупець**"),
 _____ року народження, _____ місце проживання:
 _____, Фактичне місце проживання:
 _____, паспорт серії _____,
 виданий: _____, ідентифікаційний номер
 платника податків _____, є платником податку з доходів фізичних осіб, з іншої
 сторони,

які в подальшому разом іменовані «**Сторони**», а кожен з них окремо – «**Сторона**», діючи добровільно уклали даний договір на виконання Форвардного контракту № _____ від _____ р., придбаного Покупцем за результатами відкритого публічного аукціону, проведеного на «Електронному майданчику проведення аукціонів USELT» компанії ТОВ «ЮЕс Електронік Трейд ЕлЕлСі» _____ р. та попередньо ознайомлені з вимогами цивільного законодавства України, щодо недійсності правочинів та розуміючи правові наслідки укладеного правочину, уклали цей договір (надалі - «**Договір**») про наступне:

ТЕРМІНИ, ЩО ВЖИВАЮТЬСЯ У ДОГОВОРІ

Подільний об'єкт незавершеного будівництва – «Нове будівництво житлового комплексу з вбудовано-прибудованими торговельними приміщеннями по вул. Дослідна с. Мила, Бучанський район Київської області», будівництво якого здійснюється на земельних ділянках з кадастровими номерами 3222484405:03:001:5105; 3222484405:03:001:5541 за адресою Київська область, Бучанський район, с. Мила, вулиця Дослідна, 1 та 3 (надалі – "Об'єкт незавершеного будівництва").

Майбутній об'єкт нерухомості - передбачена проектною документацією на будівництво 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).

Спеціальне майнове право – всі права на майбутній об'єкт нерухомості, які належать Продавцю на підставах, визначених у п. 1.2. Договору, та надають право Покупцю прийняти у власність майбутній об'єкт нерухомості після прийняття в експлуатацію Об'єкта незавершеного будівництва у встановленому чинним законодавством України порядку.

Проектна площа майбутнього об'єкта нерухомості – визначається як сума площ всіх приміщень Квартири, включаючи площу приміщень допоміжного використання, призначених для задоволення громадянами побутових та інших потреб, пов'язаних з їх проживанням в Квартирі, а також площ балконів, лоджій без застосування понижувальних коефіцієнтів, передбачених будівельними та іншими нормами і правилами. Проектна площа Квартири визначена на підставі затвердженої проектною документації і зазначена у п. 2.1. цього Договору.

«**Додаток**» - будь-який Додаток до договору є його невід'ємною частиною.

_____ Продавець

_____ Покупець



Ідентифікатор об'єкта будівництва -

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ

1.1. За цим Договором та у відповідності до пункту 1 статті 6 та статті 656 Цивільного кодексу України, Продавець зобов'язується передати у власність Покупця, а Покупець зобов'язується прийняти та оплатити Спеціальне майнове право на Майбутній об'єкт нерухомості №__ в Об'єкті незавершеного будівництва в порядку та на умовах, визначених цим Договором.

Продаж Майбутнього об'єкта нерухомості є першим.

1.2. Спеціальне майнове право на Майбутній об'єкт нерухомості належать Продавцю відповідно до наступних документів:

1.2.1.) ВИТЯГ з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності № 315864057 від 23.11.2022 (Кадастровий номер: 3222484405:03:001:5105, площа 0,1000 га, форма власності: приватна, власник: ТОВ «ДАРТ БІЛДІНГ УКРАЇНА», код за ЄДРПОУ 44681912).

ВИТЯГ з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності № 311406760 від 03.10.2022 (Кадастровий номер: 3222484405:03:001:5541, площа 0,2000 га, форма власності: приватна, власник: ТОВ «ДАРТ БІЛДІНГ УКРАЇНА», код за ЄДРПОУ 44681912).

1.2.2.) Дозвіл на виконання будівельних робіт № ІУ012230202928 від 09 лютого 2023 р., виданий Державною інспекцією архітектури та містобудування України, ЄДРПОУ 44245840.

1.2.3.) Договір генерального підяду № 1 від 02.01.2023 р., укладеного між ТОВ «МЕНГІРБУД» та ТОВ «ДАРТ БІЛДІНГ УКРАЇНА»;

1.2.4.) Проектна документація на будівництво.

1.2.5.) Номер відомостей про спеціальне майнове право Продавця на подільний об'єкт незавершеного будівництва, складовою частиною якого є майбутній об'єкт нерухомості, у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно - _____.

1.3. Предметом цього Договору є Спеціальне майнове право на Майбутній об'єкт нерухомості, яке після набуття Покупцем його у власність реалізується шляхом набуття права власності (володіння, користування та розпорядження) на Майбутній об'єкт нерухомості після прийняття Об'єкта незавершеного будівництва в експлуатацію та оформлення Покупцем документів, що встановлює право власності. За умови виконання своїх обов'язків за цим договором Покупець одержить від Продавця документи, необхідні для оформлення право власності Покупця на Майбутній об'єкт нерухомості.

Вид будівництва – Нове будівництво.

1.4. Спеціальне майнове право на Майбутній об'єкт нерухомості за цим Договором передається Продавцем Покупцю шляхом підписання Акту приймання – передачі Майбутнього об'єкту нерухомості, який після підписання Сторонами буде невід'ємною частиною цього Договору. Акт приймання – передачі підписується Сторонами після прийняття в експлуатацію завершеного Об'єкта будівництва, у строк, визначений цим Договором, та за умови повної оплати Покупцем ціни Спеціального майнового права на Майбутній об'єкт нерухомості.

1.5. Умови, розмір та порядок перерахування грошових коштів Покупцем на користь Продавця визначаються цим Договором, а також додатковими угодами, укладеними до цього Договору. На підтвердження виконання Покупцем своїх зобов'язань, передбачених цим Договором щодо сплати Ціни Спеціального майнового права на майбутній об'єкт нерухомості, Продавець надає Покупцю довідку про 100% розрахунок здійснення сплати Ціни Спеціального майнового права за проектну загальну площу Майбутнього об'єкту нерухомості. У разі перебільшення Фактичної площі над Проектною, Покупець сплачує вартість додаткової площі Майбутнього об'єкту нерухомості відповідно п. 3.5. цього Договору. Продавець надає додаткову Довідку про сплату такої різниці одночасно з підписанням Акту приймання – передачі.

1.6. Продавець гарантує, що на момент укладення цього Договору, Спеціальне майнове право на

_____ Продавець

_____ Покупець

Майбутній об'єкт нерухомості не обтяжено зобов'язаннями перед третіми особами, не є предметом застави, не є предметом договору купівлі-продажу з третіми особами, не перебуває під арештом, не є предметом судового спору, а також, щодо нього відсутні будь-які претензії і права третіх осіб.

1.7. Орієнтований термін прийняття Об'єкта незавершеного будівництва до експлуатації – I квартал 2024 року

В разі затримки строку завершення будівництва, з підстав, що не залежать від Продавця, Продавець має право подовжити завершення будівництва на строк до шести місяців. В даному випадку, таке подовження строку прийняття Об'єкта будівництва до експлуатації не вважається порушенням умов Договору. При цьому, Продавець гарантує, що намагатиметься робити все можливе, щоб уникнути такої ситуації.

2. СПЕЦІАЛЬНЕ МАЙНОВЕ ПРАВО НА МАЙБУТНІЙ ОБ'ЄКТ НЕРУХОМОСТІ

2.1. Спеціальне майнове право на майбутній об'єкт нерухомості надає право Покупцю отримати у власність Майбутній об'єкт нерухомості на умовах визначених цим Договором із наступними проектними технічними характеристиками:

Найменування:	
функціональне призначення	
Секція (під'їзд)	
Будівельний номер:	
Поверх:	
Проектна загальна площа:	
№ відомостей про спеціальне майнове право на Майбутній об'єкт нерухомості	

Основні технічні характеристики подільного об'єкта незавершеного будівництва:
 функціональне призначення об'єкта -
 площа об'єкта згідно з проектною документацією на будівництво об'єкта: Площа забудови - 1 345,402, Будівельний об'єм - 23 568,70 м²
 кількість поверхів згідно з проектною документацією на будівництво об'єкта – 4+цокольний
 опис основних конструктивних елементів та інженерного обладнання: Технологія будівництва – цегляна; утеплення - пінополістирол (пінопласт), мінеральна вата
 клас енергоефективності згідно з енергетичним сертифікатом – В
 ідентифікатор об'єкта будівництва в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва - 1122.1 Будинки багатоквартирні масової забудови

Комплектація Майбутнього об'єкту нерухомості та перелік робіт по Майбутньому об'єкту нерухомості згідно з домовленістю Сторін зазначається у Додатку № 1 до Договору та є його невід'ємною частиною.

2.2. Сторони розуміють, що у ході будівництва проектна загальна площа Майбутнього об'єкту нерухомості може змінитися. Підписанням цього Договору Покупець надає свою згоду на можливу зміну проектної загальної площі Майбутнього об'єкту нерухомості.

Номер Майбутнього об'єкту нерухомості остаточно визначається після проведення технічної інвентаризації Об'єкта незавершеного будівництва та прийняття Об'єкта незавершеного будівництва в експлуатацію в порядку, встановленому чинним законодавством України. Якість збудованого Майбутнього об'єкта нерухомості повинна відповідати державним будівельним стандартам та вимогам чинного законодавства України.

2.3. За умови виконання своїх обов'язків за цим Договором Покупець одержить від Продавця документи, необхідні для оформлення правовстановлюючих документів (державної реєстрації права власності). Оформлення та реєстрацію права власності на Майбутній об'єкт нерухомості у встановленому чинним законодавством України порядку Покупець здійснює самостійно за власний рахунок протягом двох місяців з моменту отримання документів, необхідних для оформлення правовстановлюючих документів.

Продавець

Покупець

3. ЦІНА. ПОРЯДОК І УМОВИ РОЗРАХУНКІВ

3.1. На дату підписання цього Договору вартість Спеціального майнового права на Майбутній об'єкт нерухомості складає _____ (_____) гривень, в тому числі ПДВ, що являється еквівалентом _____ (_____) доларів США за курсом ПУБЛІЧНОГО АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА КОМЕРЦІЙНИЙ БАНК «ПРИВАТБАНК» на день укладення цього Договору. У випадку, передбаченому п.п. 3.4.-3.7. цього Договору розмір доплати розраховується виходячи з Базової ціни 1 (одного) квадратного метра площі Майбутнього об'єкту нерухомості у доларах США за курсом ПУБЛІЧНОГО АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА КОМЕРЦІЙНИЙ БАНК «ПРИВАТБАНК» на 10:00 годину ранку дня здійснення такого розрахунку і сплачується у гривнях.

Всі розрахунки між Сторонами здійснюються в національній валюті України – гривні. Сторони домовились визнати дату виконання зобов'язання з оплати Ціни спеціального майнового права – дату зарахування коштів на рахунок Продавця.

3.2. Платіж в рахунок сплати Ціни Договору має бути здійснений Покупцем в день укладення Сторонами цього Договору та на умовах визначених у п.3.1. цього Договору та складає 100% від загальної суми Договору.

3.3. Покупець сплачує Продавцю Ціну спеціального майнового права на майбутній об'єкт нерухомості шляхом перерахування грошових коштів на банківський рахунок Продавця № UA_____ у "_____", МФО _____ призначення платежу: «Переказ коштів за спеціальне майнове право на майбутній об'єкт нерухомості за Договором купівлі-продажу майбутнього об'єкту нерухомості № _____ від _____ р., разом з ПДВ» у порядку та в строки, передбачені цим Договором. Банківські послуги з переказу коштів оплачуються Покупцем окремо.

3.4. У випадку, якщо фактична загальна площа Майбутнього об'єкту нерухомості за результатами проведення технічної інвентаризації Об'єкта незавершеного будівництва виявиться відмінною від проектною загальною площею Майбутнього об'єкту нерухомості, визначеної в цьому Договорі, ціна Спеціального майнового права на Майбутній об'єкт нерухомості підлягає коригуванню пропорційно до кількості квадратних метрів, на які змінилася проектна загальна площа.

3.5. У разі збільшення площі Майбутнього об'єкту нерухомості в порівнянні з проектною площею, зазначеною на момент підписання цього Договору, розмір Ціни спеціального майнового права, визначений в п. 3.1. цього Договору підлягає збільшенню на суму, яка визначається шляхом ділення ціни спеціального майнового права, яка визначена в п. 3.1 цього Договору, на проектну площу.

3.6. У разі зменшення площі Майбутнього об'єкту нерухомості в порівнянні з площею, зазначеною на момент підписання цього Договору, розмір Ціни спеціального майнового права визначений в п. 3.1. цього Договору підлягає зменшенню на суму, яка визначається шляхом ділення ціни Спеціального майнового права визначена в п. 3.1 цього Договору, на проектну площу.

3.7. Доплата вартості або повернення надмірно сплаченої вартості різниці між проектною та фактичною загальною площею Майбутнього об'єкту нерухомості, здійснюється зобов'язаною Стороною в строк 10 календарних днів з дати отримання повідомлення Продавця про встановлену фактичну площу Майбутнього об'єкту нерухомості.

3.8. У разі зміни банківських реквізитів Продавець зобов'язаний повідомити Покупця в день настання таких змін.

4. ПРАВА ТА ОБОВ'ЯЗКИ СТОРІН

4.1. Продавець має право:

4.1.1. Вимагати від Покупця надати та оформити усі необхідні документи, пов'язані з укладенням та виконанням цього Договору.

4.1.2. Вимагати своєчасну й повну оплату ціни Спеціального майнового права на Майбутній об'єкт нерухомості в порядку й у строки передбачені цим Договором.

4.1.3. Вносити необхідні зміни до проектною частини документації, що не погіршать умов для Покупця.

_____ Продавець

_____ Покупець

4.1.4. Достроково припинити дію цього Договору у випадках, передбачених Договором.

4.1.5. У випадку, якщо Договір буде достроково припинений з ініціативи Продавця з причин невиконання або неналежного виконання Покупцем своїх зобов'язань, Продавець повертає Покупцю сплачені кошти, протягом 25-ти банківських днів з дня припинення дії цього Договору. Окрім того, має право утримати із суми коштів, які підлягають поверненню, штрафні санкції передбачені Договором.

4.1.6. На затримку строку завершення будівництва Об'єкта, з підстав, що не залежать від Продавця, Продавець має право подовжити завершення будівництва на строк до шести місяців.

4.2. Продавець зобов'язується:

4.2.1. Забезпечити здійснення будівництва з дотриманням вимог діючих Державних будівельних норм України і прийняття Об'єкту незавершеного будівництва до експлуатації в порядку, встановленому чинним законодавством України з його підключенням до інженерних мереж на постійній основі.

4.2.2. Повідомити Покупця про прийняття Об'єкта будівництва до експлуатації та про необхідність прийняття Майбутнього об'єкту нерухомості у власність за Актом прийому-передачі Майбутнього об'єкту нерухомості.

4.2.3. Розглянути зауваження Покупця стосовно невідповідності Майбутнього об'єкту нерухомості Технічній характеристиці Майбутнього об'єкту нерухомості зазначеної у Додатку №1 до Договору протягом 15 (п'ятнадцяти) календарних днів від дати отримання повідомлення від Покупця та привести Майбутній об'єкт нерухомості у відповідність до Технічної характеристики Майбутнього об'єкту нерухомості зазначеної у Додатку №1 до Договору.

4.2.4. Після повної сплати Покупцем ціни спеціального майнового права на Майбутній об'єкт нерухомості надати йому Довідку про виконання зобов'язань за даним Договором у повному обсязі.

4.2.5. Підписати Акт прийому-передачі Майбутнього об'єкту нерухомості після повного виконання Покупцем зобов'язань щодо сплати ціни Спеціального майнового права на Майбутній об'єкт нерухомості протягом 15 (п'ятнадцяти) календарних днів від дати повідомлення Покупця про прийняття в експлуатацію Об'єкта незавершеного будівництва або від дати приведення Майбутнього об'єкту нерухомості у відповідність до Технічної характеристики Майбутнього об'єкту нерухомості згідно строків визначених у п.4.2.3 цього Договору.

4.2.6. Забезпечити підготовку та передати Покупцеві всі необхідні документи для оформлення права власності на Майбутній об'єкт нерухомості, за умови, що Покупець виконав усі зобов'язання за цим Договором і прийняв Майбутній об'єкт нерухомості за Актом прийому – передачі.

4.2.7. За свій рахунок усунути недоліки, виявлені Покупцем при огляді Майбутнього об'єкту нерухомості, перелік яких належним чином викладено у Акті огляду, підписаного Сторонами.

4.2.8. Після прийняття завершеного будівництвом Об'єкту в експлуатацію передати його на баланс Керуючої компанії або передати передбачену законодавством документацію на будинок створеному Об'єднанню співвласників багатоповерхового будинку у відповідності до норм чинного законодавства.

4.2.9. Передати Покупцю майбутнього об'єкта нерухомості шляхом державної реєстрації за покупцем спеціального майнового права на такий об'єкт.

4.3. Покупець має право:

4.3.1. Отримати від Продавця спеціальне майнове право на Майбутній об'єкт нерухомості в порядку передбаченому цим Договором.

4.3.2. За письмовим звернення до Продавця отримувати інформацію про хід виконання умов договору.

4.3.3. Виключно за умови попередньої письмової згоди Продавця відступити Спеціальне майнове право та свої обов'язки за цим Договором на користь третьої особи, уклавши Додаткову угоду на таке відчуження. У випадках відступлення Покупцем прав за цим Договором, передачі зазначеного спеціального майнового права в забезпечення, а також при вчиненні Покупцем інших дій, що можуть призвести до відчуження Спеціального майнового права Покупця, Продавець вправі збільшити в односторонньому порядку загальну суму Договору на суму винагороди в розмірі до 5 % від Ціни спеціального майнового права на Майбутній об'єкт нерухомості. При цьому, Сторони дійшли згоди, що оформлення письмової угоди щодо зміни розміру Ціни спеціального майнового

права на Майбутній об'єкт нерухомості не вимагається.

4.3.4. На письмове звернення отримувати інформацію про хід виконання умов договору.

4.4. Покупець зобов'язується:

4.4.1. Сплатити в повному обсязі ціну спеціального майнового права на Майбутній об'єкт нерухомості.

4.4.2. Прийняти у власність об'єкт нерухомого майна шляхом державної реєстрації на ім'я Покупця спеціального майнового права на такий об'єкт після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта. Прийняти спеціальне майнове право на Майбутній об'єкт нерухомості шляхом підписання Акту прийому - передачі Майбутнього об'єкту нерухомості протягом 15 (п'ятнадцяти) календарних днів від дати отримання повідомлення Продавця про прийняття Об'єкта незавершеного будівництва до експлуатації.

4.4.3. Не виконувати самостійно або з залученням третіх осіб будь-які роботи на Об'єкті незавершеного будівництва до оформлення права власності на Майбутній об'єкт нерухомості.

4.4.4. Компенсувати Продавцю витрати пов'язані з оформленням та отриманням технічного паспорту на Майбутній об'єкт нерухомості за результатами проведення технічної інвентаризації Об'єкта незавершеного будівництва.

4.4.5. Покупець не вправі вчиняти дії, спрямовані на зміну архітектурних рішень та/або проектних характеристик Майбутнього об'єкту нерухомості та будівлі, в якій знаходиться Майбутній об'єкт нерухомості, надалі Будинок, в тому числі:

1) не встановлювати кондиціонери, антени, носії реклами, не розміщувати кабелі, вивіски на фасаді Будинку, крім випадку, коли проектом відведені спеціальні місця на фасаді для встановлення відповідного обладнання без згоди Продавця або Керуючої компанії/ОСББ та органів, уповноважених законом на погодження відповідних змін, але у будь-якому випадку не виводи відвід конденсату з кондиціонера на фасад Будинку без згоди Продавця та органів, уповноважених законом на погодження відповідних змін;

2) не склити відкриті лоджії та балкони без згоди Продавця або Керуючої компанії/ОСББ та органів, уповноважених законом на погодження відповідних змін.

Цей пункт договору зберігає чинність також після введення Об'єкту незавершеного будівництва в експлуатацію та оформлення Покупцем права власності.

4.4.6. Повідомляти Продавця про зміну паспортних даних, місця реєстрації, місця фактичного проживання, контактних телефонів в 5- ти денний термін з моменту такої зміни.

4.4.7. Для початку користування електроенергією в Майбутньому об'єкті нерухомості Покупець зобов'язаний:

- або самостійно укласти відповідний договір з електропостачальною організацією;
- або укласти Договір про компенсацію витрат по електроенергії для Майбутнього об'єкта нерухомості з Об'єднання співвласників багатоповерхового будинку або Керуючої компанії за тим тарифом, за яким ця компанія отримує електроенергію від електропостачальної організації.

4.4.8. Покупець зобов'язаний проводити Роботи по влаштуванню інженерних мереж і оздоблюванню відповідно до чинних Державних Будівельних Норм (ДБН) та інших нормативних документів, які стосуються виконуваних робіт, дотримуватись Технічного регламенту, положення якого закріплено в Додатку 2 до даного Договору.

4.4.9. Повідомляти письмово Продавця про зміну місця реєстрації, місця проживання, паспортних даних Покупця та інших суттєвих відомостей в строк не пізніше 10 календарних днів, з дня коли такі зміни відбулися.

5. СТРОК ДІЇ ДОГОВОРУ. ПІДСТАВИ РОЗІРВАННЯ ДОГОВОРУ

5.1. Цей Договір укладений з відкладальною умовою, якою Сторони визнають пред'явлення до виконання Форвардного контракту. Договір набирає чинності з дати настання відкладальної умови, що підтверджується підписаним Сторонами Актом прийому - передачі деривативу до виконання та сплати початкового або 100% платежу за Договором купівлі продажу майбутнього об'єкту нерухомості, і діє до повного виконання Сторонами зобов'язань за Договором.

_____ Продавець

_____ Покупець

З моменту набрання чинності цим Договором, Договір купівлі-продажу деривативу № _____ від _____ р., укладений на «Електронному майданчику проведення аукціонів USELT» компанії ТОВ «ЮЕс Електронік Трейд ЕлЕлСі», вважається належним чином виконаним і зобов'язання за ним припиняються і настають за цим Договором.

5.2. Одностороння відмова від виконання цього Договору не допускається, за винятком випадків, передбачених цим Договором та чинним законодавством України.

5.3. Договір може бути припинено у будь-який час за згодою Сторін, про що між ними укладається письмова угода. Сторона яка ініціює дострокове припинення цього Договору, направляє іншій Стороні письмову пропозицію про розірвання цього Договору у термін не пізніше 10 (десяти) календарних днів до дати розірвання цього Договору.

5.4. У разі припинення Договору, повернення грошових коштів Покупцю відбувається лише після укладання відповідного Договору Продавцем на зазначений в п.2.1 Майбутній об'єкт нерухомості з іншим суб'єктом, але не пізніше 60 календарних днів після розірвання цього Договору. Покупець зобов'язаний надати Продавцю довідку з банківської установи про відкриття рахунку для повернення грошових коштів.

5.5. Договір може бути достроково розірвано на вимогу однієї із Сторін у наступних випадках:

5.5.1. У разі несплати ціни спеціального майнового права на Майбутній об'єкт нерухомості Покупцем в повному обсязі у день укладання Договору або протягом 10 днів з дати зазначеної у Графіку за його наявності, Продавець має право в односторонньому порядку розірвати цей Договір шляхом направлення Покупцю відповідного повідомлення. В такому випадку Договір вважається розірваний на 16 -й день з дня направлення Продавцем повідомлення про розірвання Договору. Повернення сплачених грошових коштів Покупцю, відбувається лише після укладання відповідного Договору Продавцем на зазначену в п.2.1 Квартиру з іншим суб'єктом, але не пізніше 60 календарних днів після розірвання цього Договору. Грошові кошти повертаються Покупцеві з утриманням на користь Продавця усіх штрафних санкцій, нарахованих на підставі цього Договору. Належним доказом повідомлення Сторони про розірвання Договору є поштова квитанція про здійснення оплати відправлення такого повідомлення та опис вкладення у цінний лист.

5.5.2. У разі не підписання Покупцем Акту приймання-передачі протягом 15 (п'ятнадцяти) календарних днів з моменту повідомлення Покупця Продавцем про прийняття Об'єкта незавершеного будівництва до експлуатації.

5.5.3. Якщо Покупець до оформлення права власності розпочав виконувати в Майбутньому об'єкті нерухомості опоряджувальні або будівельно-ремонтні роботи.

5.5.4. Продавець відступив права за цим Договором третій особі, здійснив відчуження прав за Договором, передав зазначене Спеціальне майнове право в забезпечення без отримання попереднього письмового дозволу Продавця.

6. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ СТОРІН

6.1. Сторони несуть відповідальність у відповідності до чинного законодавства України та у випадках передбачених цим Договором.

6.2. У разі порушення строків оплати будь – якого платежу, встановленого цим Договором, Покупець сплачує Продавцю неустойку у розмірі 1% від простроченої суми, за кожен день затримки платежу.

6.3. У разі порушення строків оплати будь – якого платежу більш ніж на 3 (три) календарних днів, Покупець додатково сплачує Продавцю штраф в розмірі 5 % від Ціни Спеціального майнового права на Майбутній об'єкт нерухомості.

6.4. У разі недотримання терміну підписання Акту прийому-передачі Майбутнього об'єкту нерухомості без поважних причин, винна Сторона сплачує на користь іншої Сторони неустойку в розмірі 0,05 % від Ціни спеціального майнового права на Майбутній об'єкт нерухомості за кожен день прострочення, але не більше 3 % (трьох відсотків) від ціни спеціального майнового права на Майбутній об'єкт нерухомості. Сторони домовились, що нарахування неустойки здійснюється після спливу терміна усунутих недоліків Продавцем, виявлені Покупцем при огляді Майбутнього об'єкту нерухомості.

6.5. Якщо Покупцем здійснено відчуження спеціального майнового права на Майбутній об'єкт нерухомості, що придбані за Договором, без попередньої письмової згоди Продавця, що

Продавець

Покупець

спричинило додаткові витрати та/або збитки Продавцю, Покупець сплачує на користь Продавця штраф в розмірі 10% від ціни спеціального майнового права на Майбутній об'єкт нерухомості.

6.6. Всі спори, що виникають з цього Договору або пов'язані з ним, вирішуються шляхом переговорів між Сторонами. В разі недосягнення згоди, такі спори підлягають вирішенню в судовому порядку, відповідно до вимог чинного законодавства України.

7. ЗАЯВИ Й ГАРАНТІЇ

7.1. Сторони засвідчують, що укладення дійсного Договору відповідає їх інтересам; вони мають право підписувати та укладати дійсний Договір, додатки до нього і будь-які інші документи, що стосуються виконання Договору, та виконувати свої зобов'язання за цим Договором.

Сторони здійснили всі необхідні дії для підписання та виконання Договору; підписання та виконання Договору Сторонами не є порушенням та не суперечить чинному законодавству, а також жодному договірному зобов'язанню чи обмеженню, обов'язковому для Сторін; волевиявлення є вільним, усвідомленим і відповідає їх внутрішній волі.

У момент укладення цього Договору Сторони усвідомлюють значення своїх дій і можуть керувати ними; розуміють природу цього правочину, свої права та обов'язки за Договором. Володіють українською мовою, що дає їм можливість правильно розуміти та тлумачити цей Договір.

Цей Договір вчиняється з наміром створення відповідних правових наслідків (не є фіктивним). Цей Договір не приховує іншого правочину (не є удаваним) і спрямований на настання реальних наслідків, які обумовлені Договором.

7.2. Продавець гарантує, що підписання й виконання даного Договору не суперечить жодному правочину, що має обов'язковий характер для Продавця та/або його установчим документам.

7.3. Продавець гарантує, що Спеціальне майнове право на Майбутній об'єкт нерухомості належать Продавцеві на підставі документів, вказаних в п. 1.2 цього Договору.

8. ПОВІДОМЛЕННЯ

8.1 Будь-які повідомлення, що повинні направлятися Сторонами відповідно до умов цього Договору, якщо інше прямо не передбачене цим Договором, повинні бути направлені іншій Стороні поштовими відправленнями з описом вкладення до цінного листа, або вручені особисто Стороні чи їх уповноваженим представникам.

8.2. Про будь-які зміни в поштових та платіжних реквізитах Сторони зобов'язані письмово повідомляти одна одну в день здійснення таких змін. Сторона відсутня за адресою для повідомлень, не вправі посилатися на факт неотримання кореспонденції.

8.3. Моментом одержання будь-якого повідомлення, передбаченого цим Договором є:

- Дата одержання іншою Стороною листа з описом вкладення;
- Дата вказана на письмовому повідомленні Стороною – одержувачем при особистому отриманні повідомлення;
- 5 (п'ятий) календарний день знаходження відповідного поштового повідомлення на об'єкті поштового зв'язку (поштовому відділенні) за адресою Сторони - одержувача, відповідно до вказаних реквізитів Сторін;
- У випадку, якщо упродовж 5-ти (п'яти) календарних днів з моменту коли відповідне поштове повідомлення потрапило на поштове відділення за адресою Сторони – одержувача, що вказана у Договорі, і Сторона з будь – яких причин не отримала повідомлення, вважається, що Сторона отримала повідомлення на 5 (п'ятий) календарний день знаходження повідомлення на поштовому відділенні за адресою Сторони – одержувача.

9. ОБСТАВИНИ НЕПЕРЕБОРНОЇ СИЛИ

9.1. Дія обставин непереборної сили, що виникли після підписання Договору й перешкоджають належному виконанню Сторонами своїх зобов'язань повністю або частково, звільняє Сторони від відповідальності за невиконання й/або неналежне виконання ними відповідних зобов'язань за Договором до моменту ліквідації наслідків таких обставин.

9.2. Обставинами непереборної сили за змістом Договору є надзвичайні обставини, настання яких

Продавець

Покупець

не можна було передбачити в момент укладення Договору, дія яких не залежить від волі Сторін, а також дія наслідків яких при виконанні Сторонами своїх зобов'язань за Договором неможливо уникнути навіть у випадку прикладення Сторонами максимальних зусиль. Обставинами непереборної сили можуть бути, наприклад, воєнні дії, пожежі, природні катастрофи, блокади, терористичні акти, націоналізація, експропріація, обмеження в законодавстві про банківську діяльність, прийняття нових законодавчих актів, дії державних та місцевих органів влади та їх посадових осіб, та інші обставини, що роблять неможливим або недоцільним виконання умов Договору. У такому випадку Сторони обговорюватимуть альтернативні шляхи виконання Договору, які оформляються окремою угодою.

9.3. Сторона, що не може виконати свої зобов'язання за Договором, повинна без зволікання письмово сповістити іншу Сторону про настання таких обставин, їх характер й можливу тривалість з наданням необхідних документів, що підтверджують їх дію в розумний строк. Неповідомлення про настання обставин непереборної сили позбавляє Сторону права на звільнення від відповідальності.

9.4. Якщо дія обставин непереборної сили, що перешкоджають виконанню Стороною своїх зобов'язань за Договором, буде тривати більше 1 (одного) місяця, Сторони повинні погодити умови подальшого співробітництва в рамках Договору й підписати відповідну додаткову угоду до Договору. Обов'язок надання доказів дії обставин непереборної сили несе Сторона, що посилається на дію таких обставин як на причину невиконання або неналежного виконання своїх зобов'язань. У випадку неузгодженості таких умов, якщо дія обставин непереборної сили буде тривати більше 3 (трьох) місяців кожна зі Сторін має право в односторонньому порядку відмовитися від виконання Договору.

9.5. Сторони домовились про те, що достатнім підтвердженням обставин форс – мажору буде довідка видана Торгово-промисловою палатою України або територіальними відділеннями.

9.6. Сторони підтверджують, що ознайомлені з дією Закону України "Про внесення змін до деяких законодавчих актів України, спрямованих на запобігання виникненню і поширенню коронавірусної хвороби (COVID-19)" від 17 березня 2020 року та погоджуються не застосовувати штрафні санкції по цьому Договору в разі настання законодавчо закріплених обмежень через поширення коронавірусної інфекції.

10. ІНШІ ПОЛОЖЕННЯ

10.1 Даний Договір складений у 2 (двох) примірниках, які мають однакову юридичну силу, по одному примірнику для кожної Сторони.

10.2. Будь-які зміни та доповнення до цього Договору дійсні лише у тому випадку, якщо вони оформлені як додаткові угоди до цього Договору та засвідчені підписами уповноважених осіб Сторін з обов'язковим нотаріальним посвідченням.

10.3. Цей Договір не передбачає надання Продавцем Покупцю будь – яких фінансових послуг (зокрема, послуг щодо управління, залучення коштів). Сторони погоджуються, що цей Договір не передбачає інвестиційної діяльності, а є цивільно-правовим договором купівлі – продажу між Продавцем та Покупцем.

10.4. При виконанні Договору Сторони керуються чинним законодавством України. До правовідносин, що склалися на підставі цього Договору, не застосовуються положення Цивільного кодексу України, що регулюють відступлення права вимоги.

10.5. Покупець підтверджує, що ознайомлений з наслідками ст. 65 Сімейного кодексу України.

10.6. Кожна зі Сторін зобов'язується зберігати повну конфіденційність фінансової, комерційної та іншої інформації, отриманої від іншої Сторони. Передача такої інформації третім особам, за винятком уповноважених Сторонами осіб, можлива лише з письмової згоди Сторін, а також у випадках, передбачених законодавством України.

10.7. У випадку, якщо будь-яке з положень дійсного Договору визнане недійсним чи таким, яке неможливо виконати у примусовому порядку, інші положення цього Договору залишаються в силі.

10.8. Терміни, а також визначення, які використовуються в цьому Договорі використовуються в їхньому звичайному значенні, а будь-яке їхнє тлумачення повинне здійснюватися на основі загальноприйнятого змістовного навантаження.

10.9. Сторони підтверджують, що вони дійшли згоди щодо всіх істотних умов Договору й жодна

_____ Продавець

_____ Покупець

з них не буде посилатися в майбутньому після укладання цього Договору на недосягнення згоди щодо істотних умов Договору як на підставу для визнання його неукладеним або недійсним.

10.10. Покупець при підписанні Договору, надає свою згоду на збір, обробку та використання персональних даних загального характеру, вказаних в Договорі, з метою виконання умов Договору відповідно до положень чинного законодавства України. При цьому фізична особа підтверджує факт повідомлення про включення її персональних даних до відповідної бази персональних даних, про мету обробки персональних даних таких фізичних осіб, про права, надані ним відповідно до Закону України «Про захист персональних даних», а також про осіб, яким ці дані можуть бути передані відповідно до мети обробки персональних даних, та надає Продавцю свою згоду на отримання sms-повідомлень на вказаний в договорі номер телефону з метою отримання інформації від Продавця щодо виконання цього договору та/або проведення рекламних кампаній щодо інших об'єктів будівництва Продавцем, та/або рекламних sms-повідомлень партнерів Продавця відносно кредитування.

10.11. Продавець є платником податку на прибуток підприємств на загальних умовах.

11. РЕКВІЗИТИ СТОРІН

«Продавець»

ТОВ «ДАРТ БІЛДІНГ УКРАЇНА»

Код ЄДРПОУ 44681912

Місцезнаходження: _____

у _____

ПІН 446819104611

Телефон: +38(096)-499-12-02

Адреса електронної пошти:

dart.building.ukraine@gmail.com

_____/Н.О. Гальченко/

«Покупець»

ПІБ:

Дата народження: _____ р.

Паспорт: серії _____, виданий:

Місце проживання:

Фактичне місце проживання:

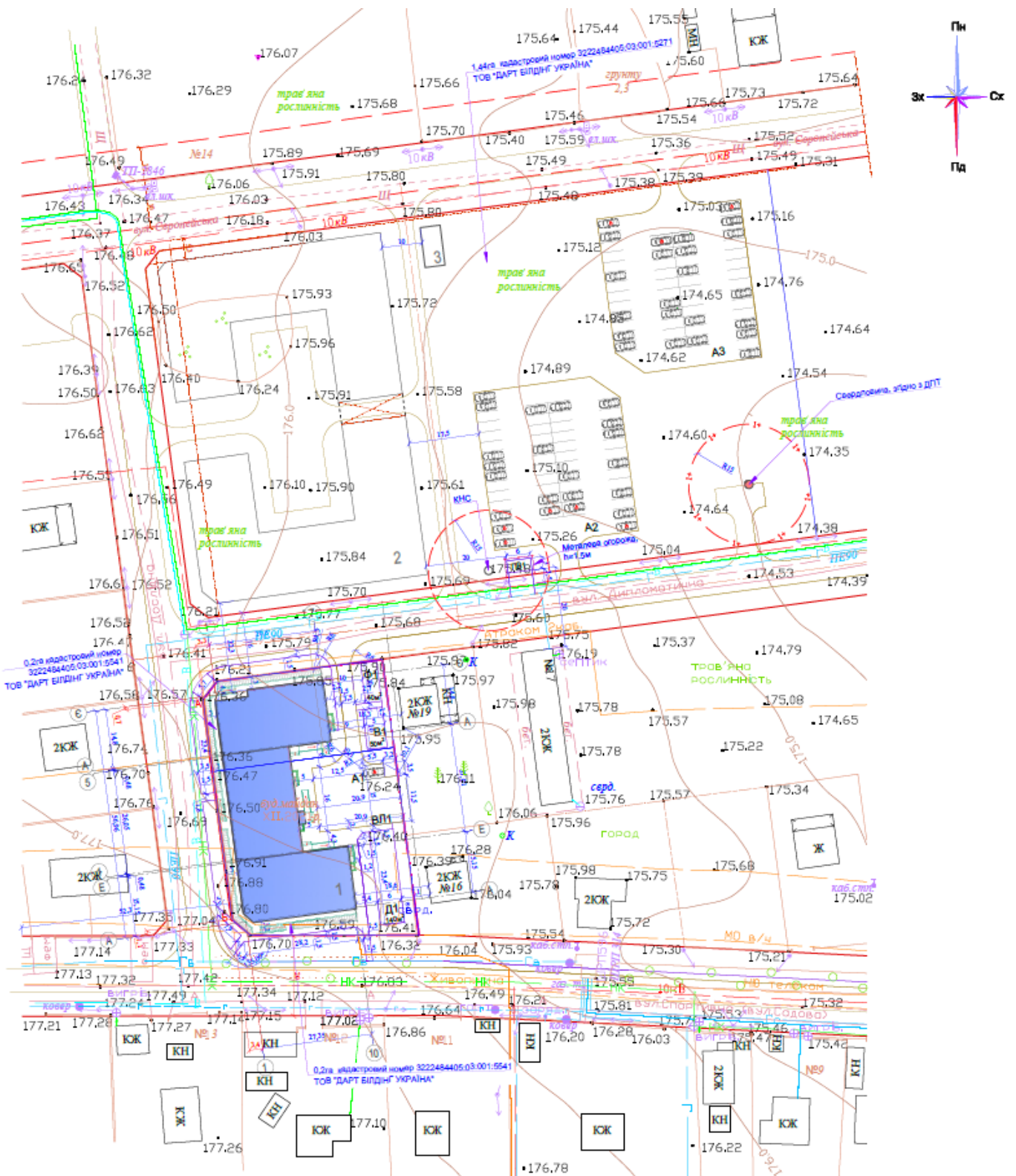
РНОКПП

Телефон:

Адреса електронної пошти:

_____/_____/

Графічне зображення розташування подільного об'єкта незавершеного будівництва на
генеральному плані об'єкта будівництва



Додаток №
до Договору купівлі-продажу Майбутнього об'єкту нерухомості
№ _____ від _____ року

Детальні характеристики будівлі та роботи, які входять у вартість Майбутнього об'єкту нерухомості:

- Зовнішні стіни та перегородки між квартирами: з цегли та газобетонних блоків неоштукатурені;
- Внутрішньоквартирні перегородки: не встановлюються, передбачене вільне планування;
- Висота приміщення: 2.8 м (від підлоги до стелі у чорновому вигляді);
- Переkritтя: збірні залізобетонні плити;
- Стелі – без оздоблювальних робіт;
- Вікна та скління лоджій та балконів;
- Електропостачання: до квартирного щитка. Потужність для 1,2-кімнатних квартир не менше 6 кВт, для 3- кімнатних квартир – не менше 7 кВт;
- Електролічильники – поквартирно, встановлюються у поверхових щитах;
- Лічильники холодної води –, встановлюються для кожної квартири
- Холодне водопостачання: від свердловини, без розводки по квартирі.
- Будинок з несучими цегляними стінами та збірними залізобетонними плитами переkritтя.
- Кладка огорожувальних конструкцій з цегли;
- Кладка перегородок з цегли;
- Монтаж вікон, вхідних дверей в майбутній об'єкт будівництва;
- Обробка фасадів згідно паспорта зовнішньої обробки стадії РП;
- Монтаж лічильників холодної води та електрики;
- Монтаж електроживлення, постачання холодної води та каналізації (заведення в приміщення);
- Благоустрій та облаштування території.

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

- Лічильник холодної води та електрики (виробник та марка обрана Продавцем самостійно).

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

- кладка огорожувальних конструкцій з цегли;
- кладка перегородок з цегли;
- встановлення вхідних дверей;
- заведення комунікацій в об'єкт будівництва;
- обробка фасадів згідно паспорта зовнішньої обробки стадії РП;
- монтаж загальнобудинкових лічильників холодної води та електрики;
- монтаж протипожежного обладнання;
- облаштування місць загального користування;
- облаштування прибудинкової території (встановлення дитячого майданчику, висадження газону, дерев, декоративних кущів, облаштування пішохідних доріжок, лавок, встановлення систем освітлення та зрошування, охоронних постів та шлагбаумів).

Продавець

Покупець

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 та електрики (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 системи протипожежної охорони (виробник та марка обрана Продавцем самостійно).

РЕКВІЗИТИ СТОРІН

«Продавець»

ТОВ «ДАРТ БІЛДІНГ УКРАЇНА»

Код ЄДРПОУ 44681912

Місцезнаходження: _____

Р/р _____

у _____

ПІН 446819104611

Телефон: +38(096)-499-12-02

Адреса електронної пошти:

dart.building.ukraine@gmail.com

_____ /Н.О. Гальченко/

«Покупець»

ПІБ:

Дата народження: _____ р.

Паспорт: серії _____, виданий:

Місце проживання:

Фактичне місце проживання:

РНОКПП

Телефон:

Адреса електронної пошти:

_____ / _____ /

Графічне зображення схеми будівельного плану:



Житлова кімната 1 -9,24

Житлова кімната 2 -9,55

Коридор 5,34

Кухня-їдальня 10,22

Гардероб 4,93

Санвузол 5,20

Схема розміщення на поверсі

