

## ПРОЄКТ

### Договір купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості (перший продаж)

Місто Івано-Франківськ, Івано-Франківський район, Івано-Франківська область, Україна

\_\_\_\_\_ жовтня

дві тисячі двадцять четвертого року.

Ми, що підписалися нижче:

**ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «БАУКОМФОРТ»**, ідентифікаційний код 41191871, місцезнаходження: 76018, Україна, Івано-Франківська обл., місто Івано-Франківськ, вулиця Шеремети, будинок, 2а, від імені якого на підставі Статуту та протоколу загальних зборів учасників № 16/01/24-1 від 15.01.2024 р. діє керівник - директор **Суркова Тетяна Михайлівна** 17 липня 1986 року народження, податковий номер 3160921202, зареєстрованої за адресою: Івано-Франківська область, Івано-Франківський р-н, село Угринів, вул. Тролейбусна, буд. 30, кв. 19 (надалі –ПРОДАВЕЦЬ) та з другої сторони – \_\_\_\_\_ (надалі – ПОКУПЕЦЬ), що разом іменуємося як - СТОРОНИ, обізнані із загальними вимогами, додержання яких є необхідним для чинності правочину, володіючи повним обсягом цивільної дієздатності, повністю усвідомлюючи значення своїх дій та згідно із вільним волевиявленням, котре відповідає внутрішній волі учасників цього правочину, маючи на меті реальне настання правових наслідків, уклали цей договір про таке:

#### 1. ВИЗНАЧЕННЯ ТЕРМІНІВ.

1.1. Сторони погодили наступне значення термінів, що застосовуються у даному договорі:

А) Об'єкт незавершеного будівництва - подільний об'єкт незавершеного будівництва

Б) подільний об'єкт незавершеного будівництва - об'єкт нерухомого майна, який буде споруджено в майбутньому (будівля, споруда), щодо якого отримано право на виконання будівельних робіт та який не прийнято в експлуатацію, за умови що у складі такого об'єкта проектною документацією на будівництво передбачено не менше двох майбутніх об'єктів нерухомості

В) спеціальне майнове право - спеціальне майнове право на об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості (далі - спеціальне майнове право) - різновид майнового права на об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості, яке полягає у:

- володінні і розпорядженні таким об'єктом за своєю волею, незалежно від волі інших осіб, якщо інше не визначено законом, та виникає після отримання права на виконання будівельних робіт, але не раніше державної реєстрації такого права, і припиняється після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта та державної реєстрації права власності на відповідний об'єкт нерухомого майна;
- праві особи, за якою зареєстровано таке право, вимагати закінчення будівництва об'єкта (у тому числі об'єкта, складовою частиною якого є майбутній об'єкт нерухомості) та прийняття його в експлуатацію, що має наслідком набуття такою особою права власності на об'єкт нерухомого майна, який відповідає зазначеним у договорі технічним характеристикам відповідного об'єкта

Г) 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. Майбутні об'єкти

нерухомості поділяються на майбутні об'єкти житлової нерухомості (квартира) та майбутні об'єкти нежитлової нерухомості (нежитлове приміщення тощо).

## **2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ.**

2.1. За цим Договором ПРОДАВЕЦЬ передає у власність Покупця спеціальне майнове право на майбутній об'єкт нерухомості квартиру (приміщення) № \_\_\_\_\_ за адресою 76018, УКРАЇНА, Івано-Франківська обл., Івано-Франківський район, Івано-Франківська територіальна громада, м. Івано-Франківськ (станом на 01.01.2021), вулиця Мазепи Гетьмана, будинок 160 - А(сто шістдесят – «А»), корп. 1 (один), ідентифікатор якого за даними ЄДСББ \_\_\_\_\_, що відповідає технічним характеристикам та вимогам до об'єму будівельних робіт, що визначені розділом 4 цього Договору, позначений на графічному зображенні схеми будівельного плану, що визначений в додатку до Договору № 1 та позначений на графічному зображенні розташування подільного об'єкта незавершеного будівництва на генеральному плані об'єкта будівництва, що визначений в додатку до Договору № 1, а Покупець приймає у власність зазначене спеціальне майнове право на майбутній об'єкт нерухомості, визначений цим Договором та сплачує вартість його створення, що встановлена цим Договором.

2.2. Спеціальне майнове право на майбутній об'єкт нерухомості, зазначений в п.2.1., зареєстроване за Продавцем 15.10.2024 року в Державному реєстрі речових прав за номером \_\_\_\_\_, на підставі заяви про державну реєстрацію (СМП) та обтяжень на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому, серія та номер GG01:6367-8765-3587-9040, виданий 14.10.2024 року, видавник ЄДЕССБ.

2.3. Продаж майбутнього об'єкта нерухомості, зазначеного в п.2.1. цього Договору є першим.

## **3. ЗАГАЛЬНІ ВІДОМОСТІ ПРО УЧАСНИКІВ БУДІВНИЦТВА ТА ОБ'ЄКТ БУДІВНИЦТВА:**

3.1. Учасниками процесу будівництва є:

3.1.1. Замовник будівництва ОБ'ЄДНАННЯ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДИНКУ «ЦЕГЕЛЬНИК-2», код ЄДРПОУ 42003464;

3.1.2. Девелопер будівництва: ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «БАУКОМФОРТ», ідентифікаційний код 41191871;

3.1.3. Відомості про укладення між замовником будівництва та девелопером будівництва договору про організацію та фінансування будівництва об'єкта:

Договір № 01/28-06/24 щодо організації та фінансування будівництва об'єкта укладений 28.06.2024 року, посвідчений 28.06.2024 року за реєстровим № 1257 Дорошенко О.В., приватний нотаріусом Івано-Франківського міського нотаріального округу зі змінами та доповненнями, внесеними Додатковим договором № 1 до Договору № 01/28-06/24 щодо організації та фінансування будівництва об'єкта, посвідченого Дорошенко О. В., приватним нотаріусом Івано-Франківського міського нотаріального округу, 28.06.2024 року за реєстровим №1257, укладеним 27.09.2024 року, посвідчений 27.09.2024 року за реєстровим № 1903 Дорошенко О.В., приватний нотаріусом Івано-Франківського міського нотаріального округу.

3.2. Відомості про об'єкт будівництва:

3.2.1. назва подільного об'єкта незавершеного будівництва, складовою частиною якого є відповідний майбутній об'єкт нерухомості, відповідно до документа, що дає право на виконання будівельних робіт - Нове будівництво багатоквартирного житлового будинку з закладами оздоровчо-реабілітаційного призначення на вул. Гетьмана Мазепи, 160 А у м. Івано- Франківську

3.2.2. вид будівництва нове будівництво

3.2.3. Відомості про земельну ділянку, на якій розташовано подільний об'єкт незавершеного будівництва, складовою частиною якого є відповідний майбутній об'єкт нерухомості:

3.2.3.1. Земельна ділянка 1 – земельна ділянка, яка належить Замовнику на праві користування згідно

Договору оренди землі, серії та номер 810 від 23.04.2024, посвідченого приватним нотаріусом Івано-Франківського міського нотаріального округу Дорошенко О.В., що підтверджується Інформаційною довідкою з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та Реєстру прав власності на нерухоме майно, Державного реєстру Іпотек, Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна щодо об'єкта нерухомого майна, індексний номер 384829111 від 28.06.2024 р., з наступними характеристиками:

розмір: 0,3231 (нуль цілих три тисячі двісті тридцять одна десятитисячна) гектара;

кадастровий номер: 2610100000:24:002:0082;

цільове призначення: 02.03 Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку; власник земельної ділянки - ОБ'ЄДНАННЯ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДИНКУ «ЦЕГЕЛЬНИК», код ЄДРПОУ 25989526

3.2.3.2. Земельна ділянка 2 – земельна ділянка, яка перебуває в постійному користуванні Замовника на підставі рішення Івано-Франківської міської ради №52-20 від 23.02.2022 року, що підтверджується Інформаційною довідкою з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та Реєстру прав власності на нерухоме майно, Державного реєстру Іпотек, Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна щодо об'єкта нерухомого майна, індексний номер 384829305 від 28.06.2024 р. з наступними характеристиками:

розмір: 0.3069 (нуль цілих три тисячі шістьдесят дев'ять десятитисячних) гектара;

кадастровий номер: 2610100000:24:002:0123;

цільове призначення: 02.03 Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку.

Власник земельної ділянки – Івано-Франківська міська рада, код ЄДРПОУ 33644700.

3.2.4 номер відомостей про спеціальне майнове право замовника будівництва на подільний об'єкт незавершеного будівництва, складовою частиною якого є відповідний майбутній об'єкт нерухомості, у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно -;

3.2.5. основні технічні характеристики подільного об'єкта незавершеного будівництва (об'єкта нерухомого майна), складовою частиною якого є відповідний майбутній об'єкт нерухомості:

А) функціональне призначення об'єкта – багатоквартирний житловий будинок з закладами оздоровчо-реабілітаційного призначення;

Б) площа об'єкта згідно з проектною документацією на будівництво об'єкта – 9565.53 (дев'ять тисяч п'ятсот шістьдесят п'ять цілих п'ятдесят три соті) кв.м.;

В) кількість поверхів згідно з проектною документацією на будівництво об'єкта – 10 (десять), а також підвал та технічний поверх;

Г) опис основних конструктивних елементів та інженерного обладнання:

Тип та матеріал фундаментів: фундаменти – монолітна плита товщиною 1000 мм;

**Підвал** - Перекриття над неопалювальним приміщенням та проїздом: • Плити керамічні для підлоги, товщиною 0,01 м, густиною 2000 кг/м<sup>3</sup>. Стяжка цементно-піщана, товщиною 0,06 м. Пароізоляційна плівка, товщиною 0,001 м, густиною 1600 кг/м<sup>3</sup>. Вироби із ЕППС  $\rho=35$  кг/м<sup>3</sup>, товщиною 0,2 м. Залізобетон, товщиною 0,5 м, густиною 2500 кг/м<sup>3</sup>, приведений опір вище мінімальних вимог. Конструкція та матеріал зовнішніх стін: розчин цементно-піщаний, товщиною 0,02 м, густиною 1800 кг/м<sup>3</sup>. Керамічний порожнистий блок, товщиною 0,25 м, густиною 1200 кг/м<sup>3</sup>. Мінеральна вата ROCKWOOL Frontrock Super, товщиною 0,15 м, густиною 87,6 кг/м<sup>3</sup>. Розчин цементно-піщаний, товщиною 0,02 м, густиною 1800 кг/м<sup>3</sup>. Залізобетон, товщиною 0,25 м, густиною 2500 кг/м<sup>3</sup>. Мінеральна вата ROCKWOOL Frontrock Super, товщиною 0,2 м, густиною 87,6 кг/м<sup>3</sup>. Розчин цементно-піщаний, товщиною 0,02 м, густиною 1800 кг/м<sup>3</sup>. Приведений опір вище мінімальних вимог з врахуванням п. 5.2.1 ДБН В.2.6-31:2021. Матеріал та технологія зведення каркасу: Залізобетонний каркас з діафрагмами жорсткості.

Просторова жорсткість споруди забезпечується колонами, діафрагмами та монолітним перекриттями/покриттям. Конструктивна схема будівлі – монолітний залізобетонний каркас, з колонами та діафрагми жорсткості, монолітними перекриттями і покриттями.

#### **Прийняті конструкції та вироби:**

- перекриття – монолітні залізобетонні плити товщиною 200 мм;
- покриття – монолітна залізобетонна плита товщиною 200 мм;
- колони – монолітні залізобетонні;
- діафрагми – монолітні залізобетонні товщиною 250 мм;
- сходові клітки – монолітні залізобетонні.

Фундаментна плита приямками ліфтовими (відповідно до ТЗ на ліфт), іншими для водовідведення і виведення води, каналізації глибше рівня промерзання.

Несучі елементи:

#### **Стіни примикання із ґрунтом:**

- монолітні з/б, клас бетону C20/25, арматура в'язана, з'єднання внапуск, клас A500C, A240C.

#### **Колони:**

- монолітні з/б, ( $\delta \approx 300$ мм і 250мм) клас бетону C20/25. Арматурні каркаси заввишки на 1 поверх. Арматура в'язана, з'єднання внапуск, клас A500C, A240C.

#### **Плити перекриття:**

- монолітні з/б, товщина плит згідно розрахунків, клас бетону C20/25, арматура в'язана, з'єднання внапуск, клас A500C, A240.

#### **Покриття:**

- монолітна з/б плита, клас бетону C20/25, арматура в'язана, з'єднання внапуск, клас A500C, A240.

**Тип опалення** Джерело теплопостачання: газові котли двоконтурні навісні «Vaillant turboTEC pro VUW 242/5-3 (H-UA)» Q=24кВт (або інший обраний Покупцем самостійно);

Для приміщень першого поверху передбачені системи опалення: джерело теплопостачання: кондиціонери.

**Система радіаторного опалення** – водяна, двотрубна, окремими гілками в горизонтальних петлях (з послідовним приєднанням нагрівальних приладів). У холодний період року в умовах експлуатації будинків не допускається повне відключення теплогенераторів у квартирах, а також зниження середньодобової температури повітря в приміщеннях квартир нижче 16°C. Регулювання витрат теплоносія через радіатори здійснюється за допомогою клапанів з термостатичними головками, які встановлені на кожному нагрівальному приладі.

Система опалення виконуються поліпропіленовими трубами фірми «Kan-therm»:

- використовуються штамповані сталеві радіатори
- передбачена теплоізоляція замоноличених трубопроводів у будівельні конструкції;
- регулювання температури у приміщеннях здійснюється терморегуляторами прямої дії із зоною пропорційності 2К, установленими на радіаторах;
- температура теплоносія 80/60oC;
- радіатори встановлені біля зовнішніх стін під вікнами із встановленням радіаційного захисту.

Поліпропіленові трубопроводи системи радіаторного опалення прокладаються в товщі підлог. Трубопроводи ізолюються по всій довжині теплоізоляцією "K-flex".

Опалення допоміжних приміщень, що розташовані при вході у житлові будинки (вестибюлі, сходові клітки, ліфти тощо) передбачається електричне, для забезпечення +16oC відповідно до вимог ДБН В.2.2-15:2019.

**Тип і джерело водопостачання** Джерелом господарсько-питного водопостачання комплексу згідно техумов прийнято існуючий кільцевий господарсько-протипожежний водопровід міста.

Подача води здійснюється 2 вводами господарсько-протипожежного водопроводу Ø110x4,5мм. Для обліку загальної витрати води на вводі водопроводу проектом передбачено встановлення водомірного вузла з крильчастим лічильником холодної води Sensus 420 PC з імпульсним виходом та терміналом передачі даних SBH, який монтується в приміщенні вузла вводу. Для обліку витрат холодної води різними споживачами (квартири) передбачено встановлення водомірних вузлів з крильчастими лічильниками холодної води відповідних діаметрів. Лічильники розміщуються, згідно ДБН В.2.5.-64:2012 п.10.8 в зручних, легкодоступних місцях на висоті до 1.0 м над рівнем підлоги приміщень. Для забезпечення необхідних напорів при водоспоживанні, а також для безперебійного водопостачання проектом передбачається приміщення насосної, в якому розміщуються компактна насосна установка Willo SiBoost Smart 3 Helix EXCEL 603 з двома вертикальними насосами (1-робочі, 1-резервний), трубою обв'язкою і з 8-ми літровим мембранним баком та напірний бак V=200л Refix DE200

**Тип і спосіб відведення стоків** У відповідності з технічними умовами, витратами, наявністю існуючих систем каналізації для відведення стічних вод в проекті прийняті роздільні системи каналізації:

- каналізація побутова;
- каналізація умовно-чистих стоків;
- внутрішні водостоки.

Норми водовідведення побутових стоків приймаються рівними нормам водоспоживання у відповідності із ДБН В.2.5.64:2012.

В системах внутрішньої каналізації відведення стічних вод здійснюється самопливними трубопроводами із поліхлорвінілових каналізаційних труб.

Трубопроводи побутової каналізації, прокладені в неопалюваному паркінгу виконуються із каналізаційних труб «Pipe Life» в ізоляції «Knaufinsulation».

Система каналізації умовно-чистих стоків служить для відведення стоків з приміщення насосної (при потребі спуску води з водопровідної мережі для відведення води у разі гасіння пожежі в паркінгу. Відведення умовно-чистих стоків здійснюється в паркінгу із каналізаційних труб «Pipe Life», а відвід аварійних стоків від насосної, сталевими електрозварними по ДСТУ 8946:2019 від дренажних насосів у приямках.

**Тип вентиляції** Житлові квартири обладнуються природною припливно-витяжною системою вентиляції. Витяжка здійснюється через запроектовані вертикальні витяжні канали приміщень кухонь і санвузлів. Приплив – через відчинені квартирки та щілини  $S = 0,02 \text{ м}^2$  в нижній частині дверей кухонь. Об'єми повітреобмінів – згідно будівельних норм і правил. Приплив повітря для горіння і викид димових газів від побутових котлів передбачається через зовнішню стіну трубою ф11/80 мм.

Система вентиляції громадських приміщень, розташованому на 1 поверсі житлового будинку передбачене автономне. Проектом передбачено встановлення витяжних настінних вентиляторів HV – 230 М, HV – 150 М в приміщеннях громадського призначення з викидом повітря через індивідуальні витяжні канали цих приміщень безпосередньо в атмосферу. Проектом передбачено влаштування індивідуальних витяжних каналів з приміщень вбиралень громадських закладів.

Вентиляція підвальних приміщень примусова. Приплив повітря здійснюється через запроектовані продухи 400x400 (С. ИКР 2-190-1) з розрахунку 1/400 загальної площі підвалу. Витяг повітря здійснюється через запроектовану витяжну систему. Загальна система кондиціонування відсутня.

**Ліфти та піднімальні пристрої** Ліфтове обладнання: виробник: ПП СРБК «Техмонтаж» DZ-BOS-D-MRL-214

- Ліфт пасажирський, прохідний, вантажопід'ємністю 630 кг

Забезпеченість доступності прибудинкової території об'єкта для маломобільних груп Проектом  
забезпечено вимоги ДБН В.2.2-40:2018, створено

- безбар'єрне середовище для МГН;

- зручність потрапляння та пересування об'єктом прилеглою територією;
- доступність цільового відвідування, а також безперешкодність переміщення всередині будівлі;
- безпека шляхів руху;

Вхід в будинок, пристосований для потреб маломобільних груп населення. Вхідні двері запроєктовані без порогів. Відмітка підлоги першого поверху запроєктована на рівні двору. В усіх місцях перетину пішохідних шляхів з проїздами влаштовуються плавні переходи для зручності пересування маломобільних груп населення.

Для безперешкодного пересування МГН поверхами передбачено користування ліфтом.

В підземному паркінгу передбачено гаражі для транспорту.

**Г) Клас енергоефективності згідно з енергетичним сертифікатом – Клас "С"**

3.2.6. Стислий перелік будівельних робіт, які повинні бути проведені на прибудинковій території:

Обладнання закритої прибудинкової території та внутрішнього двору, закритий від наскрізного проїзду автомобілів.

Проєктовані елементи благоустрою:

- Спортивний майданчик
- Дитячий майданчик
- Зона відпочинку

Прибудинкова територія об'єкту нерухомого майна, вхід в будинок буде забезпечена доступністю для маломобільних груп відповідно до вимог ДБН В.2.2-40:2018 та передбачає створено

- безбар'єрне середовище для МГН;
- зручність потрапляння та пересування об'єктом прилеглою територією;
- доступність цільового відвідування, а також безперешкодність переміщення всередині будівлі;
- безпека шляхів руху;
- Вхідні двері запроєктовані без порогів.
- Відмітка підлоги першого поверху запроєктована на рівні двору.
- В усіх місцях перетину пішохідних шляхів з проїздами влаштовуються плавні переходи для зручності пересування маломобільних груп населення;
- Для безперешкодного пересування МГН поверхами передбачено користування ліфтом

На об'єкті передбачено споруду подвійного призначення з захисними властивостями сховища місткістю 241 (двісті сорок одна особа), що знижує комбіноване ураження людей від небезпечних наслідків надзвичайних ситуацій, а також від дії засобів ураження в особливий період, які використовуються в мирний час за основним призначенням – приміщення підземного паркінгу (основне приміщення для переховуваних, фільтровентиляційна, приміщення забрудненого одягу, санітарний пост - місце влаштування визначається керівником об'єкту при переведенні паркінгу в режим роботи споруди подвійного призначення (так як під час тривоги користуватися ліфтами не можна). Конструктивні елементи споруди подвійного призначення відповідають наступним вимогам: конструктивна схема об'єкту - несучий монолітний залізобетонний каркас, фундаменти: залізобетонна монолітна плита, стіни ліфтових шахт – монолітні, залізобетонні, сходові марші – монолітні залізобетонні.

3.2.8. ідентифікатор об'єкта будівництва (закінченого будівництвом об'єкта) в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва (будинку, будівлі, споруди), складовою частиною якого є відповідний майбутній об'єкт нерухомості: -01.2469074.4891038.20240912.78.0000.64

3.2.9. запланований квартал та рік прийняття в експлуатації закінченого будівництвом об'єкта, у тому числі складовою частиною якого є майбутній об'єкт нерухомості, та виконання продавцем зобов'язання щодо забезпечення передачі об'єкта нерухомого майна покупцю – IV квартал 2025 року (четвертий квартал дві тисячі двадцять п'ятого року).

#### 4. ОПИС ТА ХАРАКТЕРИСТИКИ ПРЕДМЕТУ ДОГОВОРУ

4.1. Основні технічні характеристики майбутнього об'єкта нерухомості: \

функціональне призначення об'єкта – квартира (нежитлове приміщення)

під'їзд - ,

поверх, на якому розміщено об'єкт;

загальна площа об'єкта згідно з проектною документацією на будівництво об'єкта (у тому числі функціональне призначення та площа окремих приміщень у складі об'єкта) -

опис основних конструктивних елементів та інженерного обладнання - .

Житлова площа, коридор, кухня-їдальня, гардероб, санвузол та інше (опис кв.м.) поверх.

Опис основних конструктивних елементів та інженерного обладнання (окрім відомостей, наведених в підпункті г пункту 3.2.5. розділу 3 цього Договору

балкони

лоджії

тераси

покривання підлоги

опорядження та покривання стін

опорядження та покривання перегородок

опорядження та покривання стелі

сходи (при багаторівневих об'єктах)

вікна (заповнення віконних прорізів)

вхідні двері

заповнення дверних прорізів у внутрішніх стінах, перегородках

заповнення дверних прорізів у зовнішніх огорожувальних конструкціях

вбудовані шафи та антресолі

Інженерне обладнання:

газовий котел двоконтурний навісний «Vaillant turboTEC pro VUW 242/5-3 (H-UA)» Q=24кВт (або інший обраний Покупцем самостійно)

системи опалення (теплопостачання)

системи водопостачання

системи гарячого водопостачання

системи водовідведення та каналізації

охолодження та кондиціонування

газопостачання

електропостачання

вентиляція

домофон

автоматизація та диспетчеризація

слабкострумні пристрої

системи зв'язку та сигналізації

електронні комунікаційні мережі

системи протипожежного захисту

сантехнічне обладнання

4.2. Перелік будівельних робіт, які повинні бути проведені на майбутньому об'єкті будівництва та прибудинковій території: зведення залізобетонного каркасу за монолітно-каркасною технологією; кладка огорожувальних конструкцій з керамоблоку; кладка перегородок з керамоблоку; монтаж вікон, вхідних дверей в майбутній об'єкт будівництва; обробка фасадів згідно паспорта зовнішньої обробки стадії робочого проекту; монтаж лічильників холодної води та електрики; монтаж електроживлення, постачання холодної води та каналізації (заведення в приміщення); благоустрій та

облаштування території; будівництво ліфтових шахт та встановлення ліфтів (виробник та марка обрана ПРОДАВЦЕМ самостійно); облаштування прибудинкової території (встановлення дитячого майданчика, висадження газону, дерев, декоративних кущів, облаштування пішохідних доріжок, лавок, встановлення систем освітлення та зрошування, охоронних постів та шлагбаумів).

4.3. Перелік обладнання, яке буде встановлене на об'єкті будівництва, призначене для забезпечення функціонування такого об'єкта після закінчення будівельних робіт та прийняття його в експлуатацію та передано ПОКУПЦЮ: лічильник холодної води та електрики (виробник та марка обрана ПРОДАВЦЕМ самостійно); двоконтурний газовий котел (виробник та марка обрана ПРОДАВЦЕМ самостійно), загальнобудинковий лічильник холодної води та електрики (виробник та марка обрана ПРОДАВЦЕМ самостійно); ліфт пасажирський (виробник та марка обрана ПРОДАВЦЕМ самостійно); обладнання системи вентиляційних каналів, згідно робочого проекту (виробник та марка обрана ПРОДАВЦЕМ самостійно).

## **5 ПРАВА ТА ОБОВ'ЯЗКИ СТОРІН**

### **5.1. ПРОДАВЕЦЬ зобов'язаний:**

5.1.1. забезпечити будівництво та введення в експлуатацію Закінченого будівництвом об'єкта, складовою частиною якого є відповідний майбутній об'єкт нерухомості;

5.1.2 передати у власність ПОКУПЦЮ спеціальне майнове право на майбутній об'єкт нерухомості;

5.1.3. у випадку необхідності, забезпечити державну реєстрацію за другою стороною (ПОКУПЦЕМ) права власності на Об'єкт нерухомого майна

5.1.4. Передати Об'єкт нерухомого майна у власність ПОКУПЦЯ в терміни та на умовах, визначених цим Договором;

5.1.5. Приймати від ПОКУПЦЯ оплату за майбутній об'єкт нерухомості в строки і на умовах, визначених цим Договором;

5.1.6. забезпечити проведення державної реєстрації спеціального майнового права на майбутній об'єкт нерухомості на ім'я ПОКУПЦЯ, який сплатив повну вартість за майбутній об'єкт нерухомості протягом п'яти робочих днів з дня сплати відповідних коштів;

5.1.7. забезпечити державну реєстрацію за другою стороною (ПОКУПЦЕМ) спеціального майнового права на майбутній об'єкт нерухомості та, у випадку необхідності, забезпечити проведення державної реєстрації обтяження речових прав на майбутній об'єкт нерухомості на користь ПОКУПЦЯ, який сплатив часткову вартість за майбутній об'єкт нерухомості, протягом трьох робочих днів з дня внесення першого платежу (*застосовується лише за умови розтермінування оплати за майбутній об'єкт нерухомості*);

5.1.8. 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 трьох робочих днів з дня звернення ПОКУПЦЯ за такою довідкою;

5.1.9. забезпечити проведення державної реєстрації припинення обтяження речових прав на об'єкт нерухомого майна, зареєстрованого на користь замовника будівництва/девелопера будівництва, щодо якого між ПРОДАВЦЕМ та ПОКУПЦЕМ проведено остаточні розрахунки, протягом п'яти робочих днів з дня проведення остаточних розрахунків;

5.1.10 забезпечити відповідно до законодавства передачу ПОКУПЦЮ у власність та в натурі об'єкта нерухомого майна після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта;

5.1.11повідомити власника об'єкта нерухомого майна про прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта та необхідність укласти Акт приймання-передачі об'єкта нерухомого майна протягом тридцяти календарних днів з дня прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкту;

5.1.12. на письмовий запит Покупця повідомляти про хід виконання умов договору, відповідно поставлених запитань в межах строків, визначених законодавством

5.1.13. повернути ПОКУПЦЮ надмірно 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 у Договорі.

5.2. ПОКУПЕЦЬ зобов'язаний:

5.2.1. сплатити ПРОДАВЦЮ грошову суму за майбутній об'єкт нерухомості у відповідності до розділу 6 цього Договору та/або вчасно проводити розрахунки за придбаний за цим Договором об'єкт нерухомого майна в строки (терміни) та на умовах, визначених цим Договором, враховуючи при цьому необхідність погодження розміру чергового платежу перед здійсненням оплати ( для складних формул);

5.2.2. прийняти в натурі об'єкт нерухомого майна після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта;

5.2.3. письмово повідомляти ПРОДАВЦЯ про зміну місця проживання, контактних телефонів в 10-ти денний строк з моменту такої зміни; самостійно, усіма зручними для цього засобами.

5.3. ПРОДАВЕЦЬ має право:

5.3.1. вимагати від ПОКУПЦЯ особисто надавати оригінали документів, необхідних для оформлення цього Договору;

5.3.2. вимагати від ПОКУПЦЯ належного виконання умов цього Договору, а у випадку їх невиконання, застосувати санкції, що передбачені Договором та чинним законодавством України; вимагати та/або розірвати цей Договір в односторонньому порядку у випадках встановленим цим Договором.

5.4. ПОКУПЕЦЬ має право:

5.4.1. достроково здійснювати платежі, відповідно до розділу 6 даного Договору;

5.4.2. за умови належної оплати згідно цього Договору, отримати у власність після введення подільного об'єкту нерухомого майна в експлуатацію майбутній об'єкт нерухомості, що визначений цим Договором;

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

5.4.4. у разі, якщо будівництво затримується більше ніж на 6 місяців, ПОКУПЕЦЬ в праві змінити майбутній об'єкт нерухомості на інший в житлових будинках, які на той момент ПРОДАВЕЦЬ побудував або буде, шляхом зарахування в оплату вартості нового об'єкта коштів, що були сплачені за цим Договором;

5.4.3. після повної сплати за цим Договором вартості майбутнього об'єкту нерухомості, отримати довідку про повну сплату ціни за майбутній об'єкт нерухомості;

5.4.4. отримувати інформацію про хід виконання умов Договору в порядку визначеному цим Договором; вимагати та/або розірвати цей Договір в односторонньому порядку у випадках встановленим цим Договором.

## **6. ВАРТІСТЬ ОБ'ЄКТУ НЕРУХОМОГО МАЙНА ТА ПОРЯДОК РОЗРАХУНКІВ.**

6.1. На дату підписання цього Договору вартість майбутнього об'єкту нерухомості за погодженням Сторін складає \_\_\_\_\_ гривень 00.

6.2. Покупець сплатив повну вартість майбутнього об'єкту нерухомості авансовими платежами в повному розмірі вартості майбутнього об'єкту нерухомості у розмірі, визначеному п.б.1. цього договору.

6.3. Кінцеві розрахунки між Сторонами здійснюються після обмірів суб'єктом господарювання, що проводить технічну інвентаризацію та отримання Продавцем технічного паспорту на об'єкт нерухомості.

6.4. У разі якщо за результатами технічної інвентаризації об'єкта нерухомого майна фактична загальна площа об'єкта нерухомого майна виявиться меншою за площу, зазначену у Договорі, Продавець зобов'язаний протягом 30 (тридцяти) календарних днів з дня прийняття в експлуатацію

закінченого будівництвом об'єкта повернути Покупцю надмірно сплачені кошти, якщо інше не встановлено законом.

Повернення коштів здійснюється виходячи з ціни одного квадратного метра (іншої вимірної одиниці) майбутнього об'єкта нерухомості, передбаченої у цьому Договорі.

6.5. У разі якщо за результатами технічної інвентаризації встановлено факт перевищення фактичної загальної площі об'єкта нерухомого майна порівняно з площею, зазначеною у Договорі, Покупець зобов'язаний протягом одного місяця 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.

Доплата коштів здійснюється виходячи з ціни одного квадратного метра майбутнього об'єкта нерухомості, передбаченої у Договорі, на підставі розрахунку, наданого Продавцем.

6.6. 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 зняття обтяження речових прав на об'єкт незавершеного будівництва, визначеного пунктом 5 частини третьої статті 27-2 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

6.7. При оплаті вартості майбутнього об'єкту нерухомості Покупець обов'язково вказує у розділі «призначення платежу» інформацію наступного змісту «оплата згідно договору к-п майбутнього об'єкта (перший продаж), П.І.Б. Платника, договір (номер та дата укладання), Об'єкт (адреса, номер будинку, квартири/нежитлового приміщення)».

## **7. ОСОБЛИВОСТІ ВІДСТУПЛЕННЯ ПРАВА ВИМОГИ**

7.1. Покупець який прийняв рішення відступити свої права та обов'язки за цим Договором зобов'язаний за 5 (п'ять) робочих днів повідомити про це Продавця та отримати на це відповідну згоду. Згода Продавця на відступлення прав не вимагається, у випадках проведення Покупцем повного розрахунку за майбутній об'єкт нерухомості, що підтверджується довідкою Продавця.

7.2. Після отримання відповідної згоди, Покупець самостійно організовує в будь-якого нотаріуса підписання відповідної угоди, що передбачає переведення прав та обов'язків покупця до нового набувача. У відповідній угоді (договорі) обов'язково зазначається інформація про номер телефону та адреса для листування нового правонабувача. Нотаріальна копія відповідної угоди в обов'язковому порядку передається Продавцю.

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 за яким сплачено часткову вартість за майбутній об'єкт нерухомості Покупець зобов'язаний сплатити на користь Продавця 5 (п'ять)% від вартості майбутнього об'єкту нерухомості за цим Договором в якості винагороди. Факт оплати підтверджується письмовою довідкою від Продавця.

Відповідна винагорода на користь Покупця не сплачується у наступних випадках:

- Покупець сплатив 99% вартості майбутнього об'єкту нерухомості;
- відступлення прав та обов'язків за Договором здійснюється на користь третіх осіб, які є родичами Покупця, а саме: одному із подружжя, батькам, дітям, що підтверджено документально;
- Відступлення прав та обов'язків за Договором здійснюється на користь третіх осіб, що визначені Продавцем (належність третіх осіб до Продавця підтверджується виданою ним довідкою).

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

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

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

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

8.4. У разі наявності у Покупця зауважень щодо об'єкту нерухомого майна Продавець зобов'язаний забезпечити безоплатне усунення недоліків у п'ятнадцятиденний 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 чи договору.

8.5. Перебіг строків виконання зобов'язань покупця зупиняється на час усунення недоліків.

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

8.7. Попередження про необхідність підписання акта приймання-передачі об'єкту 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'єкту нерухомого майна є:

- день вручення попередження Покупцю під розписку;

- 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.

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

8.9. Зобов'язання щодо забезпечення передачі об'єкту нерухомого майна Покупцю в натурі вважаються виконаними з дня підписання акта приймання-передачі об'єкту нерухомого майна.

## **9. ПІДСТАВИ ТА ПОРЯДОК ЗМІНИ ІСТОТНИХ УМОВ ДОГОВОРУ, УМОВИ ТА ПОРЯДОК ДОСТРОКОВОГО РОЗІРВАННЯ ДОГОВОРУ**

9.1. Усі зміни до цього Договору вносяться за взаємною згодою Сторін, оформляються у письмовому вигляді з обов'язковим нотаріальним посвідченням, підписуються уповноваженими на те представниками Сторін і є невід'ємною частиною цього Договору.

9.2. 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.

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

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

9.4.1. порушення терміну прийняття в експлуатацію об'єкта нерухомого майна більше ніж на 6 місяців;

9.4.2. 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 вимог Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності»;

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

9.5.1. прострочення внесення Покупцем першого платежу більш ніж на тридцять календарних днів;

9.5.2. прострочення внесення Покупцем наступних платежів більш ніж на сорок п'ять календарних днів;

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

9.6. Продавець за цим Договором має право в односторонньому порядку розірвати з Покупцем Договір лише у випадках, визначених підпунктами 9.5.1. та 9.5.2. цього Договору, за умови, що на день розірвання договору не внесено або внесено не в повному обсязі відповідний платіж.

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

9.7.1. вручення повідомлення Покупцю особисто під розписку;

9.7.2. поштовим відправленням з описом вкладення та повідомленням про вручення поштового відправлення;

9.7.3. передача заяви про розірвання договору нотаріусом відповідно до Закону України «Про нотаріат».

9.8. Повідомлення Покупця про одностороннє розірвання договору з підстави, визначеної підпунктом 9.5.1. цього Договору здійснюється не менше ніж за п'ятнадцять календарних днів до дати розірвання договору.

Повідомлення Покупця про одностороннє розірвання договору з підстави, визначеної підпунктом 9.5.2. Договору здійснюється дворазово:

- перше повідомлення – не менше ніж за двадцять календарних днів до дати розірвання договору;

- друге повідомлення – не менше ніж як за двадцять календарних днів з дня направлення першого повідомлення.

Днем вручення повідомлення про одностороннє розірвання Договору є:

- день вручення повідомлення Покупцю під розписку;

- день проставлення у поштовому повідомленні відмітки про відмову отримати повідомлення чи відмітки про відсутність особи за адресою для листування згідно з договором або повідомленням державного реєстратора речових прав на нерухоме майно;

- 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.

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

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

9.11. У разі розірвання Договору з підстав, визначених цим розділом, Продавець зобов'язаний повернути протягом 60 (шістдесят) календарних днів Покупцю кошти за майбутній об'єкт нерухомості, які були фактично сплачені з вирахуванням від відповідної суми штрафної санкції в розмірі 30% (тридцять відсотків).

9.12. 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.

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

## **10. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ СТОРІН**

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

10.2. У разі невиконання Покупцем умов цього Договору, в частині внесення оплат за майбутній об'єкт нерухомого майна, Продавець має право в односторонньому порядку розірвати цей Договір та застосувати до Покупця штрафну санкцію в розмірі 30 (тридцять) відсотків від фактично внесених грошових коштів за цим Договором.

10.3. 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.

## **11. ФОРС-МАЖОР**

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

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

11.3. Сторона, що потрапила під вплив форс-мажорних обставин, зобов'язана повідомити про це іншу Сторону не пізніше 10 (десяти) календарних днів з дня настання такого роду обставин.

11.4. Сторони погодили, що у разі неповідомлення Стороною Договору, для якої настали обставини, передбачені п. 11.2. Договору у строки, передбачені п. 11.3. Договору, про настання форс-мажорних обставин, вказана Сторона позбавляється права в подальшому посилатися на вказані обставини.

11.5. Сторони погодили, що достатнім документом для підтвердження настання форс-мажорних обставин є довідка Торгово-Промислової Палати України.

11.6. Сторони не вважають дію воєнного стану на території України обставиною непереборної сили (окрім випадку проведення активних бойових дій на місці виконання цього Договору або відсутності

можливості здійснення транзакцій в банківській системі), оскільки цей договір укладається ними під час дії воєнного стану.

## **12. ПОРЯДОК НАДАННЯ ІНФОРМАЦІЇ ПРО ХІД ВИКОНАННЯ УМОВ ДОГОВОРУ**

12.1. Сторони погодили, що Покупець реалізуючи своє право на інформацію про хід виконання умов Договору повинен дотримуватися принципів: неприпустимості самовільного втручання в процес будівництва; поваги до працівників 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.

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

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

12.4. У випадку, якщо запитувана інформація містить у собі комерційну та/або конфіденційну інформацію, Покупець зобов'язується підписати зобов'язання про її нерозголошення третім особам.

12.5. Покупець стверджує, що до підписання цього Договору отримав усю інформацію, перелік якої визначений законодавством, стосовно об'єкту будівництва та його замовника.

## **13. ОСОБЛИВІ УМОВИ**

13.1. Запланований термін прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта, складовою частиною якого є майбутній об'єкт нерухомості, та виконання Продавцем зобов'язання щодо забезпечення передачі об'єкта нерухомого майна Покупцю: Забезпеченість доступності п.

13.2. 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.

13.3. 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.

13.4. В разі виявлення Покупцем прихованих дефектів Об'єкта Компанія зобов'язується усунути недоліки за власний рахунок. Відповідні недоліки щодо якості Об'єкта фіксуються Актом комісії у складі представників Компанії та Покупця, у разі необхідності залучається незалежна експертна організація (оплата послуг якої оплачується порівну Сторонами, в подальшому у випадку встановлення експертною організацією недоліків – Компанія зобов'язана відшкодувати сплачену Покупцем частину послуг, у випадку протилежного – Покупець зобов'язаний відшкодувати сплачену Компанією частину послуг та штрафну санкцію в розмірі 5% від вартості оплати послуг сплачених Сторонами експертній організації.

13.5. 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»

13.6. 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.

13.7. 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.

#### **14. ІНШІ УМОВИ. ДЕКЛАРАЦІЇ ТА ГАРАНТІЇ**

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

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

14.3. Кожна Сторона несе повну відповідальність за правильність вказаних нею у цьому Договорі реквізитів та зобов'язується своєчасно у письмовій формі повідомляти іншу Сторону протягом 10 (десяти) календарних днів про їх зміну, а у разі неповідомлення несе ризик настання пов'язаних із ним несприятливих наслідків.

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

14.5. Покупець у своїй заяві, яка залишається у матеріалах справи, приватного нотаріуса Івано-Франківського міського нотаріального округу, та зміст якої доведено до Продавця, заявляє про те, що на момент укладення цього Договору, у зареєстрованому шлюбі не перебував та ні з ким не проживав однією сім'єю без реєстрації шлюбу; особи, які відповідно до Сімейного кодексу України мали б надавати згоду на укладення відповідного правочину відсутні/ Покупець свідчить, що перебуває в зареєстрованому шлюбі, спеціальне майнове право на майбутній об'єкт нерухомості, що набувається ним за цим договором, належатиме йому на праві спільної сумісної власності подружжя, згода чоловіка/дружини – \_\_\_\_\_ на купівлю отримана у встановленому чинним законодавством порядку, що підтверджується Заявою, підпис на якій засвідчено \_\_\_\_\_ року за реєстровим № \_\_\_\_\_ Дорошенко О.В., приватним нотаріусом Івано-Франківського міського нотаріального округу. Цей факт доведено до відома ПРОДАВЦЯ.

14.6. ПРОДАВЕЦЬ свідчить, що зазначене спеціальне майнове право на майбутній об'єкт нерухомості, яке є предметом цього договору, прихованих недоліків не має, на момент укладення цього договору нікому іншому не продано, не подаровано, іншим способом не відчужено, під заставою, заборонаю (арештом) не перебуває, судового спору щодо нього, а також прав і претензій щодо нього у третіх осіб, як у межах, так і за межами України, немає, як внесок до статутного фонду юридичних осіб не внесено. Також ПРОДАВЕЦЬ заявляє, що жодних підстав для визнання цього Договору недійсним або нікчемним не має

14.7. Нам, Продавцю та Покупцю нотаріусом доведено загальний зміст Закону України «Про запобігання та протидію легалізації (відмиванню) доходів, одержаних злочинним шляхом, фінансуванню тероризму та фінансуванню розповсюдження зброї масового знищення». Сторони стверджують, що гроші які виступають розрахунком в цьому правочині, не одержані злочинним шляхом, не спрямовані на приховування джерела походження зазначених коштів чи сприяння особі, яка є співучасником у вчиненні злочину.

14.8. Нотаріусом перевірено факт застосування санкцій, передбачених ст. 4 Закону України «Про санкції» до фізичних осіб та юридичних осіб, що звернулися за вчиненням нотаріальної дії шляхом пошуку відповідних відомостей у відповідних рішеннях Ради національної безпеки і оборони України, за результатами якої факт застосування санкцій до фізичних осіб, що звернулися за вчиненням нотаріальної дії не встановлено

14.9. В усіх випадках, які не передбачені цим Договором. Сторони керуються чинним законодавством України.

14.10. 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.

14.11. Цей Договір складено в двох оригінальних примірниках, з яких один залишається в справах приватного нотаріуса Дорошенко О.В., а другий видається на руки Покупцю. Продавець отримує нотаріально засвідчену копію договору.

#### 15. ПІДПИСИ СТОРІН

ПРОДАВЕЦЬ	ПОКУПЕЦЬ
<p><b>ТОВ «БАУКОМФОРТ»</b></p> <p>Адреса листування: 76018, Івано-Франківська обл., м. Івано-Франківськ, вул. Шеремети 2 А р/р UA083077700000026002010015333 в АТ «А-БАНК» МФО 307770, ЄДРПОУ 41191871 ПІН 411918709150</p> <p>Телефон +380993104888</p> <p><b>Директор</b></p> <hr/>	