

Договір № _____
КУПВЛІ-ПРОДАЖУ МАЙБУТНЬОГО ОБ'ЄКТА НЕРУХОМОСТІ
(перший продаж)

Село Білогородка, Бучанський район, Київська область, Україна
_____ *дві тисячі двадцять п'ятого року.*

ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ДАРТ БІЛДІНГ УКРАЇНА», код ЄДРПОУ 44681912, місцезнаходження юридичної особи: вул. Садова, буд. 2, с. Дмитрівка, Дмитрівська ТГ, Бучанський р-н., Київська обл., Україна, 08112, дата та номер запису в Єдиному державному реєстрі про проведення державної реєстрації юридичної особи: 01.06.2022 року, 1002241020000100415, в особі Богуцької Інни Володимирівни, 15.05.1993 року народження, реєстраційний номер облікової картки платника податків - 3410304665, яка зареєстрована за адресою: 23016, Україна, Вінницька обл., Жмеринський район, с. Васютинці, вул. Лісова, буд. 25, яка діє на підставі довіреності №1511 від 10 червня 2024 року, посвідченої 10 червня 2024 року Петрушенською І.Р., приватним нотаріусом Дніпровського міського нотаріального округу, (далі - «Продавець»), з однієї сторони, та

Громадянин України _____, «__» _____ року народження, Паспорт серія __ № _____, виданий _____ р., місце проживання: _____, РНОКПП: _____ (далі-«Покупець»), з іншої сторони, надалі за текстом Продавець та Покупець разом іменуються як «Сторони», а кожен з них окремо - як «Сторона», попередньо ознайомлені з вимогами цивільного законодавства щодо недійсності правочинів, перебуваючи при здоровому розумі, ясній пам'яті, діючи добровільно, розуміючи значення своїх дій та правові наслідки укладеного договору, керуючись взаємною згодою та чинним законодавством України, керуючись ст. 55 Закону України «Про нотаріат», уклали цей договір купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості (перший продаж), надалі - «Договір», про наступне:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ

1.1. За цим Договором Продавець зобов'язується забезпечити будівництво та прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта, визначеного в п. 3.1. цього Договору (надалі- «Об'єкт»), передати «Покупцю» майбутній об'єкт нерухомості, визначений в п. 4.1. цього Договору (надалі- «Квартира»), що є складовою частиною Об'єкту, а Покупець зобов'язується сплатити Продавцю грошову суму за Квартиру та прийняти її на умовах, визначених цим Договором.

1.2. Продаж майбутнього об'єкта нерухомості (Квартири) за цим договором є першим.

2. ВІДОМОСТІ ПРО ЗАМОВНИКА БУДІВНИЦТВА ТА ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ

2.1. Замовником будівництва є Товариство з обмеженою відповідальністю «ДАРТ БІЛДІНГ УКРАЇНА», ідентифікаційний код юридичної особи в Єдиному реєстрі підприємств і організацій України: 44681912, місцезнаходження зареєстровано за адресою: вул. Садова, буд. 2, с. Дмитрівка, Дмитрівська ТГ, Бучанський р-н., Київська обл., Україна, 08112 (далі - «Замовник будівництва»).

2.2. Будівництво Об'єкту здійснюється на земельних ділянках:

- 3222484405:03:001:5105, площа 0,1000 га, цільове призначення - для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку, право власності на земельну ділянку належить Замовнику будівництва ТОВ «ДАРТ БІЛДІНГ УКРАЇНА», код за ЄДРПОУ 44681912, реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 1048468032224, зареєстровано приватним нотаріусом Бучанського районного нотаріального округу Київської області Юровою О.Є. , 30.09.2022 року за номером 48022725;

- 3222484405:03:001:5541, площа 0,2000 га, цільове призначення: для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку, право власності на земельну ділянку належить Замовнику будівництва ТОВ «ДАРТ БІЛДІНГ УКРАЇНА», код за ЄДРПОУ 44681912, реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 2399871832224, зареєстровано приватним нотаріусом Бучанського районного нотаріального округу Київської області Юровою О.Є. , 30.09.2022 року за номером 48031780 (далі-«Земельна ділянка»).

3. ВІДОМОСТІ ПРО ОБ'ЄКТ БУДІВНИЦТВА

3.1. Назва об'єкту будівництва - «Нове будівництво багатоквартирного житлового будинку з вбудованими приміщеннями громадського призначення в с. Мила Бучанського району Київської області», що є об'єктом нерухомого майна, яке буде споруджено в майбутньому (подільний об'єкт незавершеного будівництва) відповідно до Містобудівних умов та обмежень для проектування об'єкту будівництва затвердженого Наказом відділу містобудування та архітектури Дмитрівської сільської ради №5 від 25.11.2022 р., дозвіл на виконання будівельних робіт №ІУ012230202928 виданий Державною інспекцією архітектури та містобудування України 09 лютого 2023 року.

3.2. Вид будівництва-нове будівництво.

3.3. Номер відомостей про спеціальне майнове право замовника будівництва на Об'єкт у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно- 54945926 зареєстровано 09.05.2024 року, автоматично, **реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 2933132732080.**

3.4. Ідентифікатор Об'єкта в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва- 01.3016893.5044398.20231109.23.0000.13.

3.5. Основні технічні характеристики Об'єкта:

3.5.1. Функціональне призначення Об'єкта – житлова забудова.

3.5.2. Загальна площа Об'єкта (проектна) – 5 159,78м²

3.5.3. Кількість поверхів згідно з проектною документацією на будівництво Об'єкта – 4+цокольний.

3.5.4. Опис основних конструктивних елементів та інженерного обладнання:

Конструктивні елементи:

Фундаменти - монолітні фундаментні плити.

Зовнішні огорожувальні конструкції – з повнотілої керамічної цегли.

Міжповерхові перекриття – плити перекриття багатопустотні.

Перекриття підвалу - плити перекриття багатопустотні.

Внутрішні стіни, перегородки – з керамічної цегли.

Сходові клітини, сходи – в підвальному поверсі - монолітні залізобетонні, вище – зі збірними сходовими маршами та монолітними площадками.

Балкони – відсутні.

Тераси – відсутні.

Лоджії- засклені.

Дах – кроквяна система.

покрівля – металочерепиця.

Заповнення віконних прорізів – металопластикові вікна.

Вхідні двері (зовнішні) – металеві вогнестійкі.

Інженерне обладнання:

Системи опалення (теплопостачання) – житлових квартир від індивідуальних електричних котлів, нежитлових приміщень від електричних нагрівачів.

Системи внутрішнього водопостачання – свердловина.

Системи внутрішнього гарячого водопостачання - житлових квартир від індивідуальних електричних нагрівачів, нежитлових приміщень від індивідуальних електричних нагрівачів.

Системи внутрішнього водовідведення та каналізації – централізоване.

Газопостачання – відсутнє.

Системи електропостачання – централізоване.

Вентиляція – припливно-витяжна.

Охолодження та кондиціонування – відсутнє.

Ліфти та піднімальні пристрої – відсутнє.

Блискавкозахист – передбачено.

Системи протипожежного захисту - система пожежної сигналізації та оповіщення, система керуванням евакуації, зовнішнє протипожежне водопостачання від пожежних гідрантів.

Домофон – передбачено.

Автоматизація та диспетчеризація - інженерного обладнання систем водопостачання, електропостачання.

Слабкострумні пристрої – передбачено.

Системи зв'язку та сигналізації – передбачено.

Електронні комунікаційні мережі – не передбачено.

Дощова каналізація - з підключенням до існуючої дощової каналізації.

Системи сміттєвидалення – відсутнє.

Сантехнічне обладнання – відсутнє.

3.5.5.Клас енергоефективності з енергетичним сертифікатом: «В».

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

- зведення каркасу з повнотілої керамічної цегли;
- кладка огорожувальних конструкцій з цегли;
- кладка перегородок з цегли;
- встановлення вхідних дверей;
- заведення комунікацій в об'єкт будівництва;
- обробка фасадів згідно паспорта зовнішньої обробки робочого проекту;
- монтаж загальнобудинкових лічильників холодної води та електрики;
- монтаж системи протипожежного обладнання;
- облаштування місць загального користування;

3.11. Відомості, вказані в цьому розділі є дійсними на момент укладання цього Договору та у випадку необхідності можуть бути самостійно змінені Продавцем у встановленому законодавством порядку без погодження з Покупцем.

4.ВІДОМОСТІ ПРО КВАРТИРУ

4.1. Продавець після прийняття Об'єкта будівництва в експлуатацію, та за умови сплати Покупцем всіх, передбачених цим Договором платежів, зобов'язується передати Покупцю житлове приміщення (Квартиру) із наступними основними технічними характеристиками:

4.1.1. Функціональне призначення: для постійного проживання людей.

4.1.2. Будівельний номер: __ (_____).

4.1.3. Проектна загальна площа: _____ кв. м., житлова площа _____ кв. м.

4.1.4. Проектна площа окремих приміщень у складі Квартири згідно з графічним зображенням схеми будівельного плану Квартири, викладена в п.4.4. цього Договору.

4.1.5. Поверх: __.

4.1.6. Секція (під'їзд): __.

4.1.7. Адреса за документом, який надає право на будівництво: Київська обл., Бучанський р., с. Мила, вулиця Дипломатична, будинок 21, квартира __.

4.1.8. Опис основних конструктивних елементів та інженерного обладнання згідно з проектною документацією на будівництво Об'єкта:

Конструктивні елементи:

Перекриття-залізобетонне.

Стіни –з керамічної цегли.

Перегородки- відсутні.

Балкони- відсутні.

Лоджії – засклені.

Тераси-відсутні.

Покрівання підлоги- відсутнє.

Опорядження та покривання стін- відсутнє.

Опорядження та покривання перегородок – відсутнє.

Опорядження та покривання стелі – відсутнє.

Сходи в багаторівневих об'єктах – відсутні.

Вікна (заповнення віконних прорізів) – металопластикові.

Вхідні двері – металеві.

Заповнення дверних прорізів в внутрішніх стінах та перегородках – відсутні.

Заповнення дверних прорізів в зовнішніх огорожувальних конструкціях – відсутні.

Вбудовані шафи та антресолі – відсутні.

Інженерне обладнання:

Системи опалення (теплопостачання) – від індивідуального електричного котла.

Системи водопостачання – централізована зі свердловини.

Системи гарячого водопостачання – відсутня.

Системи водовідведення та каналізації – централізоване.

Охолодження та кондиціонування – не передбачено.

Газопостачання – не передбачено.

Електропостачання – централізоване.

Вентиляція – з природнім спонуканням.

Домофон – не передбачено.

Автоматизація та диспетчеризація – відсутня.

Слабкострумні пристрої- відсутні.

Системи зв'язку та сигналізації – відсутні.

Електронні комунікаційні мережі – не передбачено.

Системи протипожежного захисту – відсутні.

Сантехнічне обладнання – відсутнє.

4.2. Ідентифікатор майбутнього об'єкта нерухомості (Квартири) в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва _____.

4.3. Номер відомостей про спеціальне майнове право Продавця на майбутній об'єкт нерухомості (Квартиру) у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно _____ від 09.05.2024 року , реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна _____, що підтверджується Інформацією з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та Реєстру прав власності на нерухоме майно, Державного реєстру Іпотек, Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна, сформованою _____ року, приватним нотаріусом Бучанського районного нотаріального округу Київської області _____.

Відповідно до відомостей з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно актуальна інформація про обтяження речових прав (заборона відчуження та/або користування; арешт; іпотека; податкова застава, предметом якої є нерухоме майно) щодо майбутнього об'єкта нерухомості відсутня.

4.4. Графічне зображення схеми будівельного плану майбутнього об'єкту нерухомості:

4.5. Приймання-передача об'єкта нерухомого майна здійснюється разом з паспортами, сертифікатами, гарантійними та іншими документами на обладнання, що встановлено на об'єкті нерухомого майна, за актом, у якому зазначається перелік обладнання, встановленого на об'єкті нерухомого майна.

4.6. Попередження про необхідність підписання Акта приймання-передачі Квартири надається Покупцю особисто під розписку або надсилається поштовим відправленням з описом вкладення та повідомленням про вручення. Днем вручення попередження про необхідність підписання Акта приймання-передачі Квартири є:

4.6.1. День вручення попередження Покупцю під розписку;

4.6.2. День вручення Покупцю поштового відправлення;

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

5. ЦІНА, ПОРЯДОК І УМОВИ РОЗРАХУНКІВ

5.1. Ціна Квартири становить _____ грн. (_____ гривень, __ копійок), в т.ч. ПДВ 20%, що є еквівалентом _____ (_____ доларів, _____ центів) доларів США за курсом продажу на сайті Мінфіна, а саме <https://minfin.com.ua/currency/auction/market/usd/sell/kyiv/> в день укладання цього Договору о 10:00 годині ранку з урахуванням коефіцієнта.

Вартість одного квадратного метру Квартири складає _____ (_____ гривень __ копійок) гривень, в тому числі ПДВ, що еквівалентно _____ (_____ доларів, __ центів) доларам США за курсом продажу на сайті Мінфіна, а саме <https://minfin.com.ua/currency/auction/market/usd/sell/kyiv/> в день укладання цього Договору о 10:00 годині ранку з урахуванням коефіцієнта.

5.2. Покупець зобов'язується здійснити оплату вартості майбутнього об'єкта нерухомості, визначену згідно п. 5.1 даного договору в день підписання даного договору.

5.3. Оплата Покупцем Ціни Квартири здійснюється Покупцем у безготівковому порядку шляхом перерахування грошових коштів в національній валюті України-гривні на банківський рахунок Продавця. У випадку зміни реквізитів рахунку Продавця, на який Покупець має перераховувати суми платежів, Продавець зобов'язаний протягом 5 (п'яти) робочих днів повідомити про таку зміну Покупця.

5.4. Сторони погодили, що у будь-якому випадку Ціна Квартири має бути сплачена Покупцем у повному розмірі (в тому числі з урахуванням доплати, уразі настання обставин, визначених п. 5.8 цього Договору).

5.5. Сторони погодили, що Покупець має право здійснити оплату достроково.

5.6. Датою оплати Покупцем Ціни Квартири вважається дата зарахування коштів Покупця на поточний банківський рахунок Продавця, вказаний в цьому Договорі. Покупець несе усі витрати, пов'язані з перерахуванням коштів на рахунок Продавця.

5.7. У випадку якщо за результатами технічної інвентаризації фактична загальна площа Квартири виявиться іншою ніж проектна площа Квартири, визначена цим Договором, Ціна квартири підлягатиме коригуванню Продавцем пропорційно до збільшення/зменшення площі Квартири.

5.8. Повернення Покупцю надміру сплачених коштів відповідно до п. 5.7. цього Договору здійснюється Продавцем з врахуванням вартості одного квадратного метра площі Квартири, із розрахунку _____ (_____ гривень __ копійок) гривень за 1 квадратний метр, протягом 60 календарних днів з дня державної реєстрації за Покупцем права власності на Квартиру.

5.9. У випадку необхідності проведення доплати Ціни Квартири згідно з п. 5.7. цього Договору Продавець з врахуванням вартості одного квадратного метра площі Квартири, із розрахунку _____ (_____ гривень __ копійок) гривень за 1 квадратний метр, формує та направляє Покупцю рахунок, який повинен бути оплачений протягом 5 (п'яти) робочих днів з моменту його виставлення.

5.10. Всі витрати, пов'язані з нотаріальним посвідченням цього Договору та змін до нього, державною реєстрацією спеціального майнового права, державною реєстрацією обтяжень речових прав на Квартиру на

користь Покупця, державною реєстрацією права власності на Квартиру за Покупцем, отриманням витягів, інформаційних довідок тощо покладаються на Покупця.

6. ПРАВА ТА ОBOB'ЯЗКИ СТОPIН

6.1. Продавець має право:

6.1.1. Вимагати від Покупця особисто надати всі необхідні документи, що стосуються та пов'язані з укладенням та виконанням цього Договору.

6.1.2. Вимагати від Покупця належного виконання своїх обов'язків за цим Договором.

6.1.3. Вимагати дострокового розірвання цього Договору у випадках та порядку, визначених умовами цього Договору.

6.1.4. Відхилити зауваження Покупця до Квартири та щодо виявлених будівельних недоліків, якщо вони ґрунтуються на недостовірній інформації або не відповідають вимогам законодавства чи договору.

6.2. Продавець зобов'язаний:

6.2.1. Забезпечити будівництво та прийняти в експлуатацію закінченого будівництвом Об'єкта, складовою частиною якого є Квартира, у строк визначений цим Договором.

6.2.2. Спеціальне майнове право залишається за Продавцем до моменту повної оплати Ціни квартири зазначеної в п.5.1.

Забезпечити проведення державної реєстрації обтяження речових прав на майбутній об'єкт нерухомості на користь Покупця, після сплати часткової ціни Квартири.

6.2.3. Видати на вимогу Покупця, який повністю сплатив ціну Квартири, довідку про повну сплату, що підтверджує право Покупця на державну реєстрацію спеціального майнового права на Квартиру, протягом трьох робочих днів з дня звернення Покупця за такою довідкою.

6.2.4. Забезпечити проведення державної реєстрації припинення обтяжень речових прав на Квартиру, зареєстрованого на користь Покупця відповідно до ч.3 ст.27-3 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», щодо якого між Продавцем та Покупцем проведено остаточні розрахунки, протягом 5 (п'яти) робочих днів з дня проведення остаточних розрахунків.

6.2.5. Сприяти відступленню прав та обов'язків Покупцем за цим Договором (право вимоги) іншій особі(особам)в порядку визначеному чинним законодавством.

6.2.6. Забезпечити передачу Покупцю у власність та в натурі Квартиру після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом Об'єкта.

6.2.7. Повернути Покупцю надміру сплачені кошти, якщо інше не встановлено законом, у разі якщо за результатами технічної інвентаризації об'єкта нерухомого майна фактична загальна площа Квартири виявиться меншою за проектну площу, зазначену в цьому Договорі.

6.2.8. Забезпечити повідомлення Покупця про прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом Об'єкта та необхідність приймання-передачі Квартири протягом 30 (тридцяти) календарних днів з дня прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом Об'єкту та присвоєння йому поштової адреси. Повідомлення в цьому випадку може здійснюватися засобами телефонного зв'язку, а також шляхом надсилання повідомлення за номером телефону Покупця (в тому числі за допомогою мобільних додатків Viber, WhatsApp, Telegram) за номером +380_____ або на електронну скриньку_____. Рахунок для оплати чергових платежів надсилається Покупцю на електронну скриньку_____.

6.2.9. На вимогу Покупця ознайомити його з відомостями та документами, визначеними у ст. 13 Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому».

6.2.10. За наявності у Покупця обґрунтованих зауважень до Квартири та щодо виявлених будівельних недоліків Продавець зобов'язаний забезпечити безоплатне усунення недоліків у 15-денний строк з дня подання зауважень або в інший узгоджений Сторонами строк чи забезпечити безоплатне повторне виконання робіт, щодо яких допущено недоліки, встановлення обладнання чи виготовлення непоставленої чи пошкодженої речі (обладнання) не нижчої якості. Перебіг строків виконання зобов'язань Покупцем зупиняється на час усунення недоліків.

6.2.11. Підключити закінчений будівництвом об'єкт до інженерних мереж на постійній основі.

6.3. Покупець має право:

6.3.1. Достроково здійснювати платежі, передбачені цим Договором.

6.3.2. За умови належної оплати згідно з цим Договором, після введення Об'єкту будівництва в експлуатацію отримати у власність Квартиру.

6.3.3. Відступити свої права та обов'язки за цим Договором (право вимоги) іншій особі (особам).

6.3.4. Після повної сплати Ціни квартири, отримати довідку про повну сплату.

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

6.3.6. Вимагати розірвання цього Договору у випадках встановлених цим Договором.

6.4. Покупець зобов'язаний:

6.4.1. Належним чином виконувати свої обов'язки за цим Договором, у тому числі обов'язок щодо оплати Ціни квартири та інших платежів у строки та відповідно до умов цього Договору.

6.4.2. Самостійно, усіма зручними для цього засобами, уточнювати суму заборгованості, несплачених грошових коштів за квартиру тощо перед здійсненням платежу згідно з графіком.

6.4.3. Передати Продавцю нотаріально завірену копію договору, на підставі якого Покупець відступив свої права та обов'язки за цим Договором (право вимоги) іншій особі (особам), протягом 3 (трьох) робочих днів з моменту укладення такого договору.

6.4.4. Прийняти майбутній об'єкт нерухомості шляхом державної реєстрації на ім'я Покупця спеціального майнового права на такий об'єкт в порядку та на умовах, визначених цим Договором та чинним законодавством.

6.4.5. Прийняти у власність та в натурі Квартиру, після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом Об'єкта, на умовах, передбачених цим Договором та чинним законодавством, зокрема, протягом 15 (п'ятнадцяти) календарних днів з моменту отримання підписати Акт приймання-передачі Квартири із зазначенням інформації про відсутність претензій щодо Квартири або в цей же строк надати Продавцю письмові зауваження з їх обґрунтуванням. Якщо після дворазового письмового попередження (з перервою не менше 10 робочих днів) Покупця про необхідність підписання Акта приймання-передачі Квартири Покупець необґрунтовано ухиляється від підписання Акта, Квартира вважається переданим Покупцю на десятий робочий день після другого попередження.

6.4.6. Протягом 30 (тридцяти) календарних днів з дати державної реєстрації права власності на Квартиру відповідно до вимог чинного законодавства України (якщо інший строк не буде визначено Продавцем) укласти договори про надання житлово-комунальних послуг з відповідними постачальниками/виконавцями таких послуг.

6.4.7. Не проводити без попереднього письмового дозволу Продавця та компетентних державних органів і організацій будь-які будівельні чи монтажні роботи, які можуть призвести до конструктивних змін в Квартири, а також будь-які будівельні чи монтажні роботи в Об'єкті будівництва та/або на зовнішніх стінах (фасадах) Об'єкта будівництва та/або на прилеглий до Об'єкта будівництва територій (зокрема, але не виключно:

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 змінювати без згоди Продавця або Керуючої компанії/ОСББ та органів, уповноважених законом на погодження відповідних змін вікна та входні двері.

У разі проведення відповідних змін Покупець зобов'язаний усунути ці зміни за власний рахунок.

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

6.4.8. При монтажу, спорудженні, влаштуванні внутрішніх міжкімнатних стін у квартирах необхідно використовувати виключно такі матеріали як газобетон, пінобетон або перегородки з гіпсокартону.

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

6.4.9. Письмово повідомляти Продавця про зміну паспортних даних, місця проживання (з наданням належно посвідчених копій відповідних документів), а також контактного номера телефону у 10-ти денний строк з моменту такої зміни.

6.5. Не виконувати самостійно або з залученням третіх осіб будь-які роботи на Об'єкті будівництва до оформлення права власності на квартиру.

6.6. Для початку користування електроенергією в Об'єкті нерухомості Покупець зобов'язаний:

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

6.7. Сторони погодили, що права та обов'язки, передбачені для Сторін цим розділом Договору, не є вичерпними і доповнюються правами та обов'язками, які передбачені та/або впливають із змісту цього Договору, або правами та обов'язками, встановленими чинним законодавством України, яке регулює аналогічні чи подібні за змістом правовідносини.

7. ПОРЯДОК НАДАННЯ ПОКУПЦЮ ІНФОРМАЦІЇ ПРО ХІД ВИКОНАННЯ УМОВ ДОГОВОРУ

7.1. Сторони погодили, що Покупець реалізуючи своє право на інформацію про хід виконання умов Договору повинен дотримуватися принципів: неприпустимості самовільного втручання в процес будівництва, поваги до працівників, контрагентів та представників Продавця, які безпосередньо залучені до будівельного

процесу та їх рішень, неприпустимості безпідставної критики (без залучення незалежного експерта) методів або способів здійснення будівельних робіт та розповсюдження безпідставних чуток серед третіх осіб, які тим чи іншим чином негативно впливають на репутацію Продавця.

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

7.3. Покупець, який виявив бажання реалізувати своє право на інформацію про хід виконання умов Договору, повинен надіслати на адресу Продавця (або його уповноважених осіб) лист про намір отримати інформацію. У даному листі Покупець зазначає перелік інформації, яка його цікавить та спосіб її отримання (електронна пошта та/або особисто під розписку). Продавець або його уповноважені особи протягом 10 (десяти) робочих днів надають Покупцю відповідну інформацію або призначають зустріч для передачі такої інформації Покупцю особисто під підпис. Термін надання інформації може бути збільшений, але не більше на 14 робочих днів, за умови великого обсягу запитуваної інформації. У разі якщо задоволення запитуваної інформації передбачає виготовлення копій документів обсягом більш як десять сторінок. Покупець зобов'язаний відшкодувати фактичні витрати на копіювання та друк. Розмір таких витрат встановлений Кабінетом Міністрів України відповідно до Закону України «Про доступ до публічної інформації».

7.4. У випадку, якщо запитувана інформація містить у собі комерційну та/або конфіденційну інформацію Продавець має право відмовити в наданні такої інформації або надати таку інформацію за умови, якщо Покупець підпише зобов'язання про її нерозголошення третім особам.

7.5. Покупець стверджує, що до підписання цього Договору отримав усю інформацію, перелік якої визначено законодавством, щодо Об'єкта будівництва, його замовника, земельну ділянку, на якій здійснюється будівництво Об'єкта тощо.

8. ПОВІДОМЛЕННЯ

8.1. Повідомлення, якщо інше прямо не передбачене цим Договором, повинні бути здійснені у письмовій формі і направлені іншій Стороні поштовими відправленнями у вигляді рекомендованих листів з повідомленням про вручення або цінними листами з описом вкладення за адресами, визначеними у цьому Договорі, або вручені особисто Сторонами чи їх уповноваженими представниками.

8.2. Датою одержання будь-якого повідомлення, передбаченого цим Договором, в залежності від того, котра з цих подій відбудеться раніше, є:

Дата одержання іншою Стороною рекомендованого листа з повідомленням про вручення або цінного листа;
Або дата вказана на письмовому повідомлення Стороною-одержувачем при особистому отриманні повідомлення нею або її уповноваженим представником;

Або 10 (десятий) календарний день знаходження відповідного поштового повідомлення на об'єкті поштового зв'язку (поштовому відділенні) за адресою Сторони-одержувача, вказаною у Договорі;

У випадку, якщо упродовж 10-ти (десяти) календарних днів з моменту коли відповідне поштове повідомлення потрапило на поштове відділення за адресою Сторони-одержувача, вказано у Договорі, і ця сторона з будь-яких причин не отримала повідомлення, вважається, що ця сторона отримала повідомлення на 10 (десятий) календарний день знаходження повідомлення на поштовому відділенні за адресою Сторони-одержувача.

8.3. Номер телефону та адреса для листування Продавця:

8.3.1. Поштова адреса: вул. Садова, буд. 2, с. Дмитрівка, Дмитрівська ТГ, Бучанський р-н., Київська обл., Україна, 08112

8.3.2. Електронна адреса: dart.building.ukraine@gmail.com;

8.3.3. Номер телефону: +38(096)-499-12-02.

8.4. Номер телефону та адреса для листування Покупця:

8.4.1. Поштова адреса: _____

8.4.2. Електронна адреса: _____

8.4.3. Номер телефону: +380 _____

9. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ СТОРІН

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

9.2. За порушення термінів виконання Покупцем своїх зобов'язань щодо здійснення оплати (в цілому чи окремого платежу) за цим Договором, він сплачує Продавцю пеню в розмірі подвійної облікової ставки Національного банку України, що діяла у період, за який сплачується пеня, за кожен день прострочення платежу.

9.3. За порушення термінів виконання Покупцем своїх зобов'язань щодо здійснення оплати (в цілому чи окремого платежу) за цим Договором більше ніж на 30 (тридцять) календарних днів, Покупець окрім пені сплачує Продавцю штраф у розмірі 10% (десять відсотків) від суми заборгованості.

9.4. У разі недотримання вимог п.6.4.7. цього Договору Покупець зобов'язується негайно усунути допущені порушення та відшкодувати Продавцю завдану шкоду у повному обсязі.

9.5. При надходженні коштів від Покупця Продавець має право в першу чергу погашати пеню, штрафи, відшкодування витрат Продавця та завданої йому шкоди (в разі їх наявності), в другу чергу-зараховувати кошти як оплату Ціни Квартири та інших платежів у разі їх наявності.

9.6. У разі повернення коштів Покупцю у випадках, передбачених цим Договором та чинним законодавством, Продавець має право утримати з сум, які підлягають поверненню, суми штрафів, пені, відшкодування витрат Продавця (в тому числі на сплату нотаріальних послуг, адміністративних зборів, державного мита тощо) та завданої йому шкоди (у разі їх наявності), що виникли з вини Покупця протягом дії цього Договору.

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

10. ФОРС-МАЖОР

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

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

10.3. Сторона, що потрапила під вплив форс-мажорних обставин, зобов'язана повідомити про це іншу Сторону не пізніше 30 (тридцяти) календарних днів з дня настання такого роду обставин.

11. ПІДСТАВИ ТА ПОРЯДОК ЗМІНИ ІСТОТНИХ УМОВ ДОГОВОРУ

11.1. Зміни до істотних умов цього Договору (визначених законодавством) вносяться за взаємною згодою Сторін, оформляються у письмовому вигляді з нотаріальним посвідченням, підписуються Сторонами або їх уповноваженими представниками і є невід'ємною частиною цього Договору.

11.2. Порядок зміни істотних умов, визначений у п. 11.1. Договору не поширюється на зміну умов про Об'єкт, визначених у розділі 3 Договору, Такі умови у випадку необхідності можуть бути самостійно змінені Продавцем у встановленому законодавством порядку без погодження з Покупцем.

12. СТРОК ДОГОВОРУ, УМОВИ ТА ПОРЯДОК ДОСТРОКОВОГО РОЗІРВАННЯ (ПРИПИНЕННЯ) ДОГОВОРУ.

12.1. Цей Договір набуває чинності з моменту його підписання обома Сторонами та нотаріального посвідчення, і діє до повного виконання Сторонами своїх зобов'язань за Договором або його припинення.

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

12.3. Покупець має право вимагати розірвання цього Договору у разі:

12.3.1. порушення терміну прийняття в експлуатацію Об'єкта будівництва більше ніж на 6 місяців;

12.3.2. зміни (без згоди Покупця) проектної документації на будівництво Об'єкта, якщо такі зміни потребують узгодження з ним відповідно до вимог Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності».

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

12.4.1. прострочення внесення Покупцем першого платежу більше ніж на 30 (тридцять) календарних днів;

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

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

12.5. Продавець за цим Договором має право в односторонньому порядку розірвати з Покупцем Договір лише у випадках, визначених підпунктами 12.4.1 та 12.4.2 цього Договору, за умови, що на день розірвання договору не внесено або внесено не в повному обсязі відповідний платіж.

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

12.6.1. вручення повідомлення Покупцю особисто під розписку;

- 12.6.2 поштовим відправленням з описом вкладення та повідомлення про вручення;
- 12.6.3. передача заяви про розірвання договору нотаріусом відповідно до Закону України «Про нотаріат».
- 12.7. Повідомлення Покупця про одностороннє розірвання договору з підстави, визначеної підпунктами 12.4.1. та 12.4.3. цього Договору здійснюється не менше ніж за 15 (п'ятнадцять) календарних днів до дати розірвання Договору.
- 12.8. Повідомлення Покупця про одностороннє розірвання Договору з підстави, визначеної підпунктом 12.4.2. цього Договору здійснюється двічі:
перше повідомлення-не менше ніж за 20 (двадцять) календарних днів до дати розірвання договору;
друге повідомлення-не менше як через 20 (двадцять) календарних днів з дня вручення першого повідомлення.
- 12.9. 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 попередження чи відмітки про відсутність особи за адресою для листування згідно з договором або повідомленням державного реєстратора речових прав на нерухоме майно.
- 12.10. Одностороннє розірвання договору є підставою для зняття обтяження речових прав, зареєстрованого на користь Покупця, який сплатив часткову вартість за Квартиру.
- 12.11. Рішення Продавця про розірвання Договору в односторонньому порядку може бути оскаржено до суду в установленому законом порядку.
- 12.12. У разі розірвання Договору з підстав, зазначених в п. 12.3. Цього Договору, Продавець зобов'язаний повернути протягом 60 (шістдесяти) календарних днів з дня припинення дії Договору Покупцю кошти за Квартиру, які були ним фактично сплачені, та має право застосувати п. 9.6 цього Договору.
- 12.13. У разі розірвання Договору з підстав, зазначених в п. 12.4. Цього Договору, Продавець зобов'язаний повернути протягом 60 (шістдесяти) календарних днів з дня припинення дії Договору Покупцю кошти за Квартиру які були ним фактично сплачені на рахунок Продавця, з одночасним вирахуванням суми штрафної санкції, в розмірі 10% (десяти відсотків), та має право застосувати п. 9.6 цього Договору.
- 12.14. Якщо Покупець завчасно не надає Продавцю реквізитів свого банківського рахунку для повернення коштів, то кошти за Квартиру можуть бути повернені шляхом внесення їх на депозит нотаріуса відповідно до закону Витрати, пов'язані з внесенням коштів на депозит нотаріуса, покладаються на Покупця.
- 12.15. У разі недосягнення згоди між Продавцем та Покупцем з питань розірвання цього Договору спір може бути вирішений в судовому порядку.

13. ІНШІ ПОЛОЖЕННЯ

- 13.1. У разі смерті Покупця-власника спеціального майнового права на Квартиру, на користь якого зареєстроване обтяження речових прав на Квартиру до спадкоємця (спадкоємців) переходять відповідні речові права та/або обтяження згідно із законом.
- 13.2. Усі правовідносини, що виникають з цього Договору або пов'язані із ним, у тому числі пов'язані із дійсністю, укладенням, виконанням, зміною та припиненням цього Договору, тлумаченням його умов, визначенням наслідків недійсності або порушення Договору, регламентуються цим Договором та відповідними нормами чинного в Україні законодавства, а також застосовуваними до таких правовідносин звичаями ділового обороту на підставі принципів добросовісності, розумності та справедливості.
- 13.3. Після підписання цього Договору всі попередні переговори за ним, листування, попередні договори, протоколи про наміри та будь-які інші усні або письмові домовленості Сторін з питань, що так чи інакше стосуються цього Договору, втрачають юридичну силу.
- 13.4. Кожна сторона несе повну відповідальність за правильність вказаних нею у цьому Договорі реквізитів та зобов'язується своєчасно у письмовій формі повідомляти іншу Сторону протягом 10 (десяти) календарних днів про їх зміну, а у разі неповідомлення несе ризик настання пов'язаних із ним несприятливих наслідків.
- 13.5. Відповідно до Закону України «Про Захист персональних даних», Покупець дає згоду на обробку та зберігання Продавцем свої персональних даних.
- 13.6. Витрати на нотаріальне посвідчення цього Договору у повному обсязі несе Покупець.
- 13.7. Продавець стверджує, що на Квартиру будь-які обтяження речових прав не накладалися та будь-які речові права третіх осіб відсутні. Інформація про зареєстровані речові права (крім спеціального майнового права), їх обтяження щодо майбутнього об'єкта нерухомості, який є предметом даного договору, а також щодо власників об'єкта у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно відсутня (інформаційні довідки з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та Реєстру прав власності на нерухоме майно, Державного реєстру Іпотек, Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна, сформовані _____ року, приватним нотаріусом Бучанського районного нотаріального округу Київської області, _____.

13.8. Нотаріусом роз'яснено Сторонам положення чинного законодавства щодо порядку укладення договорів купівлі-продажу, договорів купівлі-продажу неподільного об'єкта незавершеного будівництва, майбутнього об'єкта нерухомості, внесення до них змін, розірвання таких договорів, підстав та наслідків визнання їх недійсними, зміст статей 182, 202-236, 376, 377, 655-967 Цивільного кодексу України, статей 59-65, ст.27 Закону України «Про нотаріат», статей 163, 172, п.161 Підрозділу 10 «Інші перехідні положення» Розділу XX «Перехідні положення» Податкового кодексу України, статей 190, 209, 212, 358 Кримінального кодексу України, а також статей 3,4, 5,18-27, 32, 34, 36-38 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», статей 17, 19, 21-1, 22-2, 26-2,26-3, 29-31-1, 32, 34-39 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», статей 1-21 Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому».

13.9. Відсутність факту застосування санкцій, передбачених ст.4 Закону України «Про санкції» до сторін договору нотаріусом перевірено.

13.10. Укладання та підписання даного договору проводиться за згодою її чоловіка _____, що підтверджується заявою, справжність підпису на якій засвідчено нотаріальною конторою _____, нотаріуса _____, _____ року, № _____, апостиль _____ під № _____.

13.11. Цей договір набирає чинності з моменту його підписання та нотаріального посвідчення. Спеціальне майнове право на майбутній об'єкт нерухомості виникає з моменту державної реєстрації за Покупцем в Державному реєстрі речових прав відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

13.12. Цей Договір складено в трьох оригінальних примірниках, по одному примірнику для кожної Сторони за цим Договором та один для зберігання в справах приватного нотаріуса Бучанського районного нотаріального округу Київської області _____
_____ дві тисячі двадцять четвертого року.

14.РЕКВІЗИТИ ТА ПІДПИСИ СТОРІН:

<p>Продавець: ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ДАРТ БІЛДІНГ УКРАЇНА» ЄДРПОУ: 44681912 Адреса місцезнаходження: вул. Садова, буд. 2, с. Дмитрівка, Дмитрівська ТГ, Бучанський р-н., Київська обл., Україна, 08112 ПІН: 446819104611 Р/р UA02 300528 00000 2600 8000 031921 в АТ «ОТП Банк» Адреса електронної пошти: dart.building.ukraine@gmail.com Телефон: +38(096)-499-12-02</p> <p>_____ І.В. Богуцька</p>	<p>Покупець Громадянка України _____ «__» _____ року народження, Паспорт серія _____, Виданий _____, місце проживання: _____, РНОКПП: _____ +380 _____ _____ _____</p>
---	--

Село _____, Бучанський район, Київської області, Україна, _____ дві тисячі двадцять четвертого року.

Цей договір посвідчено мною, _____, приватним нотаріусом Бучанського районного нотаріального округу Київської області.

Договір підписано сторонами у моєї присутності.

Особи громадян, які підписали договір, встановлено, їх дієздатність, а також правоздатність, та дієздатність ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ДАРТ БІЛДІНГ УКРАЇНА» і повноваження його представника, а також належність ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ДАРТ БІЛДІНГ УКРАЇНА» відчужуваного майбутнього об'єкта нерухомості перевірено. Спеціальне майнове право на майбутній об'єкт нерухомості підлягає державній реєстрації у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

Зареєстровано в реєстрі за № _____

ПРИВАТНИЙ НОТАРІУС

