

ДОГОВІР

купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості

Місто Київ, _____ дві тисячі двадцять _____ року

ПРОДАВЕЦЬ: Товариство з обмеженою відповідальністю «АВІМ КОНСТРАКШН», ідентифікаційний код 45253187, місцезнаходження: 03127, Україна, місто Київ, проспект Голосіївський, будинок 120, IBAN: UA 16 300528 0000026006000038818, МФО 300528, у АТ «ОТП БАНК», ІПН 452531826508, телефон: +380957100861, адреса електронної пошти: avim.constr@gmail.com в особі представника _____, що діє на підставі довіреності, посвідченої приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу Шевковою О.В. 28.02.2025 за реєстровим № _____ та

ПОКУПЕЦЬ: _____, _____ року народження, реєстраційний номер облікової картки платника податків _____, який зареєстрований за адресою: _____, керуючись нормами Цивільного кодексу України, Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому», та на виконання зобов'язань за Форвардним контрактом № _____ -А від _____ 202__ р. уклали цей Договір купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості (надалі по тексту – «Договір») про наступне:

Розділ I. ОСНОВНІ ПОЛОЖЕННЯ

1.1. За цим Договором Продавець зобов'язується передати Покупцю майбутній об'єкт нерухомого майна, забезпечити будівництво та прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта, складовою частиною якого є відповідний майбутній об'єкт нерухомості, підключити закінчений будівництвом об'єкт до інженерних мереж на постійній основі, 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 в натурі об'єкт нерухомого майна після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта.

1.1.1. Покупець зобов'язаний, після підключення подільного об'єкту незавершеного будівництва, визначеного цим Договором, до інженерних мереж на постійній основі, власними силами та за власний рахунок забезпечити укладення відповідних договорів із постачальниками комунальних послуг, щодо забезпечення майбутнього об'єкта нерухомості, визначеного цим Договором газопостачанням, електропостачанням, водопостачання/водовідведенням.

1.1.2. Сторони зобов'язані виконувати і інші обов'язки, визначені Договором, Законом України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому», іншими законами та підзаконними актами України.

Розділ 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ

2.1. Основні відомості про подільний об'єкт нерухомості, складовою частиною якого є відповідний майбутній об'єкт нерухомості, що є предметом цього Договору та цього майбутнього об'єкта нерухомості:

| | |
|---|--|
| Відомості про замовника будівництва: | Товариство з обмеженою відповідальністю «АВІМ КОНСТРАКШН» ідентифікаційний код юридичної особи в Єдиному державному реєстрі підприємств і організацій України: 45253187 місцезнаходження: 03127, Україна, місто Київ, проспект Голосіївський, будинок 120 |
| Назва подільного об'єкта незавершеного будівництва, складовою частиною якого є майбутній об'єкт нерухомості, що є предметом Договору: | «Нове будівництво багатоквартирної житлової забудови з вбудовано-прибудованим дошкільним навчальним закладом, вбудованими нежитловими приміщеннями та будівлею трансформаторної підстанції на земельних ділянках з кадастровими номерами 3222457400:04:002:5004 та 3222457400:04:002:5013 в с. Новосілки Фастівського району Київської області» |
| <i>(надалі по тексту – «Подільний об'єкт незавершеного будівництва» або «ПОНБ»)</i> | |
| Вид будівництва | Нове будівництво |
| Відомості про земельну ділянку, на якій розташовано ПОНБ: | а) Користувач (суперфіціарій) та власник Товариство з обмеженою відповідальністю «АВІМ КОНСТРАКШН» , ідентифікаційний код юридичної особи в Єдиному державному реєстрі підприємств і організацій України: 45253187 б) кадастровий номер - 3222457400:04:002:5004 в) номер відомостей про право власності/право користування замовника будівництва на земельну ділянку у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно: 53085037 г) кадастровий номер - 3222457400:04:002:5013 д) номер відомостей про право власності/право користування замовника будівництва на земельну ділянку у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно: 53928471 |
| Номер відомостей про спеціальне майнове право замовника будівництва на ПОНБ у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно | 58120263 |

| Основні технічні характеристики ПОНБ, складовою частиною якого є відповідний майбутній об'єкт нерухомості | |
|--|---|
| функціональне призначення об'єкта | Багатоквартирний житловий будинок |
| Загальна площа об'єкта згідно з проектною документацією на будівництво об'єкта | 9324,72 кв.м |
| кількість поверхів згідно з проектною документацією на будівництво об'єкта | 7 надземних, 0 або 1 підземних |
| Клас енергоефективності згідно з енергетичним сертифікатом | В |
| Опис основних конструктивних елементів та інженерного обладнання | |
| Конструктивні елементи: | |
| Фундаменти | Залізобетонні |
| Зовнішні огорожувальні конструкції | Газбетонні блоки, Цегляні товщиною 250 мм |
| Міжповерхові перекриття | Залізобетонні |
| Перекриття підвалу | Залізобетонне |
| Внутрішні стіни, перегородки | Газбетонні блоки / цегла |
| Сходові клітини, сходи | Залізобетонні |
| Балкони, лоджії, тераси | Перекриття залізобетон, стіни цегляні/ газбетонні блоки |
| Дах | Залізобетон |
| Покрівля | Мембрана |
| Заповнення віконних прорізів | Металопластик |
| Вхідні двері | Металеві |
| Інженерне обладнання: | |
| Системи опалення (теплопостачання) | Індивідуальне (розводка не виконується) |
| Системи внутрішнього водопостачання | Виконується (без розводки по приміщеннях) |
| Системи внутрішнього водовідведення та каналізації | Виконується (без розводки по приміщеннях) |
| Газопостачання | Виконується для квартир |
| Системи електропостачання | Виконується (без розводки по приміщеннях) |
| Вентиляція | Природна |
| Ліфти та піднімальні пристрої | Влаштується |
| Блискавкозахист | Влаштується |
| Домофон | Влаштується мережа до квартир (без кінцевих пристроїв) |
| Слабкострумні пристрої | Інтернет |
| Дощова каналізація | Виконується |
| Системи сміттєвидалення | Влаштування контейнерів роздільного збору твердих побутових відходів |
| Стислий перелік робіт, які повинні бути проведені на об'єкті будівництва та прибудинковій території | <ol style="list-style-type: none"> Зведення каркасу будинку. Прокладання інженерних мереж. Опорядження місць загального користування. Опорядження фасаду будинку. Влаштування благоустрою прибудинкової території. |
| Перелік обладнання, яке повинно бути встановлено на об'єкті будівництва, призначеного для забезпечення функціонування такого об'єкта після закінчення будівельних робіт та прийняття його в експлуатацію | <ol style="list-style-type: none"> Ліфтове обладнання. Насосне обладнання. Електричне обладнання (ВРП, ШВО). |
| Ідентифікатор об'єкта будівництва (закінченого будівництвом об'єкта) в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва | 01.3044795.5035358.20240724.29.0000.66 |
| Адреса майбутнього об'єкту нерухомості, що є предметом цього Договору | Київська обл., Фастівський р., с. Новосілки, Чабанівська ТГ, вулиця Садова будинок 32 (тридцять два), корпус 1 (один) |

| | |
|---|---|
| Квартал та рік прийняття в експлуатації закінченого будівництвом об'єкта - ПОНБ | 3 квартал 2026 року |
| Квартал та рік виконання продавцем зобов'язання щодо забезпечення передачі об'єкта нерухомого майна покупцю | 4 квартал 2026 року |
| Опис основних конструктивних елементів та інженерного обладнання згідно з проектною документацією на будівництво Майбутнього об'єкта нерухомості | |
| Конструктивні елементи: | |
| Перекриття | Залізобетонне |
| Зовнішні стіни | Газбетонні блоки товщиною 250 мм |
| Внутрішні міжкімнатні перегородки | Газбетонні блоки |
| Перегородки в санвузлах | Газбетонні блоки / Цегляні товщиною 120 мм |
| Балкони | Газбетонні блоки / Цегляні блоки товщиною 120/250мм (згідно проекту) |
| Лоджії | Газбетонні блоки / Цегляні блоки товщиною 120/250мм (згідно проекту) |
| Тераси | Газбетонні блоки / Цегляні блоки товщиною 120/250мм (згідно проекту) |
| Покривання підлоги | Не виконується |
| Внутрішні оздоблювальні роботи: | Виконується виключно штукатурення внутрішніх поверхонь стін МОН по його периметру. Будь-які інші оздоблювальні роботи, у тому числі штукатурення внутрішніх міжкімнатних перегородок та будь-яких інших стін всередині МОН (включаючи санвузол) не виконуються. |
| Опорядження та покривання стелі | Не виконується |
| Вікна (заповнення віконних прорізів) | Металопластикові |
| Вхідні двері | Металеві |
| Заповнення дверних прорізів у зовнішніх огорожувальних конструкціях | Металопластикові |

| | |
|------------------------------------|--|
| Інженерне обладнання: | |
| системи опалення (теплопостачання) | індивідуальне (влаштовується двохфункційний газовий навісний котел з закритою камерою згорання, без розводки по приміщеннях) |
| системи водопостачання | підведення системи водопостачання до квартири, без розводки по приміщеннях |
| система каналізації | підведення системи каналізації до квартири, без розводки по приміщеннях |
| Газопостачання | виконується |
| Електропостачання | забезпечується електропостачання до квартирної електрощитка та ввід в квартиру для підключення котла |
| Вентиляція | природна |
| Домофон | прокладається інтернет кабель (обладнання не встановлюється) |
| слабкострумні пристрої | інтернет |
| системи зв'язку та сигналізації | не виконується |
| електронні комунікаційні мережі | не виконується |
| системи протипожежного захисту | не виконується |
| сантехнічне обладнання | не встановлюється |

Сторони погодили, що під терміном «**майбутній об'єкт нерухомості**» (надалі по тексту – «**Майбутній об'єкт нерухомості**» або «**МОН**») в цьому Договорі розуміється: **квартира за номером _____ (_____), що розташована за адресою : Київська обл., Фастівський р., с. Новосілки, Чабанівська ТГ, вулиця Садова, будинок за номером 32 (тридцять два), корпус 1 (один), що продаються Покупцю вперше з моменту визначення їх як майбутнього об'єкту нерухомості із наступними попередніми технічними характеристиками:**

| | |
|---|---------------------------|
| Назва майбутнього об'єкту нерухомості | Квартира |
| Будівельний номер подільного об'єкту незавершеного будівництва | Будинок 32 корпус 1 |
| Функціональне призначення об'єкта | Житлове приміщення |
| Будівельний номер майбутнього об'єкту нерухомості | |
| Секція: | |
| Під'їзд: | |
| Поверх: | |
| Загальна площа (проектна), кв.м: | |
| Житлова площа (проектна), кв.м: | |

| | |
|-----------------------------------|--|
| Кількість кімнат: | |
| Житлова кімната, кв.м | |
| Передпокій, кв.м | |
| Кухня-Вітальня, кв.м | |
| Санвузол, кв.м | |
| Лоджія/Балкон/Тераса, кв.м | |

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 _____ . Реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна _____ , спеціальне майнове право зареєстроване 23 січня 2025 р. за номером відомостей про речове право _____ .

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

Графічне зображення схеми будівельного плану майбутнього об'єкта нерухомості із зазначенням назви та площі всіх його приміщень, розміщення об'єкта на поверсі:

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

- загальнобудинковий лічильник холодної води, електроенергії (виробник та марка обрана Продавцем самостійно);
- ліфти: пасажирський (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 газопостачання (виробник та марка обрана Продавцем самостійно);
- газовий двохконтурний котел для автономного опалення;

2.3. Продавець повідомляє про відсутність будь-яких речових прав третіх осіб та обтяжень речових прав на Майбутній об'єкт нерухомості.

2.4. Відповідно до відомостей Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, Замовник будівництва є користувачем земельної ділянки на підставі договору суперфіцію від 29.02.2024 р. №992, укладений між Карасюком Владиславом Павловичем (Суперфіціар) та ТОВ "АВІМ КОНСТРАКШН" (Суперфіціарій), про користування земельною ділянкою площею 0,1736 га з кадастровим номером 3222457400:04:002:5013 за адресою: Київська область Фастівський район, Чабанівська селищна рада, номер запису про інше речове право (суперфіцій) 53928471, та власником земельної ділянки з кадастровим номером 3222457400:04:002:5004, площею 1 га, номер запису про право власності 53085037.

2.5. Технічна інвентаризація ПОНБ проводиться юридичною особою або фізичною особою - підприємцем, у складі яких працює один або більше відповідальних виконавців окремих видів робіт (послуг), пов'язаних із створенням об'єктів архітектури, які пройшли професійну атестацію та отримали кваліфікаційний сертифікат на право виконання робіт із технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна відповідно до Закону України "Про архітектурну діяльність". Суб'єкта технічної інвентаризації, який вказаний в цьому пункті Договору обирає самостійно Продавець.

Розділ 3. ЦІНА, ВАРТІСТЬ МАЙБУТНЬОГО ОБ'ЄКТУ НЕРУХОМОСТІ. ПОРЯДОК РОЗРАХУНКІВ

3.1. Ціна за 1 кв.м. Майбутнього об'єкту нерухомості – _____ доларів США _____ центів (_____).

3.2. Загальна вартість Майбутнього об'єкту нерухомості становить _____ доларів США (_____), що на день укладення та нотаріального посвідчення цього Договору еквівалентно _____ грн. (_____) з ПДВ, виходячи із Договірному курсу валют, визначеного пунктом 3.3. цього Договору.

3.3. Сторони дійшли згоди, що для цілей цього Договору застосовуються такі курси валют:

«**Договірний курс валют**» — курс продажу долару США, який визначається на останній робочий день, який передує даті укладення цього Договору на підставі готівкового курсу продажу долару США у АТ «УКРСИББАНК», що опублікований на сайті <https://ukrsibbank.com/currency-cash/> у розділі: Курси валют в UKRSIBBANK в UKRSIB online та у касі - Курси валют в UKRSIBBANK –у касі – продаж готівкою та застосовується для визначення гривневого еквіваленту платежу, передбаченого пунктом 3.2 цього Договору. Договірний курс валют становить _____ грн. _____ коп. (_____) за 1 (один) долар США.

«**Курс валют**» це погоджений Сторонами готівковий курс продажу долару США, який визначається Продавцем на останній робочий день, який передує відповідній даті здійснення платежу на підставі готівкового курсу продажу долару США у АТ «УКРСИББАНК», що опублікований на сайті <https://ukrsibbank.com/currency-cash/> у розділі: Курси валют в UKRSIBBANK в UKRSIB online та у касі - Курси валют в UKRSIBBANK –у касі – продаж готівкою, та застосовується для визначення гривневого еквіваленту всіх інших платежів і розрахунків, що здійснюються Сторонами в межах цього Договору та/або впливають із нього, якщо інше прямо не передбачено цим Договором (надалі по тексту – Курс валют).

- 3.4. Повна оплата за Майбутній об'єкт нерухомості повинна бути здійснена Покупцем шляхом безготівкового перерахування коштів на поточний рахунок Продавця, за реквізитами, вказаними у Договорі в наступному порядку: 1000 грн. 00 коп. (одна тисяча гривень 00 копійок) в день нотаріального посвідчення цього Договору, решта суми протягом **3 (три) робочих днів з дня укладення Сторонами цього Договору**.
- 3.5. Сторони погодили, що у разі здійснення Покупцем повної оплати за Майбутній об'єкт нерухомості у порядку, що визначений в п.3.4 цього Договору – загальна вартість Майбутнього об'єкта нерухомості, яка визначена в п.3.2 цього Договору є фіксованою та не підлягає зміні (п.3.6 цього Договору не застосовується).
- 3.6. При застосуванні Сторонами п.4.6 та/або порушення строків оплати визначених п.3.4 цього Договору, виконання Покупцем зобов'язань по оплаті вартості Майбутнього об'єкту нерухомості здійснюється у гривнях за Курсом валют, станом **на останній робочий день, який передує даті** здійснення відповідного платежу, з урахуванням положень п. 3.7-3.8 цього Договору.
- 3.7. Якщо Курс валют станом на останній робочий день, який передує даті здійснення відповідного платежу, буде більшим ніж Договірний курс валют, що зазначений в п.3.3 цього Договору, Покупець зобов'язаний сплачувати грошові кошти на користь Продавця - виходячи з Курсу валют станом за один робочий день до дати здійснення відповідного платежу.
- 3.8. Якщо Курс валют станом на останній робочий день, який передує даті здійснення відповідного платежу буде менший від Договірного курсу валют, що зазначений в п.3.3 цього Договору, Покупець зобов'язаний сплачувати грошові кошти на користь Продавця - виходячи з Договірного курсу валют, що зазначений в п. 3.3 цього Договору.
- 3.9. Обов'язок Покупця по здійсненню розрахунків по цьому Договору вважається виконаним в день фактичного зарахування суми коштів на поточний рахунок Продавця, а не в день оплати Покупцем.
- 3.10. Кінцеві розрахунки між Сторонами здійснюються після обмірів суб'єкта, що проводить технічну інвентаризацію та отриманням Продавцем технічного паспорту на Майбутній об'єкт нерухомості у порядку, що визначений в п. 4.6 цього Договору.
- 3.11. Продавець видає Покупцю як власнику об'єкта нерухомого майна, з яким проведено остаточні розрахунки за об'єкт нерухомого майна, довідку, що підтверджує проведення остаточних розрахунків за об'єкт нерухомого майна, **протягом 3 (три) робочих днів з дня письмового звернення** власника об'єкта нерухомого майна за такою довідкою.
- 3.12. Придбання майбутнього об'єкту нерухомості може здійснюватися Покупцем за рахунок власних коштів і/або залучених, у тому числі, кредитних коштів. При цьому, Покупець гарантує Продавцеві, що кошти, призначені для проведення розрахунків за цим Договором, отримані Покупцем на законних підставах, і він має право без будь-яких обмежень розпоряджатися ними
- 3.13. При оплаті вартості майбутнього об'єкту нерухомості Покупець обов'язково вказує у розділі «призначення платежу» інформацію наступного змісту «оплата згідно договору к-п (номер та дата укладання), П.І.Б. Платника».
- 3.14. Покупець несе усі витрати, пов'язані з перерахуванням коштів на рахунок Продавця.
- 3.15. Вартість Майбутнього об'єкта нерухомості може бути змінена виключно у випадках, визначених законодавством України або Договором в частині неоплачених коштів за Майбутній об'єкт нерухомості.
- 3.16. Продавець має право першочергово утримувати грошові кошти, сплачені Покупцем за цим Договором, для врегулювання своїх претензій щодо сплати Покупцем договірних штрафних санкцій.
- 3.17. Сторони погодили, якщо сайт <https://ukrsibbank.com> буде заблоковано, буде перейменовано, змінить профіль інформації чи формат відображення інформації, або не буде відображено курс долара США по відношенню до української гривні у значенні «Продаж» то Продавець має право одноособово визначити інший сайт для встановлення готівкового курсу продажу долару США.
- 3.18. Сторони погодили, що оплата за цим Договором здійснюється Покупцем на користь Продавця виключно у національній валюті України – гривні, у сумі, що є гривневим еквівалентом відповідної суми у доларах США, розрахованим за Курсом (п. 3.3 цього Договору), визначеним умовами цього Договору.
- 3.19. Сторони розуміють та погоджуються, що з урахуванням кон'юнктури ринку нерухомості, рівня інфляції, ринкових коливань, строків розрахунків, а також положень чинного законодавства України, гривневий еквівалент платежів підлягає перерахунку (індексації) згідно умов цього Договору. Сторони домовились, що такий перерахунок (індексація) платежів не потребує окремого погодження Сторонами змін до Договору та/або підписання додаткових угод до цього Договору.
- 3.20. Сторони розуміють та погоджуються, що загальна вартість Майбутнього об'єкту нерухомості, визначена Сторонами на день укладення цього Договору та нотаріального посвідчення цього Договору є погодженою та визначена з урахуванням всіх тих факторів, що є визначальними при ціноутворенні на ринку, зокрема кон'юнктури ринку та чинного на дату укладення цього Договору законодавства України.

Розділ 4. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧІ СПЕЦІАЛЬНОГО МАЙНОВОГО ПРАВА НА МАЙБУТНІЙ ОБ'ЄКТ НЕРУХОМОСТІ. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧІ ОБ'ЄКТА НЕРУХОМОГО МАЙНА

- 4.1. **Продавець зобов'язаний** забезпечити проведення державної реєстрації **обтяження речових прав** на Майбутній об'єкт нерухомості **на користь Покупця**, який сплатив **частково ціну** Майбутнього об'єкта нерухомості, протягом **3 (три) робочих днів з дня внесення першого платежу за МОН**. Сторони погодили, що усі витрати за проведення державної реєстрації обтяження речових прав на МОН, відповідно до цього пункту Договору, несе Покупець.
- 4.2. Після оплати Покупцем **повної вартості** Майбутнього об'єкту нерухомості **Продавець забезпечує** передачу Покупцю Майбутнього об'єкту нерухомості шляхом **проведення державної реєстрації спеціального** майнового права на МОН **на ім'я Покупця**, протягом **5 (п'яти) робочих днів з дня оплати Покупцем останнього платежу за МОН**. Сторони погодили, що усі витрати за проведення державної реєстрації спеціального майнового права на МОН, відповідно до цього пункту Договору несе Покупець.
- 4.3. Державна реєстрація права власності на об'єкт нерухомого майна, який виникне після здачі в експлуатацію ПОНБ, щодо якого у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно зареєстровано спеціальне майнове право на МОН, здійснюється у порядку визначеному ст. 16 Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому».
- 4.4. **Взаємодія Покупця та замовника будівництва ПОНБ після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом ПОНБ здійснюється у відповідності до вимог чинного законодавства України та Розділу 9 цього**

Договору.

4.5. Покупець ознайомлений, що проектна документація на будівництво ПОНБ є твором архітектури в розумінні Закону України «Про авторське право і суміжні права» та є об'єктом авторського права. Будь-які втручання в архітектурну частину будинку (в тому числі, фасад) є недопустимим. У випадку порушення Покупцем авторського права на зазначений твір архітектури, суб'єкт авторського права має право на вжиття належних заходів для усунення такого порушення у визначеному Законом України «Про авторське право і суміжні права» порядку.

Покупець розуміє та усвідомлює значення своїх дій та погоджується з умовами дотримання первинного зовнішнього вигляду фасаду будинку та утримання його у первинному вигляді згідно проекту.

На основі викладеного в абзацах першому та другому цього пункту, Сторони домовились, що Покупцю **забороняється** змінювати та/або втручатись у будь-який із способів в несучі конструкції будинку (зокрема, але не виключно забороняється демонтувати монолітні залізобетонні колони, пілони, стіни, ліфтову шахту, добудовувати, влаштовувати нові елементи (балкони, лоджії, що не передбачені проектом будинку), огорожувальні та несуче-огорожувальні конструкції будинку (забороняється втручатись в фасад будинку, змінювати його колір та матеріали, змінювати віконні конструкції, їх колір, склити не засклені балкони, тераси, лоджії, демонтувати зовнішні стіни будинку, влаштовувати нові балкони та лоджії (тераси), встановлювати зовнішні кондиціонери, розташовувати антени супутникового телебачення **без письмового погодження із Замовником (Продавцем)**, а також **забороняється** змінювати колір фасаду будинку, втручатись та/або змінювати механічне, електричне, сантехнічне й інше обладнання всередині та поза межами будинку, яке обслуговує понад одну квартиру чи нежитлове приміщення **без письмового погодження із Замовником (Продавцем)**.

4.6. У разі якщо за результатами технічної інвентаризації об'єкта нерухомого майна фактична загальна площа об'єкта нерухомого майна виявиться **меншою** за площу, зазначену в Договорі, Продавець зобов'язаний протягом **60 (шістдесяті) календарних днів** з дня прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта **повернути** Покупцю надміру сплачені кошти. Повернення коштів відбувається у порядку та виходячи із ціни 1 (одного) кв.м. Майбутнього об'єкта нерухомості, яка визначається згідно п. 3.1 цього Договору, в гривневому еквіваленті виходячи з Договірному курсу валют, що передбачений в п.3.3 цього Договору.

У разі якщо за результатами технічної інвентаризації **встановлено факт перевищення** фактичної загальної площі об'єкта нерухомого майна над площею, зазначеною у Договорі, Покупець (власник об'єкта нерухомого майна) зобов'язаний протягом **60 (шістдесяті) календарних днів** з дня прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта, доплатити Продавцю грошові кошти в сумі, що дорівнює вартості частини площі, яка перевищує зазначену в Договорі, якщо інше не встановлено чинним законодавством України. Доплата грошових коштів здійснюється Покупцем (власником об'єкта нерухомого майна) на користь Продавця у порядку та виходячи з ціни 1 (одного) кв.м. Майбутнього об'єкта нерухомості, що визначається згідно п.3.6 цього Договору, але не нижче ніж Курс валют, що передбачений в п.3.3 цього Договору.

Сума доплати, що сплачується Покупцем відповідно до абз. 2 цього пункту, підлягає збільшенню шляхом застосування підвищувального коефіцієнта. Остаточний розмір платежу визначається за формулою:

$$П = M1 \times K \times M2 \times K1$$

П – це сума платежу, що підлягає сплаті Покупцем;

M1 – це ціна за 1 (один) кв.м. Майбутнього об'єкту нерухомості згідно п. 3.1 Договору;

K – це курс валют згідно п. 3.6 цього Договору;

M2 – це різниця між фактичною загальною площею Об'єкта нерухомості, що визначена за результатом технічної інвентаризації, та загальною площею (проектною) Майбутнього об'єкта нерухомості, яка вказана в цьому Договорі.

K1 – це коефіцієнт, що становить 1, _____ (одна ціла _____).

Розділ 5. ЗАПЕВНЕННЯ І ГАРАНТІЇ СТОРІН

5.1. Продавець свідчить, що дійсно є власником спеціального майнового права на майбутній об'єкт нерухомості, що є предметом цього Договору, набув усі права на майбутній об'єкт нерухомості на законних підставах, не має обмежень щодо свого права розпорядження майбутнім об'єктом, майновими правами на нього; ні майбутній об'єкт нерухомості, ні будь-яка його частина (частка) на момент укладення цього Договору нікому іншому не продані, не подаровані, не відчужені іншим способом, не надані в іпотеку, не передані жодним іншим особам у володіння чи користування, не є предметом обтяження, в податковій заставі і під заборонаю (арештом) не перебувають; права третіх осіб на майбутній об'єкт нерухомості (будь-яку його частину, частку) відсутні, питання щодо визнання спеціального майнового права чи права власності на майбутній об'єкт нерухомості/подільний об'єкт незавершеного будівництва не є предметом судового розгляду, будь-які спори відносно зазначеного майна, що є предметом даного Договору, а також прав на це майно, відсутні; майбутній об'єкт нерухомості, що відчужується за даним Договором не входить до гарантійної частки і може бути вільно відчужений Продавцем.

Продавець повідомлений нотаріусом, що відповідно до ст.659 Цивільного кодексу України у разі невиконання вимоги щодо попередження ними Покупця про права третіх осіб на майбутній об'єкт нерухомості Покупець має право вимагати зниження ціни або розірвання договору купівлі-продажу, якщо він не знав і не міг знати про права третіх осіб. Згідно з ч.1ст.661 Цивільного кодексу України у разі вилучення за рішенням суду майбутнього об'єкта нерухомості у Покупця на користь третьої особи на підставах, що виникли до продажу майбутнього об'єкта нерухомості, Продавець має відшкодувати Покупцеві завдані йому збитки, якщо Покупець не знав або не міг знати про наявність цих підстав.

5.2. Відсутність заборони відчуження вказаного майбутнього об'єкта нерухомості, знаходження об'єкта в іпотечі перевірено приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу Шевковою О.В. за допомогою Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, відсутність податкової застави перевірено за допомогою Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, Державного реєстру обтяжень рухомого майна.

5.3. Продавець гарантує, що:

- від Покупця не приховано обставин, які мають істотне значення для даного Договору і його виконання;
- до укладення даного Договору майбутній об'єкт нерухомості і права на нього не було відчужено жодним третім особам;
- майбутній об'єкт нерухомості і спеціальне майнове право Продавця на майбутній об'єкт нерухомості не обтяжені жодними обтяженнями, обмеженнями, крім тих, що передбачені даним Договором, які би перешкождали відчуженню майбутнього об'єкта нерухомості Покупцю і укладенню даного договору;

- наявні усі умови, передбачені у ст.11 та 14 Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому», необхідні для відчуження майбутнього об'єкта нерухомості;
- внаслідок укладення даного Договору не будуть порушені права та охоронювані законом інтереси будь-яких третіх осіб.

5.4. Сторонам роз'яснено нотаріусом, що відповідно до ч. 3 ст. 13 Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому», замовник будівництва, девелопер будівництва, управитель фонду фінансування будівництва на вимогу покупця зобов'язаний ознайомити його з відомостями та документами, визначеними ч. 3 ст. 13 Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому».

5.5. Представник Продавця свідчить, що не перевищує наданих йому повноважень, діє добросовісно та розумно, даний Договір укладається ним в інтересах юридичної особи, яку він уповноважений представляти.

Представник Продавця заявляє та гарантує, що юридична особа, яку він уповноважений представляти:

- є належним чином оформленою юридичною особою за законодавством країни їх реєстрації;
- має усі передбачені чинним законодавством та установчими документами повноваження укласти цей договір;
- представник має усі необхідні повноваження у відповідності із законодавством, установчими документами Продавця для того, щоб представляти юридичну особу та укласти від її імені даний Договір;

- укладення та виконання даного Договору не суперечить цілям діяльності Продавця, положенням його установчих документів чи іншим локальним актам, інформації, зазначеній в установчих документах та інших документах Продавця, інформація, надана у зв'язку з укладенням цього Договору, відповідає даним Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань щодо Продавця станом на дату укладення цього Договору.

5.6. Сторони підтверджують, що особисто ознайомлені із усіма умовами даного Договору і ці умови є для них справедливими та такими, що враховують інтереси обидвох Сторін і відповідають їхнім правам та інтересам, не ставлять жодну із Сторін у невідгідне матеріальне становище, а також не порушують законодавство про захист прав споживачів.

Нотаріусом роз'яснено Сторонам положення ст.18 Закону України «Про захист прав споживачів» щодо визнання недійсними умов договорів, що обмежують права споживача.

5.7. Сторони гарантують:

- однаково розуміють значення і умови цього Договору та його правові наслідки;
- Договір укладається ними у відповідності зі справжньою їхньою волею, без будь-якого застосування фізичного чи психічного тиску;
- правочин вчиняється з наміром створення відповідних правових наслідків (не є фіктивним);
- цей правочин не приховує інший правочин (не є удаваним);
- ціна продажу, зазначена в Договорі, відповідає їх дійсним намірам;
- вони не обмежені в праві укласти правочини;
- вони не визнані в установленому порядку недієздатними або обмежено дієздатними;
- вони не перебувають у хворобливому стані, не страждають в момент укладення цього Договору на захворювання, що перешкоджають усвідомленню його суті, не перебувають під впливом лікарських, наркотичних засобів, психотропних речовин;
- при укладенні Договору відсутній будь-який обман чи інше приховування фактів, які б мали істотне значення та були свідомо приховані ними;
- інформація, наведена ними у цьому Договорі, а також викладена у документах, які подані ними нотаріусу як правова підстава для укладення цього Договору, на момент нотаріального посвідчення Договору не змінилась;
- усі без винятку подані нотаріусу документи є такими що не змінювались, не скасовувались, не відкликались;
- Договір укладається на вигідних для них умовах і не є результатом впливу тяжких для Продавця обставин;
- підписання цього Договору є підтвердженням попередніх домовленостей, відсутності взаємних претензій щодо ціни, порядку та умов проведення розрахунку;
- вони володіють українською мовою, що дало їм можливість прочитати та правильно зрозуміти сутність цього Договору;
- Покупець ні в якій мірі ні законом чи іншим нормативним актом, ні судовим рішенням, ні іншим способом не обмежений в праві укласти та виконувати цей чи подібні договори.

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

5.9. Покупець може запитувати інформацію про хід виконання умов Договору не частіше 1 (одного) разу на 1 (один) квартал.

5.10. Покупець, який виявив бажання реалізувати своє право на інформацію про хід виконання умов Договору, повинен надіслати на адресу Продавця (або його уповноважених осіб) лист про намір отримати інформацію. У даному листі Покупець зазначає перелік інформації, яка його цікавить та спосіб її отримання (електронна пошта та/або особисто під розписку).

Продавець або його уповноважені особи протягом 5 (п'яти) робочих днів надають Покупцю відповідну інформацію або призначають зустріч для передачі такої інформації Покупцю особисто під підпис. Термін надання інформації може бути збільшений, але не більше ніж на 14 робочих днів, за умови великого обсягу запитуваної інформації. У разі якщо задоволення запитуваної інформації передбачає виготовлення копій документів обсягом більш як 10 (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».

5.11. У випадку, якщо запитувана Покупцем інформація містить комерційну та/або конфіденційну інформацію, доступ до якої є обмеженим, Продавець відповідно до норм чинного законодавства України або внутрішньої політики відповідного товариства, має право не розголошувати зазначені відомості (інформацію).

5.12. Покупець стверджує, що до підписання цього Договору отримав усю інформацію, перелік якої визначений законодавством України, стосовно об'єкту будівництва та Замовника.

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

6.1. Усі зміни до цього Договору вносяться за взаємною згодою Сторін, оформляються у письмовому вигляді шляхом укладення договору про внесення змін до договору з обов'язковим нотаріальним посвідченням, підписуються уповноваженими на те представниками Сторін і є невід'ємною частиною цього Договору. При цьому Сторони обізнані із тим, що після внесення будь-яких змін до даного Договору даний Договір має відповідати вимогам Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» (з урахуванням ч.1 ст.14 Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому»). Сторона, яка бажає внести зміни до цього Договору повинна надіслати лист-пропозицію іншій стороні з детальним описом запланованих змін та їх обґрунтуванням. Сторона, яка отримала відповідний лист-пропозицію може відхилити запропоновані зміни та/або прийняти їх, та/або внести коригування та надіслати іншій стороні лист-відповідь. Сторони погодили, що принцип «мовчазної згоди» не застосовується щодо даного пункту, тобто надання відповіді на лист-пропозиції щодо зміни умов Договору є добровільним та не тягне за собою будь-яких негативних наслідків.

6.2. За домовленістю Сторін, даний Договір припиняється з таких підстав:

а) за домовленістю Сторін шляхом складання Сторонами договору про розірвання даного договору (з урахуванням ч.1 ст.14 Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому»);

б) у разі набрання законної сили рішенням суду щодо припинення даного Договору; в) з інших підстав визначених законом .

6.3. Сторони розуміють, що всі договори про внесення змін чи договори про наступні відчуження майбутнього об'єкта нерухомості має бути нотаріально посвідчені.

6.4. Нотаріусом роз'яснено Покупцю положення ст.18 Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» у тому числі, що стосується порядку розірвання договору купівлі-продажу (перший продаж) в односторонньому порядку.

6.5. Продавець має право вимагати розірвання договору у разі:

6.5.1. прострочення внесення Покупцем першого платежу більш як на 30 календарних днів;

6.5.2. прострочення внесення Покупцем наступних платежів більш як на 45 календарних днів;

6.5.3. порушення Покупцем встановленого договором терміну внесення платежів більше трьох разів протягом календарного року, при цьому кожне таке прострочення повинно становити не менше 14 календарних днів;

6.5.4. в інших встановлених законом випадках.

6.6. Продавець має право в односторонньому порядку розірвати з Покупцем Договір лише у випадках, визначених підпунктами 6.5.1. і 6.5.2. пункту 6.5. цього Договору, за умови що на день розірвання договору не внесено або внесено не в повному обсязі відповідний платіж.

6.7. Продавець, який має намір розірвати Договір в односторонньому порядку, зобов'язаний письмово повідомити про це Покупця шляхом:

6.7.1. вручення повідомлення покупцю особисто під розписку;

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

6.7.3. передачі заяви про розірвання договору нотаріусом відповідно до Закону України "Про нотаріат".

Повідомлення Покупця про одностороннє розірвання договору з підстави, визначеної підпунктом 6.5.1. пункту 6.5. цього Договору, здійснюється не менш як за 15 календарних днів до дати розірвання Договору.

Повідомлення Покупця про одностороннє розірвання договору з підстави, визначеної підпунктом 6.5.2. пункту 6.5. цього Договору, здійснюється двічі:

перше повідомлення – не менш як за 20 календарних днів до дати розірвання Договору;

друге повідомлення – не менш як через 20 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.

6.8. Одностороннє розірвання Договору є підставою для зняття обтяження речових прав, зареєстрованого на користь Покупця, який сплатив частково ціну МОН.

6.9. У разі розірвання Договору з підстав, визначених цим Розділом Договору, Продавець зобов'язаний повернути Покупцю кошти, фактично сплачені за Майбутній об'єкт нерухомості протягом **60 (шістдесяти) календарних днів з моменту отримання письмової вимоги Покупця**. Кошти повертаються у розмірі (сумі) їх фактичного отримання Продавцем, без врахування поточного Курсу валют (Курс валют на день повернення).

У випадку розірвання Договору з підстав, визначених п. 6.5. цього Договору, за які настає відповідальність у вигляді накладення на Покупця штрафних санкцій, Продавець утримує із розміру (суми) фактично отриманих Продавцем коштів (без врахування поточного Курсу валют (Курс валют на день повернення) чи Договірному курсу валют), що підлягають поверненню Покупцю, суму штрафних санкцій, визначених Розділом 7 Договору.

6.10. Розірвання даного Договору за домовленістю Сторін здійснюється шляхом укладення Сторонами договору про розірвання даного Договору, що посвідчується нотаріально.

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

6.11.1. порушення Продавцем терміну прийняття в експлуатацію об'єкта нерухомого майна більше ніж на 6 (шість) календарних місяців;

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

6.11.3. в інших встановлених законом або договором випадках.

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

6.13. У разі розірвання цього Договору з підстав, які визначені в п.6.11 цього Договору, Продавець зобов'язується сплатити на користь Покупця штраф у розмірі 3 % (три відсотки) від фактично сплачених коштів за Майбутній об'єкт нерухомості протягом 60 (шістдесят) календарних днів з моменту письмової вимоги Покупця.

Розділ 7. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ СТОРІН ТА ПОРЯДОК ВИРІШЕННЯ СПОРІВ

7.1. У випадках невиконання або неналежного виконання своїх зобов'язань за даним Договором, винна Сторона відшкодовує потерпілій Стороні всі збитки, спричинені такими її винними діями (бездіяльністю). Сплата штрафних санкцій не звільняє Сторони від виконання своїх зобов'язань за Договором.

7.2. За неналежну оплату (несплату або несвоєчасну оплату, або оплату у менших сумах, ніж передбачено Розділом 3 цього Договору чи іншими положеннями цього Договору) вартості (в т.ч. частини) Майбутнього об'єкта нерухомості Покупець, на вимогу Продавця, зобов'язаний сплатити останньому штраф у розмірі 10% від суми неналежно сплаченого платежу.

У випадку, якщо порушення Покупцем строків оплати вартості Майбутнього об'єкта нерухомості складає понад 30 (тридцять) календарних днів, а також у випадку систематичної (два і більше рази) несплати, оплати у менших сумах, ніж передбачено цим Договором, Покупцем вартості Майбутнього об'єкта нерухомості, а також у випадку відмови/ухилення Покупця від прийняття Майбутнього об'єкта нерухомості, Покупець, на вимогу Продавця зобов'язаний сплатити останньому штраф у розмірі 10% від загальної вартості Майбутнього об'єкта нерухомості, визначеної цим Договором.

7.3. У разі самовільного втручання чи зміни в несучі, огорожувальні та несучо-огорожувальні конструкції будинку, а також в механічне, електричне, сантехнічне й інше обладнання всередині та поза межами будинку (ПОНБ), яке обслуговує понад одну квартиру, інше житлове чи нежитлове приміщення, а також будь-яке інше порушення Покупцем обов'язку, передбаченого п. 4.5 цього Договору, Покупець зобов'язується за свій рахунок привести все до попереднього стану. В разі, якщо Покупець на вимогу замовника будівництва (ТОВ «АВІМ КОНСТРАКШН») чи управляючої компанії не приведе все до попереднього стану, замовник будівництва (ТОВ «АВІМ КОНСТРАКШН») чи управляюча компанія вправі виконати усі роботи самостійно, а Покупець зобов'язаний відшкодувати їм усю вартість відновлювальних робіт та заподіяну ним шкоду, а також сплатити замовнику будівництва (ТОВ «АВІМ КОНСТРАКШН») неустойку у формі штрафу, що складає 600 доларів США (шістсот доларів США 00 центів) з обов'язковою оплатою в національній валюті України - гривні, за Курсом валют, станом на останній робочий день, який передує даті здійснення відповідного платежу, з урахуванням положень п. 3.7-3.8 цього Договору - за кожен встановлений випадок порушення обов'язку, передбаченого п. 4.5 цього Договору.

Покупець розуміє також, що замовник будівництва (ТОВ «АВІМ КОНСТРАКШН») має право додатково подати скаргу з приводу самовільної (без погодження) зміни фасаду будинку, конструктивних, інженерних елементів будинку, визначені п. 4.5 Договору, в органи, що здійснюють контроль у сфері містобудування для накладення штрафу на Покупця. Така скарга та можливе накладення штрафу на Покупця органами, що здійснюють контроль у сфері містобудування, не зупиняє права замовника будівництва (ТОВ «АВІМ КОНСТРАКШН») на притягнення Покупця до відповідальності у визначеному абзацом другим цього пункту порядку.

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

7.5. Будь-який спір чи протиріччя, яке виникло чи може виникнути на підставі чи у зв'язку з цим Договором або його виконанням, вирішується шляхом переговорів між Сторонами. У випадку, якщо Сторони не зможуть врегулювати спір чи протиріччя шляхом переговорів, будь-яка з Сторін матиме право в порядку, встановленому чинним законодавством України, звернутися до суду, за захистом своїх прав та законних інтересів.

Розділ 8. ОСОБЛИВОСТІ ВІДСТУПЛЕННЯ ПРАВА ВИМОГИ ЗА ЦИМ ДОГОВОРОМ

8.1. Сторони погодили, що Покупець Майбутнього об'єкта нерухомості, **щодо якого сплачено частково ціну** та зареєстровано обтяження речових прав **на користь Покупця**, має право передати третій особі свої права та обов'язки за цим Договором за письмовою згодою Продавця.

З метою передання прав третій особі Покупець повинен звернутись до Продавця із заявою про заміну сторони цього Договору. У разі погодження Продавцем такої заміни, Сторони укладають тристоронній договір про заміну сторони цього Договору та/або договір про відступлення прав вимоги за Договором. Сторони також погодили, що такий тристоронній договір підлягає нотаріальному посвідченню.

Сторони погодили, що за укладення договору про заміну сторони цього Договору та/або договір про відступлення прав вимоги за Договором Покупець оплачує Продавцю суму еквівалентну **4,5 / 8,5 %** від загальної вартості МОН, визначену в Розділі 3 цього Договору. Ця оплата не здійснюється у випадку передання Покупцем прав за Договором його родичам I ступеня спорідненості (чоловіку/дружині, батькам або дітям), факт родинних відносин має бути підтверджено документально.

Сторони погодили, що у разі знаходження Продавцем третьої особи, якій Покупець передає свої права та обов'язки за цим Договором у порядку, що визначений цим Розділом Договору то Покупець оплачує на користь Продавця сума еквівалентну **8,5 %** від загальної вартості МОН, визначеної в п.3.2 цього Договору.

Сторони погодили, що у разі знаходження Покупцем самостійно третьої особи, якій Покупець передає свої права та обов'язки за цим Договором у порядку, що визначений цим Розділом Договору то Покупець оплачує на користь Продавця сума еквівалентну **4,5 %** від загальної вартості МОН, визначеної в п.3.2 цього Договору.

8.2. Заміна сторони за Договором та/або відступлення права вимоги за Договором за яким сплачено часткову вартість за майбутній об'єкт нерухомості, відбувається з одночасним переведенням боргу на правонабувача. Заміна сторони цього Договору та/або відступлення права такої вимоги має наслідком перехід обтяження речових прав на майбутній об'єкт нерухомості на користь правонабувача. Державна реєстрація спеціального майнового права на майбутній об'єкт нерухомості за правонабувачем здійснюється відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень». Положення цього розділу застосовуються також до правонабувачів, які набули право вимоги за цим Договором.

8.3. Покупець який, **повністю оплатив ціну** Майбутнього об'єкта нерухомості у відповідності 3.4 цього Договору та є власником спеціального майнового права на Майбутній об'єкт має право здійснювати відчуження Майбутній об'єкт нерухомості із дотриманням норм чинного законодавства України.

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

Розділ 9. ВЗАЄМОДІЯ ПРОДАВЦЯ ТА ВЛАСНИКА ОБ'ЄКТА НЕРУХОМОГО МАЙНА ПІСЛЯ ПРИЙНЯТТЯ В ЕКСПЛУАТАЦІЮ ЗАКІНЧЕНОГО БУДІВНИЦТВОМ ОБ'ЄКТА

9.1. Продавець за цим Договором **протягом 30 (тридцяти) календарних днів з дня прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкту повідомляє Покупця** про прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта та необхідність приймання-передачі об'єкта нерухомого майна.

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

9.3. Покупець має право у 15 (п'ятнадцятиденний) строк з дня отримання акта підписати акт приймання-передачі об'єкта нерухомого майна із зазначенням інформації про відсутність претензій щодо об'єкта нерухомого майна, або подати у письмовій формі свої обґрунтовані зауваження до об'єкту нерухомого майна та виявлених будівельних недоліків.

9.4. У разі наявності у Покупця зауважень щодо об'єкта нерухомого майна Продавець зобов'язаний забезпечити безоплатне усунення недоліків у 15 (п'ятнадцятиденний) строк або інший узгоджений сторонами строк з дня подання зауважень або забезпечити безоплатне повторне виконання неналежно виконаної роботи, встановлення обладнання чи виготовлення непоставленої чи пошкодженої речі (обладнання) не нижчої якості. Зауваження Покупця можуть бути відхилені, якщо вони ґрунтуються на недостовірній інформації, або не ґрунтуються на вимогах законодавства України чи Договору.

9.5. Перебіг строків виконання зобов'язань Покупця зупиняється на час усунення недоліків.

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

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

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

- день вручення попередження Покупцю під розписку;
- день 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.

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

9.9. Зобов'язання щодо забезпечення передачі об'єкта нерухомого майна Покупцю в натурі вважаються виконаними з дня підписання акта приймання-передачі об'єкта нерухомого майна або в порядку визначеному п.9.6 цього Договору.

9.10. Всі витрати на оформлення права власності на Об'єкт нерухомості несе безпосередньо Покупець. За окремим дорученням Продавець має право надавати послуги Покупцю щодо реєстрації прав власності на Об'єкт нерухомості на ім'я Покупця на підставі довіреності та/або окремо укладеного договору і за окрему плату, яка буде встановлена Продавцем.

Розділ 10. КІНЦЕВІ ПОЛОЖЕННЯ

10.1. Форс-мажорні обставини (обставини непереборної сили) (ForceMajeure) - це надзвичайні та невідворотні обставини, які об'єктивно впливають на виконання зобов'язань, передбачених умовами договору (контракту, угоди тощо), обов'язків за законодавчими і іншими нормативними актами, дію яких неможливо було передбачити та дія яких унеможливує їх виконання протягом певного періоду часу.

10.2. Дія таких обставин може бути викликана:

10.2.1. винятковими погодними умовами і стихійним лихом (ActsofGod) (епідемія, пандемія, сильний шторм, циклон, ураган, торнадо, буревій, повінь, нагромадження снігу, ожеледь, град, заморозки, замерзання моря, проток, портів, перевалів, землетрус, блискавка, пожежа, посуха, просідання і зсув ґрунту, інші стихійні лиха тощо);

10.2.2. непередбаченими обставинами, що відбуваються незалежно від волі і бажання Сторін (національні та/або міжнародні санкції, особливі правові режими національного масштабу, , війна, надзвичайний стан, воєнний (військовий) стан, включаючи, але не обмежуючись, ворожими атаками, блокадами, військовим ембарго), дії іноземного ворога, оголошена та неоголошена війна (воєнні дії на території України), дія суспільного ворога, збурення, акти тероризму, диверсії, піратства, безладу, вторгнення, блокада, революція, заколот, повстання, масові заворушення, обмеження комендантської години, експропріація, примусове вилучення, захоплення підприємств, реквізиція, громадська демонстрація, блокада, страйк, аварія, протиправні дії третіх осіб, пожежа, вибух, тривалі перерви в роботі транспорту тощо);

10.2.3. протиправні дії третіх осіб, протиправні дії організаційних злочинних груп та злочинних організацій, протиправні дії органів державної влади та органів місцевого самоврядування, правоохоронних органів, невиконання своїх міжнародних зобов'язань Державою Україна, внесення змін до законодавства України, умовами, регламентованими відповідними рішеннями та актами державних органів влади, закриттям морських проток, ембарго, заборонаю (обмеження) експорту/імпорту, запровадження карантину тощо.

10.2.4. Критичні збої (критичний збій) в роботі банківської системи та некоректна робота Реєстру будівельної діяльності, Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва, Реєстру речових прав на нерухоме майно (технічні помилки, збої в роботі програми, неузгодженість в роботі цих реєстрів тощо), що унеможливають належне та своєчасне виконання зобов'язань Продавця щодо, зокрема, перереєстрації на Покупця спеціального майнового права на МОН, здання в експлуатацію ПОНБ, реєстрацію права власності на об'єкт нерухомості у строки та порядку, визначеному цим Договором та чинним законодавством України.

10.2.5. Сторони не вважають введений на території України воєнний стан обставиною непереборної сили (окрім випадку проведення активних бойових дій на місці виконання цього Договору, або відсутність внаслідок цього можливості здійснення транзакцій в банківській системі).

10.3. Наявність і строки дії форс-мажорних обставин (окрім обставини, визначеної п.10.2.3 цього Договору) підтверджуються Сертифікатом регіонального відділення / представництва Торгово-промислової палати України.

10.4. Сторона, для якої настання обставин непереборної сили створюють загрозу порушення строків виконання

зобов'язань за цим Договором, або зобов'язань і цілому, зобов'язана повідомити протягом 25 (двадцяти п'яти) календарних днів з дня настання таких обставин іншу Сторону про настання (виникнення) таких обставин, при цьому надавши всі наявні документи, що підтверджують їх настання, а також повідомити про дату закінчення цієї обставини (події).

Наявність обставин непереборної сили може підтверджуватися рішеннями органів державної влади, органів місцевого самоврядування, міжнародних, міждержавних та міжурядових організацій, недержавних спеціалізованих організацій із статусом міжнародних та міждержавних, рішеннями суду. Наявність обставин непереборної сили підтверджується обов'язково також документами виданими ТПП України або її регіональними (структурними/територіальними) підрозділами. Достатнім документом для підтвердження настання вказаних обставин є Сертифікат ТПП України (або її регіональний (структурний/територіальний) підрозділ).

10.5. Виникнення форс-мажорної обставини продовжує строки виконання обов'язків за Договором на період, що дорівнює строку дії форс-мажорної обставини.

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

10.7. Якщо інше не передбачено цим Договором, усі повідомлення, заяви, вимоги, запити та інші повідомлення (надалі – Повідомлення) Сторін згідно з цим Договором вручаються особисто під розписку або надсилається поштовим відправленням з описом вкладення та повідомленням про вручення.

Днем вручення відповідного повідомлення, заяви, вимоги, запиту є:

- 1) день вручення попередження Стороні якій адресоване повідомлення - під розписку;
- 2) день вручення Стороні, якій адресоване повідомлення - поштового відправлення;
- 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.

10.8. Сторони погодилися, що усі витрати пов'язані із укладенням цього Договору, витрати, пов'язані із державною реєстрацією обтяжень речових прав на МОН, спеціального майнового права на МОН, права власності на Об'єкт нерухомості та інші витрати, що стосуються чи стосуватимуться Об'єкту нерухомості тощо, покладаються **на Покупця**.

10.9. Якщо Сторони не домовились про інше, то вони зобов'язуються не розголошувати та не розкривати конфіденційну інформацію третім особам та не використовувати її в будь-яких цілях інакше, ніж в цілях належного виконання цього Договору, як протягом строку його дії, так і протягом 3 (трьох) календарних років з моменту його припинення. Сторони зобов'язуються зі своєї сторони обмежити коло осіб, які матимуть доступ до такої інформації, кількістю, розумно необхідно для належного виконання умов Договору.

10.10. Покупець, укладаючи Договір, підтверджує своє розуміння того, що після набуття у власності об'єкта нерухомості, який виникне після здачі в експлуатацію ПОНБ, складовою частиною якого був МОН, що є предметом цього Договору, він буде зобов'язаний нести усі витрати, передбачені чинним законодавством України, правилам утримання багатоквартирного будинку, зокрема, щодо оплат житлово-комунальних послуг, послуг із забезпечення будинку та об'єкта нерухомості газопостачанням, водопостачанням та водовідведенням, електропостачанням (зокрема, відшкодування втрат електроенергії в мережах, перетікання реактивної електроенергії тощо).

У випадку недотримання Покупцем свого зобов'язання щодо укладення відповідних договорів із постачальниками комунальних послуг, щодо забезпечення Майбутнього об'єкта нерухомості газопостачанням, електропостачанням, водопостачанням/водовідведенням, Покупець зобов'язаний буде відшкодувати їх вартість управлінській компанії, яка здійснюватиме управління та утримання багатоквартирного будинку.

10.11. Покупець, укладаючи Договір, підтверджує своє розуміння того, що після здачі ПОНБ в експлуатацію, останній стане багатоквартирним будинком підвищеної комфортності, з розвиненою інфраструктурою, в якому будуть наявні місця загального користування, благоустрій тощо.

Оскільки після реєстрації за Покупцем права власності на об'єкт нерухоме майно, щодо якого у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно зареєстровано за Покупцем спеціальне майнове право на МОН (що є предметом цього Договору), на Покупця покладаються обов'язки співвласника багатоквартирного будинку, в якому розташований цей об'єкт нерухомого майна, зокрема, по управлінню багатоквартирним будинком, належному утриманню спільного майна багатоквартирного будинку, визначені Законом України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку».

Покупець на письмову вимогу Продавця зобов'язується особисто чи через повноважного представника взяти участь у зборах співвласників багатоквартирного будинку для вирішення питання управління будинку, створення ОСББ та/або укладення договору з управляючою компанією, управителем.

10.12. У випадках, не передбачених цим Договором, Сторони керуються чинним законодавством України, зокрема Законом України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому».

10.13. Згідно із ст.16 Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» державна реєстрація права власності на об'єкт нерухомого майна, щодо якого у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно зареєстровано право власності на неподільний об'єкт незавершеного будівництва або спеціальне майнове право на неподільний об'єкт незавершеного будівництва чи майбутній об'єкт нерухомості, здійснюється автоматично програмними засобами ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно у день отримання відомостей з Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва про прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта у порядку, визначеному Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

Згідно з ч.4 ст.334 Цивільного кодексу України права на нерухоме майно, які підлягають державній реєстрації, виникають з дня такої реєстрації відповідно до закону.

10.14. 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».

10.15. **Перевірку факту застосування персональних спеціальних економічних та інших обмежувальних заходів (санкцій) здійснено за відомостями, що містяться у рішеннях Ради національної безпеки і оборони України, введених в дію Указами Президента України.**

10.16. Покупець на дату укладання цього договору в зареєстрованому шлюбі не перебуває, про що зроблено заяву від Покупця, яка додається до примірника цього договору купівлі-продажу та зберігається у справах приватного нотаріуса Київського міського нотаріального округу Шевкової О.В..

10.17. Витрати за складання та нотаріальне посвідчення цього Договору, а також інші обов'язкові платежі сплачено **ПОКУПЦЕМ** до підписання даного Договору

10.18. Цей договір складено **в 3 (трьох) примірниках**, з яких один примірник залишається на зберіганні у приватного нотаріуса Київського міського нотаріального округу Шевкової О.В., а два інші примірники видаються **Сторонам**.

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

10.20. Сторони стверджують, що однаково розуміють значення і умови цього договору та його правові наслідки, підтверджують дійсність намірів при його укладенні, а також те, що він не носить характер мнимого та удаваного і не є договором зловмисним, що в них відсутні обставини, які примусили їх укласти цей договір на не вигідних умовах, а також що вони отримали від нотаріуса всі роз'яснення стосовно договору і ніяких зауважень, доповнень до Договору не мають, що вони не визнані недієздатними чи обмеженими в дієздатності.

10.21. Сторонам по договору роз'яснено, що у разі виявлення в тексті договору будь-яких помилок після підписання цього договору, внесення змін до договору здійснюється шляхом складання додаткового договору до цього договору, посвідченого нотаріально при обов'язковій участі обох сторін договору.

10.22. Сторони володіють українською мовою, що дало їм можливість правильно та однозначно зрозуміти та тлумачити цей договір.

**11. МІСЦЕЗНАХОДЖЕННЯ, БАНКІВСЬКІ РЕКВІЗИТИ ТА ПІДПИСИ СТОРІН
ПРОДАВЕЦЬ: ПОКУПЕЦЬ**

ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ

«АВІМ КОНСТРАКШН»

Юридична адреса: 03127, Київська обл., м.Київ, Голосіївський район, пр.Голосіївський, буд.120

Поштова адреса: 03127, м.Київ, Голосіївський район, пр.Голосіївський, буд.120

Телефон для контактів: +38 095 710 08 61

IBAN UA 16 300528 0000026006000038818, МФО 300528, у АТ «ОТП БАНК»,

Код ЄДРПОУ: 45253187

ПІН: 452531826508

адреса електронної пошти: avim.constr@gmail.com

_____ / _____ /

_____ / _____ /

Місто Київ, Україна

_____ дві тисячі двадцять п'ятого року.

Цей договір посвідчено мною, Шевковою О.В., 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 «АВІМ КОНСТРАКШН» та повноваження його представника і належність ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «АВІМ КОНСТРАКШН» 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.

У зв'язку з особливістю вчинення нотаріальної дії договір підписано та посвідчено за адресою : місто Київ , вулиця Антоновича, будинок 44.

Зареєстровано в реєстрі за № _____

Приватний нотаріус