

**ДОГОВІР
КУПІВЛІ-ПРОДАЖУ
МАЙБУТНЬОГО ОБ'ЄКТА НЕРУХОМОСТІ №
(ПЕРШИЙ ПРОДАЖ)**

м. Дрогобич

_____202_____

Ми, Товариство з обмеженою відповідальністю «ЕКО КОМФОРТБУД», в особі директора Гачака Олега Ілліча, який діє на підставі Статуту, далі іменованій «Продавець», з однієї сторони, та

Фізична особа – Громадянин України _____, реєстраційний номер облікової картки платника податків _____, який зареєстрований за адресою: _____, далі іменованій «Покупець», з другої сторони (надалі

разом іменуються - «Сторони», а кожна окремо «Сторона»), попередньо ознайомлені з загальними вимогами, додержання яких є необхідним для чинності правочину, володіючи необхідним обсягом цивільної дієздатності, повністю усвідомлюючи значення своїх дій та на підставі вільного волевиявлення, котре повністю відповідає нашій внутрішній волі як учасників цього правочину, -

уклали цей договір купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості (надалі іменується – «Договір») про наступне:

1. ТЕРМІНИ ТА ЇХ ВИЗНАЧЕННЯ

Терміни, що використовуються в Цьому договорі мають значення й розуміються Сторонами відповідно визначенням, приведеним в цьому розділі:

1.2. Подільний об'єкт незавершеного будівництва – об'єкт нерухомого майна, який буде споруджено в майбутньому, щодо якого отримано право на виконання будівельних робіт, а саме **Об'єкт будівництва** – житлова забудова, що знаходиться за адресою: Україна, Львівська область, м. Дрогобич, в районі вулиць Северина Наливайка та Андрія Шептицького.

1.3. Будівельна адреса – тимчасова адреса, присвоєна на період будівництва житлового будинку до моменту присвоєння поштової адреси, а саме: Україна, Львівська область, м. Дрогобич, вул. Северина Наливайка, будинок 56.

1.4. Майбутній об'єкт нерухомості – передбачена проектною документацією на будівництво складова частина подільного об'єкта незавершеного будівництва, яка після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта стане самостійним об'єктом нерухомого майна (квартира, гаражний бокс, інше житлове або нежитлове приміщення, машиномісце тощо), спорудження якої(го) здійснює Продавець. Характеристика майбутнього об'єкта нерухомості та його ідентифікація погоджені Сторонами надана в п.2. цього Договору та в Додатку №1. який є невід'ємною частиною Договору .

1.5. Законодавство – чинне законодавство України, яке включає (але не обмежується) будь-які правила, розпорядження, затверджені органами державної влади та місцевого самоврядування, щодо будівництва житлових будинків і введення їх в експлуатацію, прийняті ними в межах наданих повноважень.

1.6. Договір – цей Договір купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості зі всіма додатками, додатковими угодами, які існують на дату його підписання або будуть укладені в майбутньому між Сторонами.

1.7. Проектна документація – текстові та графічні матеріали, затверджені в установленому порядку, якими визначаються містобудівні, об'ємно-планувальні, архітектурні, конструктивні, технологічні рішення.

1.8. Одиниця площі майбутнього об'єкта нерухомості – квадратний метр або його частина.

1.9. Спеціальне майнове право - в установленому законом порядку зареєстроване спеціальне майнове право на майбутній об'єкт нерухомості, Подільний об'єкт незавершеного будівництва.

Інші терміни вживаються у значеннях, наведених у Цивільному кодексі України, Законі України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому», Законі України «Про регулювання містобудівної діяльності» та інших законодавчих актах.

2. ВІДОМОСТІ ПРО ЗАМОВНИКА ТА ОБ'ЄКТ БУДІВНИЦТВА

2.1. Замовником щодо Об'єкта будівництва за цим договором є: **ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ “ЕКО КОМФОРТБУД”**, ідентифікаційний код юридичної особи - **417140313096**, ЄДРПОУ **41714033**, юридична адреса: Україна, 82100, Львівська область, Дрогобицький район, місто Дрогобич, вулиця Шевченка, будинок № 1, кв.3.

2.2. Об'єкт будівництва (Подільний об'єкт незавершеного будівництва) за даним Договором: **«Нове будівництво багатоквартирного житлового будинку з вбудованими приміщеннями громадського**

призначення № 1.6, 1.7, 1.8 (згідно генплану) на вул. С.Наливайка – А.Шептицького в м. Дрогобичі Львівської області».

Адреса об'єкта будівництва: Львівська обл., Дрогобицький р., м. Дрогобич, вулиця Наливайка Северина, будинок 56

- Ідентифікатор об'єкта будівництва в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва 01.2350336.4936701.20240520.55.0000.84.

2.2.1. Основні технічні характеристики **Об'єкту будівництва**, складовою частиною якого є відповідний майбутній об'єкт нерухомості:

- вид будівництва: нове будівництво
- функціональне призначення: багатоквартирний житловий будинок з вбудованими приміщеннями громадського призначення. Код ДКБС 1 122.1 Будинки багатоквартирні масової забудови;
- загальна площа будівлі 12280 м² (п.А5, Дод.А,ДБН В.2.2-15:2019); Загальна площа приміщень 10096.8 м²; Загальна кількість квартир 100; Загальна площа квартир 7629.1 м²; Кількість надземних поверхів 10; Кількість підземних поверхів 1; Кількість під'їздів – 3 шт.

Конструктивні елементи та інженерне обладнання:

- фундаменти - монолітна фундаментна залізобетонна плита, товщина 800 мм;
- тип конструктиву: комбінований цегляний;
- стіни: цегла керамічна;
- міжповерхові перекриття - плити перекриття, монолітні ділянки;
- внутрішні перегородки- цегла керамічна, газоблок;
- утеплення: мінераловатні плити, пінополістирол;
- водопостачання: так;
- водопровід: пластикові труби;
- газопостачання: так;
- опалення: місцеве, газове – двоконтурний котел;
- вентиляція: природна;
- каналізація та водовідведення: центральне;
- електропостачання та освітлення: так;
- слабкострумні мережі: так;
- блискавкозахист: так;
- двері: металеві;
- вікна: алюмінієві, металопластикові, енергозберігаючі;
- ліфти та піднімальні пристрої - ліфт вантажопідйомністю 630 кг в кожному під'їзді;
- лічильни обліку води загально будинковий, по квартирний;
- лічильник обліку газу по квартирний;
- лічильники обліку електроенергії: ввідний, будинковий, по квартирний;
- загально будинкове освітлення;

Перелік робіт, які повинні бути проведені на Об'єкті будівництва та прибудинковій території:

- заощення території;
- висаджування зелених насаджень;
- майданчики дитячі та для відпочинку дорослих;

- графічне зображення розташування подільного об'єкта незавершеного будівництва на генеральному плані об'єкта будівництва – Додаток 4;

2.3. Продавець є власником спеціального майнового права на **Об'єкт будівництва** (Подільний об'єкт незавершеного будівництва) в цілому та на майбутній об'єкт нерухомості, який розташований в Об'єкті будівництва на підставі:

- державної реєстрації спеціального майнового права за Продавцем (ТОВ «Еко Комфортбуд» ЄДРПОУ 41714033) на подільний об'єкт незавершеного будівництва у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно №3053733146020 від 29.11.2024;

- державної реєстрації спеціального майнового права за Продавцем (ТОВ «Еко Комфортбуд» ЄДРПОУ 41714033) на майбутній об'єкт нерухомості у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно № [REDACTED] від 29.11.2024 ;

- договору оренди землі від 07.02.2022 року зареєстрованим за Продавцем (ТОВ «Еко Комфортбуд» ЄДРПОУ 41714033) в державному реєстрі речових прав на нерухоме майно за №1725446046106 від 13.07.2022 року, на земельну ділянку площею 4,8 га кадастровий номер 4610600000:01:030:0045;

- містобудівних умов та обмежень MU01:3870-5879-3899-7267;

- робочого проекту № PD01:8426-3418-5841-2352 від 20.07.2024р. «Нове будівництво багатоквартирного житлового будинку з вбудованими приміщеннями громадського призначення № 1.6, 1.7, 1.8 (згідно генплану) на вул. С.Наливайка – А.Шептицького в м. Дрогобичі Львівської області»;

- експертного звіту ЕХ01:0576-1754-6071-3694 від 26 липня 2024р.;
 - дозволу на виконання будівельних робіт № ЛВ012240813641 від 19 серпня 2024 року;
- 2.4. Цей Договір породжує дійсні права і обов'язки для Продавця і Покупця.

2.5. Планована дата завершення спорудження будинку, в якому знаходиться Об'єкт нерухомості, – березень 202_ рік.

2.6. Прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом будинку, в якому знаходиться майбутній об'єкт нерухомості плановано провести Продавцем протягом трьох місяців після завершення спорудження будинку, в якому знаходиться майбутній об'єкт нерухомості.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ

3.1. **Продавець** зобов'язується забезпечити будівництво та прийняти в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта, складовою частиною якого є майбутній об'єкт нерухомості, що є предметом цього Договору, забезпечити відповідно до закону передачу **Покупцю** майбутнього об'єкта нерухомості шляхом державної реєстрації за **Покупцем** спеціального майнового права на такий об'єкт, передати в натурі об'єкта нерухомого майна після прийняття в експлуатацію закінченого об'єкта будівництва, а **Покупець** зобов'язується сплатити **Продавцю** за майбутній об'єкт нерухомості, що є предметом цього Договору, грошову суму в розмірі, що передбачена в п.п. 4.1., 4.2. п. 4 цього Договору, прийняти майбутній об'єкт нерухомості шляхом державної реєстрації на ім'я **Покупця** спеціального майнового права на такий об'єкт, прийняти у власність та в натурі об'єкта нерухомого майна після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта.

3.2. За цим Договором **Продавець** зобов'язується передати **Покупцю**, а **Покупець** зобов'язується оплатити та прийняти майбутній об'єкт нерухомості визначений у п.п. 3.3. п. 3 цього Договору.

3.3. Сторони домовились, що майбутній об'єкт нерухомості за даним Договором, є квартира № [] (проектний номер), загальною площею за проектом [] кв.м., поверх: 2, секція: 6, яка розташована в Об'єкті будівництва за будівельною адресою: Львівська область, м. Дрогобич, вул. Северина Наливайка, будинок 56.

- Графічне зображення схеми будівельного плану майбутнього об'єкта нерухомості – Додаток 3;

Кількісні та якісні характеристики майбутнього об'єкта нерухомості визначені у Додатку №1 до даного Договору та є його невід'ємною частиною.

Площа майбутнього об'єкта нерухомості може бути відкоригована (уточнена), виходячи з фактичної площі, яка буде встановлена на підставі даних технічної інвентуризації, проведеної спеціалізованим суб'єктом господарювання, який відповідно до Законодавства має відповідні повноваження (надалі іменується – «БТІ»), та буде відображена в технічному паспорті.

Номер (поштова адреса) майбутнього об'єкта нерухомості може бути змінений після проведення технічної інвентуризації та буде відображений у технічному паспорті.

4. ДОГОВІРНА ЦІНА, ПОРЯДОК РОЗРАХУНКІВ ТА ІНШІ ІСТОТНІ УМОВИ

4.1. Сторони домовились, що вартість майбутнього об'єкта нерухомості встановлена з розрахунку ціни одиниці площі майбутнього об'єкта нерухомості, яка складає еквівалент [] доларів США і на момент укладання цього Договору за офіційним курсом гривні щодо долара США, встановленим Національним банком України, [] () грн.00 коп. за 1(один) долар, становить [] грн. () із ПДВ.

4.2. На момент укладення цього Договору розрахункова (орієнтовна) ціна продажу майбутнього об'єкта нерухомості становить суму в розмірі [] () гривень __ копійки із ПДВ, що у еквіваленті складає [] ,00 () доларів США за курсом НБУ в розмірі [] гривень за 1 долар США.

4.3. Покупець зобов'язується оплатити Продавцю ціну майнових прав за майбутній об'єкт нерухомості гривнями, згідно з порядком розрахунку та графіком, які відображені у Додатку №2 до даного Договору та є його невід'ємною частиною, з дотриманням вимог статті 1087 Цивільного кодексу України, шляхом безготівкового перерахування коштів на поточний рахунок Продавця, або на інший рахунок, який повідомлений Продавцем.

Кожен платіж, відповідно до графіку, який відображений в Додатку №2, розрахований в доларах США, відповідно до пунктів 3.3., 4.1., 4.2. даного Договору, оплачується у гривнях за офіційним курсом гривні щодо долара США, встановленим Національним банком України, станом на дату проведення платежу, але не нижчим за встановлений на момент укладення даного Договору в п.4.1. та 4.2.

Сторони стверджують, що вказані платежі є забезпечувальними платежами, не є завдатком, попередньою оплатою, поворотною фінансовою допомогою.

4.4. Продавець стверджує, що продаж даного майбутнього об'єкта нерухомості є першим та про відсутність речових прав третіх осіб та обтяжень речових прав на даний майбутній об'єкт нерухомості.

4.5. Після виготовлення технічного паспорта на майбутній об'єкт нерухомості здійснюється остаточний розрахунок за майбутній об'єкт нерухомості з урахуванням наступного:

- Покупець зобов'язаний внести доплату за майбутній об'єкт нерухомості з врахуванням встановленої в ході технічної інвентаризації фактичної площі майбутнього об'єкта нерухомості (якщо фактична площа більша від загальної площі, яка вказана у додатку №1 до цього Договору (надалі – Додатку №1) відповідно до розрахунку, який передбачений у Додатку №2, до моменту підписання Акту приймання-передачі майбутнього об'єкта нерухомості за цим Договором;

- Продавець зобов'язаний повернути Покупцю надлишково сплачені останнім кошти з врахуванням встановленої в ході технічної інвентаризації фактичної площі майбутнього об'єкта нерухомості (якщо фактична площа менша від загальної площі, яка вказана у Додатку №1) відповідно до розрахунку, який передбачений у Додатку №2, протягом одного календарного місяця з моменту отримання від БТІ документів технічної інвентаризації, що підтверджують загальну фактичну площу Об'єкта нерухомості;

4.6. За результатами остаточних розрахунків між Продавцем та Покупцем за об'єкт нерухомого майна Продавець видає Покупцю довідку, яка підтверджує проведення остаточних розрахунків за об'єкт нерухомого майна між Продавцем та Покупцем, яка є підставою для переходу спеціального майнового права на майбутній об'єкт нерухомості до Покупця та його Державної реєстрації.

4.7. Під час проведення кожного платежу на користь Продавця за цим Договором, Покупець повинен використовувати формулювання призначення платежу: **“Оплата Договірної ціни майбутнього об'єкта нерухомості згідно Договору купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості (перший продаж) № / -23 від . .2023 року, в т.ч. ПДВ, ППБ клієнта”.**

4.8. Даний Договір підлягає нотаріальному посвідченню. Усі витрати щодо укладання та нотаріального посвідчення цього Договору, покладаються на Покупця.

4.9. Усі витрати, пов'язані з підготовкою документів для державної реєстрації Об'єкта нерухомості та за її проведення сплачує Покупець.

5. ПОРЯДОК НАБУТТЯ ОБ'ЄКТА НЕРУХОМОСТІ У ВЛАСНІСТЬ

5.1. Спеціальне майнове право на майбутній об'єкт нерухомості, оплата вартості якого відповідно до Договору здійснюється Покупцем частинами, до моменту повної сплати такої вартості залишається у **Продавця.**

Перехід спеціального майнового права на майбутній об'єкт нерухомості від Продавця до Покупця здійснюється після повної сплати Покупцем вартості такого об'єкта. Таке право переходить до Покупця з моменту державної реєстрації за Покупцем спеціального майнового права на майбутній об'єкт нерухомості.

5.2. За домовленістю Сторін проведення державної реєстрації обтяження речових прав на майбутній об'єкт нерухомості на користь Покупця проводиться після підписання та нотаріального посвідчення цього Договору.

5.3. Державна реєстрація права власності на об'єкт нерухомого майна, щодо якого у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно зареєстровано спеціальне майнове право на майбутній об'єкт нерухомості, здійснюється автоматично програмними засобами ведення Державного реєстру речових прав 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”.

5.4. Продавець протягом 30 календарних днів з дня прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта зобов'язаний забезпечити повідомлення Покупця (за умови повної оплати ним ціни об'єкта нерухомого майна) про прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта та необхідність приймання-передачі об'єкта нерухомого майна.

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

5.6. За наявності у Покупця обґрунтованих зауважень до об'єкта нерухомого майна та щодовиявлених 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.

5.7. Якщо після дворазового письмового попередження (з перервою не менше 10 робочих днів) Покупця, який на момент прийняття Об'єкта будівництва в експлуатацію стає власником об'єкта

нерухомого майна (за умови повної оплати ним ціни об'єкта нерухомого майна) про необхідність підписання акта приймання-передачі об'єкта нерухомого майна власник об'єкта нерухомого майна необґрунтовано ухиляється від підписання акта, об'єкт нерухомого майна вважається переданим власнику об'єкта нерухомого майна на десятий робочий день після другого попередження.

5.8. Під час підписання акта приймання-передачі Продавець передає Покупцю ключі до об'єкта нерухомого майна.

5.9. Якщо загальна площа об'єкта нерухомого майна згідно з матеріалами технічної інвентаризації є більшою за загальну площу згідно цього Договору, Покупець зобов'язаний протягом 10 (десяти) робочих днів з дня отримання відповідного повідомлення Продавця здійснити доплату різниці вартості об'єкта нерухомого майна у розмірі, визначеному Продавцем виходячи з кількості квадратних метрів, на яку збільшилась загальна площа Об'єкта нерухомості, та ціни квадратного метра, визначеної цим Договором.

5.10. Якщо загальна площа об'єкта нерухомого майна згідно з матеріалами технічної інвентаризації є меншою за загальну площу згідно цього Договору, Продавець зобов'язаний протягом 60 (шістдесяти) календарних днів з дня державної реєстрації за Покупцем права власності на відповідний об'єкта нерухомого майна повернути Покупцю надміру сплачені кошти у розмірі, визначеному виходячи з кількості квадратних метрів, на яку зменшилась загальна площа Об'єкта нерухомості, та ціни квадратного метра, визначеної цим Договором.

5.11. Сторони передбачають можливість настання обставин, визначених п.п.5.9. або 5.10. п. 5 Договору. Настання таких обставин не є істотною зміною обставин, якими сторони керувалися при укладенні цього Договору. Сторони погодилися, що виконання Договору в разі такої зміни обставин не порушить співвідношення майнових інтересів Сторін і не позбавить Сторін того, на що вони розраховували при укладенні Договору. Настання обставин, визначених п.п.5.9. або 5.10. п. 5 цього Договору, не залежить від волі Сторін, а також – не потребує відповідної згоди Сторін.

5.12. Продавець не несе відповідальності перед Покупцем за прострочення передачі майбутнього об'єкта нерухомості за Договором, якщо це відбулось з вини Покупця у разі невиконання Покупцем у повному обсязі своїх фінансових зобов'язань по Договору.

5.13. Сторони погоджуються, що у випадку часткової оплати вартості майбутнього об'єкта нерухомості, Покупець не набуває права власності на частину майбутнього об'єкта нерухомості.

5.14. Оформлення права власності на Об'єкт нерухомого майна та всі інші дії, пов'язані з оформленням права власності, в тому числі сплата офіційних та інших необхідних платежів, здійснюється Покупцем за власний рахунок.

5.15. Після оформлення права власності на Об'єкт нерухомого майна, з додержанням норм чинного законодавства, Покупець має право володіти, користуватись та розпоряджатися Об'єктом нерухомого майна без обмежень.

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

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

6. ПРАВА ТА ОБОВ'ЯЗКИ СТОРІН

6.1. Продавець зобов'язаний:

6.1.1. Забезпечити будівництво та прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта, у тому числі складовою частиною якого є майбутній об'єкт нерухомості, що є предметом цього Договору;

6.1.2. Забезпечити проведення державної реєстрації обтяження речових прав на майбутній об'єкт нерухомості на користь покупця після підписання та нотаріального посвідчення цього Договору, відповідно до п.5.2. даного Договору.

6.1.3. Забезпечити передачу Покупцю майбутнього об'єкта нерухомості шляхом проведення державної реєстрації спеціального майнового права на майбутній об'єкт нерухомості на ім'я Покупця, який повністю сплатив ціну майбутнього об'єкта нерухомості, протягом 5 (п'яти) робочих днів з дня сплати відповідних коштів;

6.1.4. Видати на вимогу Покупця, який повністю сплатив вартість майбутнього об'єкта нерухомості, довідку про сплату вартості майбутнього об'єкта нерухомості, яка підтверджує право Покупця на державну реєстрацію спеціального майнового права на відповідний об'єкт, протягом 3 (трьох) робочих днів з дня звернення за такою довідкою;

6.1.5. Забезпечити передачу відповідно до закону Покупцю у власність та в натурі об'єкта нерухомого майна після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта;

6.1.6. Видати 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 (трьох) робочих днів з дня звернення власника об'єкта нерухомого майна за такою довідкою;

6.1.7. Повернути Покупцю надміру сплачені кошти, якщо інше не встановлено законом, у разі якщо за результатами технічної інвентаризації об'єкта нерухомого майна фактична загальна площа об'єкта нерухомого майна виявиться меншою за площу, зазначену в договорі купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості (перший продаж);

6.1.8. Забезпечити підключення закінченого будівництвом об'єкта до інженерних мереж на постійній основі;

6.1.9. Забезпечити виконання будівельних робіт зазначених у п.п. 2.2., 3.3. цього Договору;

6.1.10. Надати доступ до об'єкта нерухомого майна визначеного п.п. 3.3. Договору впродовж 30 (тридцяти) днів після завершення будівництва;

6.1.11. На вимогу Покупця ознайомити останнього з такими відомостями та документами, як:

- відомості Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань про замовника будівництва;

- документи, що підтверджують право користування замовника будівництва земельною ділянкою, на якій споруджується об'єкт будівництва;

- містобудівні умови та обмеження забудови земельної ділянки;

- технічні умови до інженерного забезпечення об'єкта будівництва;

- проектна документація на будівництво;

- звіт про результати експертизи проектної документації на будівництво;

- відомості (документ) про набуття права на виконання будівельних робіт;

Інші обов'язки, що передбачені чинним законодавством.

6.2. Покупець зобов'язаний:

6.2.1. Сплатити Продавцю грошову суму за майбутній об'єкт нерухомості в порядку, на умовах та у строки, що визначені цим Договором;

6.2.2. Прийняти майбутній об'єкт нерухомості шляхом державної реєстрації на своє ім'я спеціального майнового права на такий об'єкт;

6.2.3. Прийняти у власність та в натурі об'єкт нерухомого майна після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта;

6.2.4. Письмово повідомляти Продавця про зміну паспортних даних, місця проживання, сімейного стану, контактних телефонів, банківських реквізитів в 10 (десяти) денний строк з моменту такої зміни;

6.2.5. Самостійно, усіма зручними для цього засобами, уточнювати з Продавцем суму неоплачених грошових коштів за майбутній об'єкт нерухомості перед здійсненням платежу згідно з графіком;

6.2.6. Протягом 10 (десяти) робочих днів з моменту повідомлення Продавцем здійснити доплату коштів, якщо за результатами технічної інвентаризації фактична загальна площа об'єкта нерухомого майна виявиться більшою за площу, зазначену в цьому Договорі;

6.2.7. Прийняти у власність та в натурі об'єкт нерухомого майна після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта за актом приймання-передачі об'єкта нерухомого майна;

6.2.8. До та після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта не змінювати вигляд зовнішніх стін об'єкту капітального будівництва та об'єкта нерухомості, у тому числі: не встановлювати кондиționери, не склити балкони, не здійснювати перепланування або виконувати будь-які інші роботи, без окремого письмового погодження з Продавцем;

6.2.9. До та після прийняття закінченого будівництвом об'єкта зберігати зовнішній вигляд об'єкта будівництва (по периметру придбаного об'єкта нерухомості, включаючи місця загального користування, прилеглі до об'єкта нерухомості) у тій формі, яка передбачена затвердженою проектною документацією на об'єкт будівництва. При цьому під "збереженням" сторони мають на увазі не лише обов'язок утриматись від будь-яких дій, спрямованих на зміну зовнішнього вигляду, але і обов'язок вжиття заходів захисту від аналогічних дій третіх осіб. Покупець самостійно визначає способи збереження зовнішнього вигляду, проте несе відповідальність за їх ефективність, відтак самостійно відшкодовує усі збитки, заподіяні внаслідок зміни чи пошкодження зовнішнього вигляду Об'єкта будівництва, якщо не доведе, що такі заподіяні не з його вини;

6.2.10. На вимогу Продавця проводити звірку стану взаємних розрахунків, про що підписувати відповідні акти звірки взаємних розрахунків;

6.2.11. У випадку проходження через об'єкт нерухомого майна транзитних інженерних мереж (трубопроводів, повітропроводів, електричних кабелів тощо) не зашивати, не закривати, не обмежувати будь-яким чином доступ до мереж, окрім випадків письмово погоджених з Продавцем, будь-яким чином не втручатись в роботу мереж та не проводити дії, які можуть погіршувати роботу мереж;

6.2.12. На першу вимогу Продавця надавати доступ до інженерних мереж відповідальним працівникам Продавця (чи підрядників) для проведення огляду, ремонтних, профілактичних та інших робіт;

6.2.13. Надавати доступ відповідальним службам для знімання показів лічильників обліку тепла, води, електроенергії, газу тощо, а також доступ для перевірки належної роботи вентиляційних та димових каналів.

Інші обов'язки, що передбачені чинним законодавством.

6.3. Продавець має право:

6.3.1. Відхилити зауваження Покупця, якщо вони ґрунтуються на недостовірній інформації або не відповідають вимогам законодавства чи договору;

6.3.2. Вимагати від Покупця своєчасної оплати на умовах та в порядку встановленому цим Договором;

6.3.3. Вимагати від Покупця своєчасної оплати пені та інших штрафних санкцій (за їх наявності) у випадку прострочення останнім платежів;

6.3.4. Вимагати від Покупця оплати 5 (п'яти) % вартості майбутнього об'єкта нерухомості у випадку відступлення ним прав за цим Договором за умови, що Покупцем сплачено часткову ціну майбутнього об'єкта нерухомості.

Інші права передбачені чинним законодавством України або цим Договором.

6.4. Покупець має право:

6.4.1. Покупець, який частково сплатив ціну майбутнього об'єкта нерухомості та на користь якого зареєстровано обтяження речових прав, має право відступити свої права за цим Договором іншій особі (особам) за умови попередньої сплати Продавцю 5 (п'яти) % (відсотків) вартості майбутнього об'єкта нерухомості та отримати згоду Продавця на відступлення власних прав;

6.4.2. Достроково здійснювати оплату за майбутній об'єкт нерухомості;

6.4.3. На перехід у власність спеціального майнового права на майбутній об'єкт нерухомості після повної сплати ціни майбутнього об'єкта нерухомості;

6.4.4. Вимагати від Продавця своєчасного виконання зобов'язань згідно цього Договору.

Інші права передбачені чинним законодавством України або цим Договором.

7. ОСОБЛИВОСТІ ВІДСТУПЛЕННЯ ПРАВА ВИМОГИ

7.1. Покупець який прийняв рішення відступити свої права та обов'язки за цим Договором, за яким сплачено часткову вартість за майбутній об'єкт нерухомості, зобов'язаний за 10 (десяти) робочих днів повідомити про це Продавця та отримати на це відповідну письмову згоду.

7.2. За умови отримання письмової згоди, Покупець за власні кошти та самостійно організовує у будь-якого нотаріуса підписання відповідного договору, що передбачає переведення прав та обов'язків Покупця до нового набувача. У відповідному договорі обов'язково зазначається інформація про номер телефону, адресу для листування та банківські реквізити нового правонабувача. Нотаріальна копія відповідного договору в обов'язковому порядку передається Продавцю протягом 2 (двох). Усі витрати пов'язані з оформленням та укладенням договору щодо відступлення права вимоги за цим Договором покладаються на сторони такого договору.

7.3. Відступлення права вимоги за Договором, за яким сплачено часткову вартість за майбутній об'єкт нерухомості, відбувається з одночасним переведенням боргу на правонабувача. Відступлення права такої вимоги має наслідком перехід обтяження речових прав на майбутній об'єкт нерухомості на користь правонабувача.

7.4. За відступлення права вимоги за Договором Покупець зобов'язаний сплатити на користь Продавця 5 (п'ять) % (відсотків) вартості майбутнього об'єкта нерухомості.

7.5. Державна реєстрація спеціального майнового права на майбутній об'єкт нерухомості за правонабувачем здійснюється відповідно до Закону України "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень".

7.6. Положення цього розділу застосовуються також до правонабувачів, які набули право вимоги за цим Договором.

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

8.1. Усі зміни та доповнення до цього Договору вносяться за взаємною згодою Сторін, оформляються у письмовій формі, з обов'язковим нотаріальним посвідченням, відписуються Сторонами або їх представниками і є невід'ємною частиною цього Договору.

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

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

8.3.1. Порухення терміну прийняття в експлуатацію Об'єкта будівництва більш як на шість місяців, крім випадків, якщо таке порушення зумовлено форс-мажорними обставинами (обставинами непереборної сили), що підтверджено у встановленому законом порядку. Перебіг цього строку зупиняється на період

оскарження рішень, дій або бездіяльності державних органів, якщо такі рішення, дії або бездіяльність впливають на строк прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта;

8.3.2. Зміни (без згоди Покупця) проектної документації на будівництво подільного об'єкта незавершеного будівництва, до складу якого входить майбутній об'єкт нерухомості, якщо такі зміни потребують узгодження з ним відповідно до Закону України "Про регулювання містобудівної діяльності".

8.4. Продавець має право вимагати розірвання цього Договору у разі:

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

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

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

8.5. Продавець має право в односторонньому порядку розірвати з Покупцем Договір лише у випадках, визначених п.п. 8.4.1. та/або п.п. 8.4.2 п. 8 цього Договору, за умови, що на день розірвання Договору не внесено або внесено не в повному обсязі відповідний платіж.

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

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

8.7. Повідомлення Покупця про одностороннє розірвання договору з підстави, визначеної п.п. 8.4.1. та/або п.п. 8.4.2 п. 8 цього Договору, здійснюється не менш як за 15 (п'ятнадцять) календарних днів до дати розірвання договору.

Повідомлення Покупця про одностороннє розірвання договору з підстави, визначеної п.п. 8.4.1. та/або п.п. 8.4.2 п. 8 цього Договору, здійснюється дворазово:

- перше повідомлення - не менш як за 20 (двадцять) календарних днів до дати розірвання договору;
- друге повідомлення - не менш як через 20 (двадцять) календарних днів після вручення першого повідомлення.

Днем вручення повідомлення про одностороннє розірвання Договору є:

- 1) день вручення повідомлення Покупцю від розписку;
- 2) день вручення Покупцю поштового відправлення;
- 3) день проставлення у поштовому повідомленні відмітки про відмову отримати повідомлення чи відмітки про відсутність особи за адресою для листування згідно з цим Договором або повідомлення державного реєстратора речових прав на нерухоме майно.

8.8. Одностороннє розірвання Договору є підставою для зняття обтяження речових прав, зареєстрованого на користь Покупця, який сплатив часткову вартість за майбутній об'єкт нерухомості.

8.9. Рішення Продавця про розірвання Договору в односторонньому порядку може бути оскаржено до суду в установленому законом порядку.

8.10. У разі розірвання цього Договору з підстав, визначених цим розділом, Продавець зобов'язаний повернути протягом 60 (шістдесяти) календарних днів Покупцю кошти за майбутній об'єкт нерухомості, які були фактично сплачені з вирахуванням від відповідної суми неустойки (штрафу, пені) та/або стягненням такої неустойки (штрафу, пені).

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

8.12. У разі недосягнення згоди між Продавцем та Покупцем з питань розірвання цього Договору спір може бути вирішений в судовому порядку.

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

9.1. Продавець за договором купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості (перший продаж) протягом 30 (тридцяти) календарних днів з дня прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта зобов'язаний забезпечити повідомлення власника об'єкта нерухомого майна про прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта та необхідність приймання-передачі об'єкта нерухомого майна.

9.2. Про місце, час і дату оформлення Акту приймання-передачі Продавець повідомляє власника телефонним дзвінком, смс – повідомленням або надсилає повідомлення про це на адресу вказану в цьому Договорі не пізніше ніж за 10 (десять) календарних днів до моменту оформлення.

9.3. Приймання-передачі 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.

9.4. Власник має право в п'ятнадцятиденний строк з дня отримання акта підписати 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 виявлення будівельних недоліків.

9.5. За наявності у власника обґрунтованих зауважень до об'єкта нерухомого майна та щодо виявлених будівельних недоліків, Продавець зобов'язаний забезпечити безоплатне усунення недоліків в 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. Зауваження власника можуть бути відхилені, якщо вони ґрунтуються на недостовірній інформації, або не ґрунтуються на вимогах законодавства чи Договору.

9.6. Перебіг строків виконання зобов'язань власника об'єкта нерухомого майна зупиняється на час усунення недоліків.

9.7. Якщо після дворазового письмового попередження (з перервою не менше 10 робочих днів) власника об'єкта нерухомого майна про необхідність підписання акта приймання-передачі об'єкта нерухомого майна, власник об'єкта нерухомого майна необґрунтовано ухиляється від підписання акта, об'єкта нерухомого майна вважається переданим власнику об'єкта нерухомого майна на десятий робочий день після другого попередження.

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

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

- 1) день вручення попередження власнику об'єкта нерухомого майна під розписку;
- 2) день вручення об'єкта нерухомого майна поштового відправлення;
- 3) день проставлення у поштовому повідомленні відмітки про відмову отримати попередження чи відмітки про відсутність особи за адресою для листування згідно з цим Договором або повідомлення державного реєстратора речових прав на нерухоме майно.

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

9.10. Зобов'язання щодо забезпечення передачі об'єкта нерухомого майна власнику в натурі вважається виконаним з дня передачі об'єкта нерухомого майна власнику згідно з умовами цього Договору.

10. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ СТОРІН

10.1. У разі невиконання чи неналежного виконання цього Договору, Сторони несуть відповідальність передбачену чинним законодавством України.

10.2. У випадку невиконання чи неналежного виконання своїх зобов'язань за Договором, Покупець відшкодовує Продавцю в повному обсязі всі збитки, спричинені такими його винними діями (бездіяльністю).

10.3. У випадку прострочення або несплати чергового платежу та/або повної ціни майбутнього об'єкта нерухомості в термін, встановлений цим Договором, або сплати ціни майбутнього об'єкта нерухомості в неповному розмірі, Покупець зобов'язаний сплатити Продавцю пеню у розмірі облікової ставки, встановленої Національним Банком України, від суми простроченого платежу за кожен день такого прострочення.

10.4. У випадку розірвання цього Договору, Покупець сплачує штраф на користь Продавця в розмірі 10% (десять відсотків) від ціни майбутнього об'єкта нерухомості.

10.5. За невиконання чи неналежне виконання Покупцем зобов'язань, передбачених п.п. 6.2.8. п.6 цього Договору, Покупець зобов'язується сплатити на користь Продавця штраф у розмірі 1 000 000,00 грн. (один мільйон гривень нуль копійок) за кожен випадок такого порушення. Окрім цього, Покупець зобов'язується відшкодувати в повному обсязі усі заподіяні збитки (в тому числі витрати на відновлення зовнішнього вигляду об'єкту будівництва (по периметру придбаного майбутнього об'єкта нерухомості, включаючи місця загального користування, прилеглі до майбутнього об'єкта нерухомості).

11. ПОРЯДОК ВИРІШЕННЯ СПОРІВ

11.1. Будь-який спір, який виник чи може виникнути на підставі чи у зв'язку з цим Договором або його виконанням, вирішується шляхом переговорів між Сторонами.

11.2. У випадку, якщо Сторони не зможуть врегулювати спір шляхом переговорів, будь-яка зі Сторін матиме право в порядку, встановленому чинним законодавством України, звернутися до суду, за захистом своїх прав та інтересів.

12. ФОРС-МАЖОР

12.1. Сторони звільняються від відповідальності за невиконання чи неналежне виконання своїх зобов'язань за цим Договором в разі виникнення форс-мажорних обставин на час дії таких обставин. Під форс-мажорними обставинами Сторони розуміють, зокрема, але не виключно, стихійне лихо (землетрус, повінь, тайфун, ураган, інше стихійне лихо), воєнні дії, військові операції будь-якого характеру, масові захворювання (епідемії, епізоотії), страйки, рішення і дії органів влади, які перешкоджають виконанню

цього Договору. Сторона, яка посилається на форс-мажорні обставини як на причину невиконання чи неналежного виконання своїх зобов'язань, зобов'язана негайно з урахуванням характеру вказаних обставин, але не пізніше 5 (п'яти) календарних днів, повідомити про це іншу Сторону. Факт виникнення і припинення усіх форс-мажорних обставин засвідчується відповідними документами, які згідно з чинним законодавством України є підтвердженням таких обставин.

12.2. Сторони Договору обізнані, що на дату укладання та нотаріального посвідчення цього Договору на території України продовжує діяти воєнний стан, який був введений на території України із 05 години 30 хвилин 24 лютого 2022 року згідно з Указом Президента від 24.02.2022 № 64/2022 “Про введення воєнного стану в Україні”. Також Сторонам Договору відомо, що на підставі вищезазначеного Указу Президента № 64/2022, Торгово-промислова палата України (ТПП України) своїм листом №2024/02.0-7.1 від 28.02.2022 року визнала військову агресію рф проти України форс-мажорними обставинами (обставинами непереборної сили). На дату укладання та нотаріального посвідчення даного Договору, Сторони Договору підтверджують та усвідомлюють, що вони мають реальну змогу належним чином виконувати умови Договору, в зв'язку з чим і укладають цей Договір, і прагнуть виконати його належним чином у відповідності до його умов та вимог чинного законодавства, не зважаючи на воєнний стан, який діє в Україні.

13. ПОРЯДОК НАДАННЯ ІНФОРМАЦІЇ ПРО ХІД ВИКОНАННЯ УМОВ ДОГОВОРУ

13.1. Розкриття інформації про Об'єкт будівництва (багатоквартирний житловий будинок), майбутній об'єкт нерухомості, що є предметом цього Договору, відомості про хід будівництва здійснюється Продавцем відповідно до вимог Закону України “Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому”.

13.2. Покупець може ознайомитися із ходом виконання умов Договору/будівництва наступними шляхами:

- за телефоном +380 68 551 51 55
- надіславши листа на юридичну адресу Замовника, вказану в п.15 цього Договору;
- на сайті <https://www.ya-dro.com>

14. ІНШІ УМОВИ

14.1. Усі правовідносини, що виникають з цього Договору або пов'язані із ним, у тому числі пов'язані із дійсністю, укладенням, виконанням, зміною або припиненням цього Договору, тлумачення його умов, визначення наслідків недійсності або порушення Договору, тлумачення його умов, визначеними нормами чинного в Україні законодавства, а також застосовуваними до таких правовідносин звичаями ділового обороту на підставі принципів добросовісності, розумності та справедливості.

14.2. Після підписання цього Договору всі попередні переговори, листування, попередні договори, протоколи про наміри та будь-які інші усні або письмові домовленості Сторін з питань, що та чи інакше стосуються цього Договору, втрачають юридичну силу.

14.3. Кожна Сторона несе повну відповідальність за правильність вказаних нею у цьому Договорі реквізитів та зобов'язується вчасно 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.

14.4. Відповідно до Закону України “Про захист персональних даних”, Покупець дає згоду на обробку та зберігання Продавцем своїх персональних даних.

14.5. Покупець довів до відома Продавця, а Продавець взяв до уваги той факт, що на день підписання цього правочину він у зареєстрованому шлюбі не перебуває/перебуває і однією сім'єю ні з ким не проживає/проживає, і грошові кошти, що витрачаються за цим договором, не є/є спільною сумісною

власністю та є його особистою приватною власністю, і осіб, які б могли поставити питання про визнання за ними права власності на ці грошові кошти (чи їх частину), немає.

14.6. В усіх випадках, які не передбачені цим Договором Сторонами керуються чинним законодавством України.

14.7. Зміст ст.ст. 182, 203, 209, 215-218, 223-235, 237- 250, 319, 331, 626, 651-654, 655-657, 659, 660, 664 Цивільного Кодексу України, ст.ст. 57-74, 97 Сімейного кодексу України, ст.ст. 10-20 ЗУ “Про гарантування речових прав на об’єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому”, ЗУ “Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень” від 01.07.2004 року № 1952-IV, ст. 18 ЗУ “Про захист прав споживачів”, Постанову Правління Національного банку України від 29 грудня 2017 року № 148 “Про затвердження Положення про ведення касових операцій у національній валюті в Україні”, ст. 27 Закону України “Про нотаріат” від 02.09.1993 року, нам, Сторонам договору, нотаріусом роз’яснено.

14.8. Договір набуває чинності з моменту його підписання та нотаріального посвідчення.

14.9. Відповідно до ст. 182 Цивільного кодексу України речові права на нерухомі речі, обмеження цих прав, їх виникнення, перехід і припинення підлягають державній реєстрації.

Спеціальне майнове право на майбутній об’єкт нерухомості виникає з моменту державної реєстрації цього права в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

14.10. Цей Договір складено нами, Сторонами та виготовлено нотаріусом за допомогою загальноприйнятих технічних засобів у трьох примірниках, що мають однакову юридичну силу, один з яких залишається на збереженні у справах [REDACTED], приватного нотаріуса [REDACTED] нотаріального округу, а два інші, викладений на бланках нотаріальних документів, видаються **Сторонам**.

14.11. Усі витрати пов’язані з оформленням та укладенням цього Договору покладаються на Покупця.

14.12. За домовленістю Сторін, цей договір посвідчено за місцезнаходженням Продавця.

14.13. Сторони договору підтверджують, що підписуючи цей договір, вони дійшли згоди усіх істотних умов договору та отримали від нотаріуса всі роз’яснення стосовно договору, що укладається. У присутності нотаріуса підтвердили, що вони не позбавлені дієздатності, під опікою і піклуванням не перебувають, не страждають на захворювання, що перешкоджають усвідомити суть цього Договору. Сторони підтверджують, що перед підписанням цього договору, нотаріус забезпечив Сторонам повне ознайомлення з цим Договором.

14.14. Невід’ємною частиною цього Договору є:

Додаток 1 - Кількісні та якісні характеристики майбутнього об’єкта нерухомості.

Додаток 2 - Ціна, розрахунок та графік сплати за даним Договором

Додаток 3 - Графічне зображення схеми будівельного плану майбутнього об’єкта нерухомості із зазначенням назви та площі всіх його приміщень та розміщення майбутнього об’єкта нерухомості на поверсі.

Додаток 4 - Графічне зображення розташування подільного об’єкта незавершеного будівництва на генеральному плані об’єкта будівництва

Наслідки цього Договору, нам, Сторонам відомі та зрозумілі, українська мова нам зрозуміла.

15. ПІДПИСИ СТОРІН:

ПРОДАВЕЦЬ	ПОКУПЕЦЬ
ТОВ «ЕКО КОМФОРТБУД» Україна, 82100, Львівська 116л., м. Дрогобич, вул. Шевчека, 1, 116. 3 Ел. Адреса: ekokomfortbud@ukr.net Тел. 0673131509 ЄДРПОУ 41714033 р/р UA173257960000026002300629480 в ТББВ №10013/03249 Філії Львівського обласного управління АТ «Ощадний банк» МФО 325796	ПРИЗВИЩЕ ІМ’Я ПО БАТЬКОВІ реєстраційний номер облікової картки платника податків – 0000000000, паспорт: серії __ № _____, вид. __.__.__. р. зареєстрований за адресою: _____ р/р UA _____ в _____ адреса для листування: _____ тел.: + _____

Директор _____ Гачак О.І.

І. Інформація про Об'єкт нерухомості

1	ЗАГАЛЬНА ДАНІ	
1.1.	Будівельна адреса	82100 Дрогобич, Львівська 126л., вул. Северина Наливайка, будинок 54
1.2.	Поверх	2 (другий)
1.3.	Вид об'єкту нерухомості:	квартира
1.4.	Номер на плані поверху (за даними Сторони-1)	3 (три)
1.5.	Кількість житлових кімнат	2 (дві)
1.6.	Загальна площа (за даними Сторони-1)(м2)	57,07
1.7.	Житлова площа	
1.8.	Площа кімнати 1	
1.9.	Площа кімнати 2	
1.9.	Площа кухні	
2	ВНУТРІШНЄ ОПОРЯДЖЕННЯ	
2.1.	Стіни	штукатурка
2.2.	Підлога	Стяжка з утепленням (житлові кімнати)
2.3.	Стеля	міжповерхове перекриття
2.4.	Вікна	металопластикові вікна
2.5.	Вхідні двері	металеві
3.	ОПАЛЕННЯ ТА ВЕНТИЛЯЦІЯ	
3.1.	Джерело опалення	Газовий двофункційний котел
3.2.	Вентиляція (витяжка)	виводи під вентиляцію у кухонній та ванній кімнатах (туалеті)
4	ВОДОПОСТАЧАННЯ І КАНАЛІЗАЦІЯ	
4.1.	Водопостачання	централізоване (поліетиленовий водопровід)
4.2.	Каналізація	Централізована , виводи в кухні та санвузлі)
4.3.	Підключення до водопроводу	підведення водопровідних труб
4.5.	Лічильник обліку води	прилад обліку холодної води (на коридорі)
5	ЕЛЕКТРОЗАБЕЗПЕЧЕННЯ	
5.1.	Електропроводка (ввід в квартиру)	мідний кабель (довжина 2 м в квартирі)
5.2.	Лічильник та автоматичні вимикачі	прилад обліку та автоматичні вимикачі (на коридорі)
6	ВНУТРІШНЄ ГАЗОПОСТАЧАННЯ	
6.1.	Газовий лічильник	прилад обліку газу (в кухні)
6.2.	Підведення газопровідних труб	до кухонної кімнати(кухонна плита, котел опалення)
7.	ЗОВНІШНЄ ОПОРЯДЖЕННЯ	
7.1	Конструктив будинку	цегляний
7.1.	Утеплення стін	мінераловатні плити, пінополістирол
7.2.	Матеріал зовнішніх стін	цегла
7,3	Матеріал внутрішніх перегородок	Цегла, газоблок
8.	НАЯВНІСТЬ ЛІФТІВ	
8.1.	Наявність ліфтів	Ліфт пасажирський

Продавець: _____

Покупець: _____

Ціна, розрахунок та графік сплати

1. Ціна:

1.1. Ціна майнових прав одного квадратного метра загальної площі майбутнього об'єкта нерухомості та інші дані:

1.1.1.	Ціна майнових прав одиниці площі загальної площі майбутнього об'єкта нерухомості на день укладення цього Договору (грн.) із ПДВ	13024,00
1.1.2.	Ціна майнових прав майбутнього об'єкта нерухомості (грн.) із ПДВ	947365,00

2. Розрахунок і графік сплати Покупцем за цим Договором (з розрахунку загальної площі Об'єкта нерухомого майна, яка вказана у п.1.6. Додатку №1):

2.1. Перший платіж, який Покупець зобов'язаний здійснити Покупцю за цим Договором (у відповідності з п.3.3. даного Договору та п.1.1. Додатку 2 даного Договору)

2.1.1.	Термін здійснення платежу	До 30.03.2021 року
2.1.2.	Сума першого платежу, яка підлягає сплаті (грн.) із ПДВ	745200,00

2.2. Графік сплати залишку платежу:

2.2.1.	Сума, яка підлягає сплаті (грн.) із ПДВ	202165,00
2.2.2.	Графік сплати платежів (грн.) із ПДВ	- до 30.04.2021 в сумі 40433,00 - до 30.05.2021 в сумі 40433,00 - до 30.06.2021 в сумі 40433,00 - до 30.07.2021 в сумі 40433,00 - до 30.08.2021 в сумі 40433,00

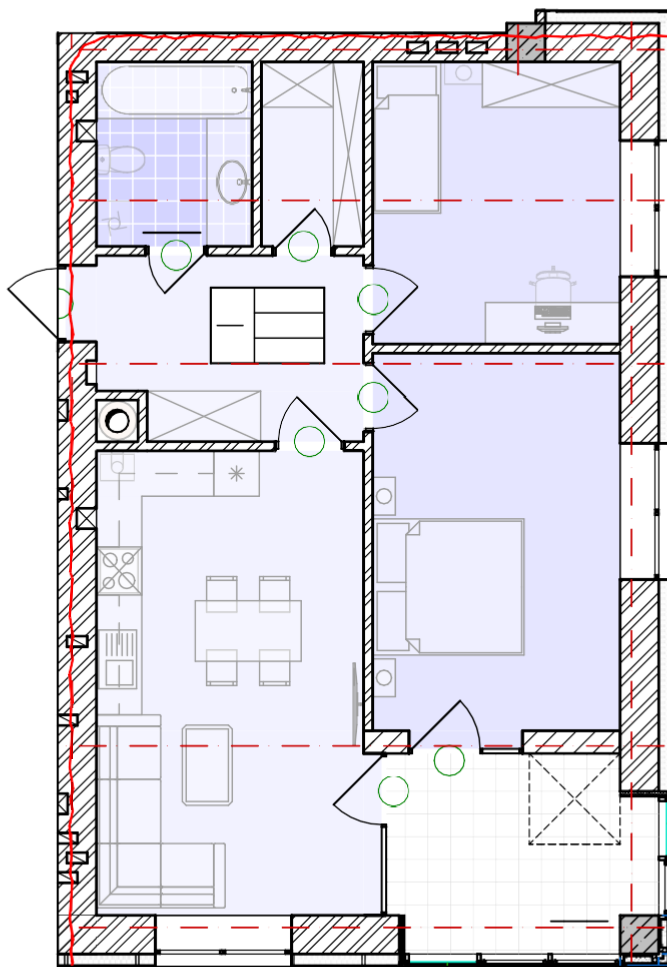
3. Остаточний розрахунок оплати за майбутній об'єкт нерухомості відповідно до п.3.4. цього Договору чи часткового повернення коштів здійснюється наступним чином:

3.1.	Фактична загальна площа майбутнього об'єкта нерухомості відповідно до технічного паспорту	
3.2.	Різниця між фактичною загальною площею згідно п. 3.1. Додатку №2 та загальною площею, яка вказана у п. 1.6. Додатку №1)	
3.3.	Сума, яка підлягає сплаті Покупцем Продавцю (застосовується якщо фактична загальна площа згідно п. 3.1. Додатку №3 є більшою загальної площі, яка вказана у п. 1.6. Додатку №1)	
3.4.	Різниця між загальною площею, яка вказана у п. 1.6. Додатку №1 та фактичною загальною площею згідно п. 3.1. Додатку №2)	
3.5.	Сума, яка підлягає поверненню Продавцем Покупцю (застосовується якщо загальна площа, яка вказана у п. 1.6. Додатку №1 є більшою фактичної загальної площі згідно п. 3.1. Додатку №2)	

Продавець: _____

Покупець: _____

II. Графічне зображення схеми будівельного плану майбутнього об'єкта нерухомості



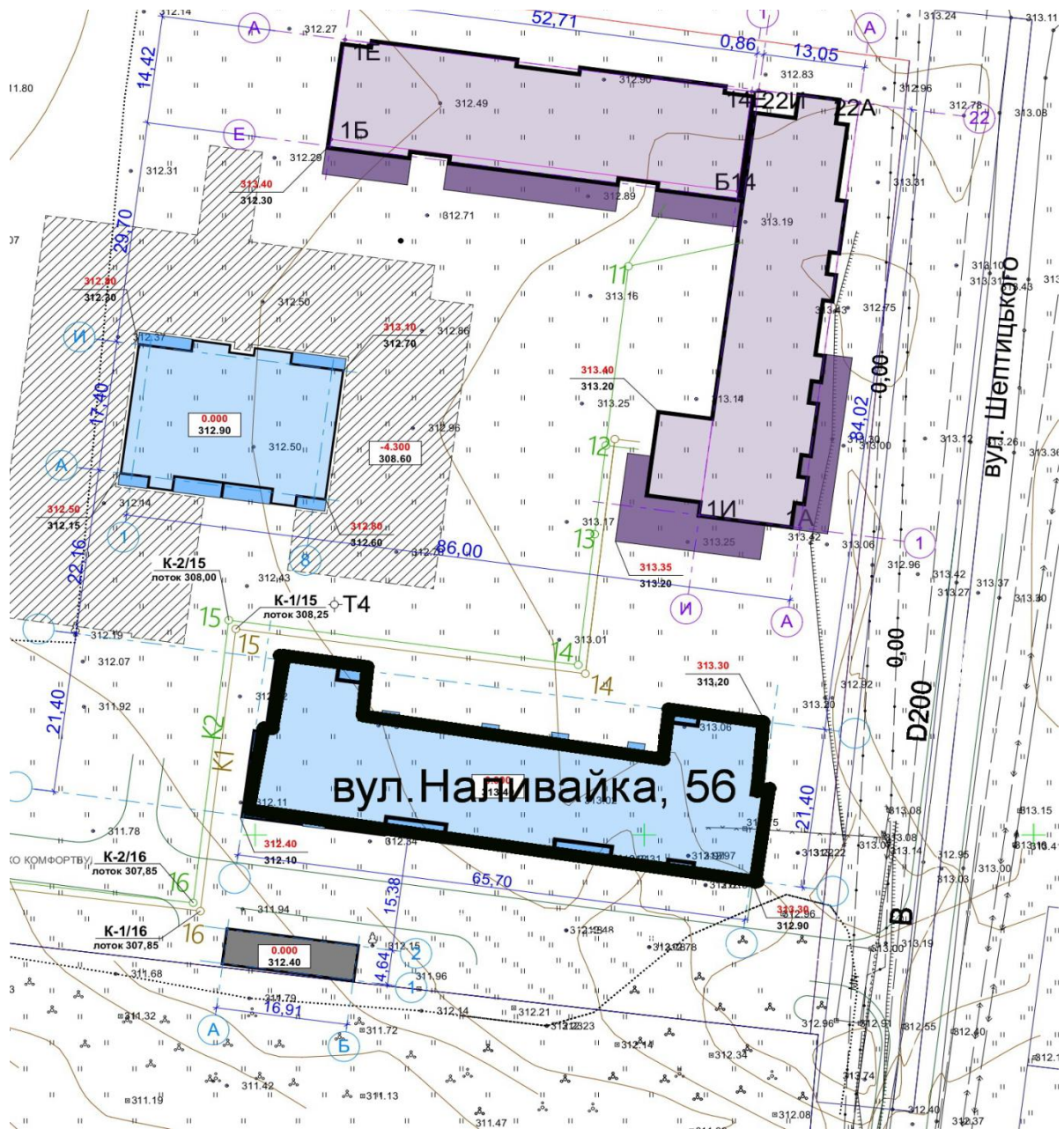
Найменування показника	Од. вим.	Показник
№ квартири		6
Тип квартири (за кількістю житлових кімнат)		двокімнатна
Поверх розташування квартири	поверх	3
Загальна площа квартири	м²	76,0
Площа квартири	м ²	67,3
Житлова площа	м ²	28,6
Площа літніх приміщень	м ²	8,7

Продавець:

Покупець:

_____ / _____ / _____ / _____ /

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



Продавець:

Покупець: