

ДОГОВІР КУПІВЛІ-ПРОДАЖУ МАЙБУТНЬОГО ОБ'ЄКТА НЕРУХОМОСТІ
(перший продаж)

Місто Київ, ----- дві тисячі двадцять шостого року

Ми, що підписалися нижче:

ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ДБК-ПАРТНЕР», код в Єдиному державному реєстрі юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань: 37856980, місцезнаходження: Україна, 02081, місто Київ, вулиця Олени Пчілки, будинок номер 2, іменоване надалі – «Продавець», від імені якого діє **ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "УПРАВЛІННЯ ЗАЛУЧЕННЯ ІНВЕСТИЦІЙ"**, код в Єдиному державному реєстрі юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань: 44242127, місцезнаходження: місто Київ, вулиця Лугова, будинок номер 13, в особі -----, яка діє на підставі довіреності, посвідченої ----- року -----, приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу, за реєстровим номером ---, та наказу №--- від ----- року, з однієї сторони, та

Громадянка/громадянин України ----, ---- року народження, реєстраційний номер облікової картки платника податків (ідентифікаційний номер) ----, зареєстрована/зареєстрований та проживає за адресою: -----, надалі – «Покупець», з другої сторони,

попередньо ознайомлені нотаріусом з загальними вимогами чинного законодавства, додержання яких є необхідним для чинності правочину, однаково розуміючи значення, умови цього правочину та його правові наслідки, за відсутності у сторін заперечень щодо кожної з умов цього правочину, повністю усвідомлюючи значення своїх дій та згідно вільного волевиявлення, котре відповідає нашій внутрішній волі як учасників цього правочину, розуміючи його природу, а також свої права та обов'язки за договором, надалі разом за текстом цього договору – „СТОРОНИ”, уклали цей Договір про таке:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ

1.1. За цим договором купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості (перший продаж) продавець зобов'язується забезпечити будівництво та прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта, визначеного в п. 3.1. цього Договору (надалі - Об'єкт) складовою частиною якого є відповідний майбутній об'єкт нерухомості, визначений в п. 4.1. цього Договору (надалі - майбутній об'єкт нерухомості, а після прийняття в експлуатацію Об'єкта - нерухоме майно), підключити закінчений будівництвом об'єкт до інженерних мереж на постійній основі, передати покупцю майбутній об'єкт нерухомості шляхом державної реєстрації за покупцем спеціального майнового права на такий об'єкт, передати відповідно до закону покупцю у власність та в натурі об'єкт нерухомого майна після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта, а покупець зобов'язується сплатити продавцю за майбутній об'єкт нерухомості грошову суму в розмірі, визначеному цим договором, прийняти майбутній об'єкт нерухомості шляхом державної реєстрації на ім'я покупця спеціального майнового права на такий об'єкт, а також прийняти у власність та в натурі об'єкт нерухомого майна після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта.

1.2. **Продаж майбутнього об'єкта нерухомості за цим договором є першим.** Право першого відчуження майбутнього об'єкта нерухомості виникає з моменту державної реєстрації за замовником будівництва/девелопером будівництва спеціального майнового права на всі майбутні об'єкти нерухомості в ньому.

Державна реєстрація спеціального майнового права на всі майбутні об'єкти нерухомості здійснюється за замовником будівництва та девелопером будівництва відповідно до розподілу між ними майбутніх об'єктів нерухомості, визначеного договором щодо організації та фінансування будівництва об'єкта.

2. ВІДОМОСТІ ПРО ЗАМОВНИКА БУДІВНИЦТВА ТА ДЕВЕЛОПЕРА

2.1. **Замовником будівництва є:** АДМІНІСТРАЦІЯ ДЕРЖАВНОЇ СЛУЖБИ СПЕЦІАЛЬНОГО ЗВ'ЯЗКУ ТА ЗАХИСТУ ІНФОРМАЦІЇ УКРАЇНИ, ідентифікаційний код юридичної особи в Єдиному державному реєстрі підприємств і організацій України 34620942, місцезнаходження юридичної особи: Україна, 03110, місто Київ, вулиця Солом'янська, будинок 13 (надалі по тексту - Замовник).

2.2. **Девелопер будівництва:** ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ДБК-ПАРТНЕР", ідентифікаційний код юридичної особи в Єдиному державному реєстрі підприємств і організацій України 37856980, місцезнаходження юридичної особи: Україна, 02081, місто Київ, вулиця Олени Пчілки, будинок 2 (надалі по тексту - Девелопер).

2.3. Між Замовником будівництва - АДМІНІСТРАЦІЄЮ ДЕРЖАВНОЇ СЛУЖБИ СПЕЦІАЛЬНОГО ЗВ'ЯЗКУ ТА ЗАХИСТУ ІНФОРМАЦІЇ УКРАЇНИ, ідентифікаційний код юридичної особи в Єдиному державному реєстрі підприємств і організацій України 34620942 та Девелопером будівництва - ТОВАРИСТВОМ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ДБК-ПАРТНЕР", ідентифікаційний код юридичної особи в Єдиному державному реєстрі підприємств і організацій України 37856980 укладено Договір щодо організації та фінансування будівництва об'єкта, який посвідчений сімнадцятим червня дві тисячі

двадцять шостого року Євстратовою Оленою Олексіївною, приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу, за реєстровим номером 268.

3. ВІДОМОСТІ ПРО ОБ'ЄКТ БУДІВНИЦТВА ТА ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ

3.1. 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: **«Будівництво багатоквартирної житлової забудови з елементами соціальної інфраструктури по вул. Київська, 225 в м. Бровари Київської області»**. Місце розташування об'єкта будівництва та адреса: **Київська обл., Броварський район, м. Бровари, вул. Київська, 225.**

Документ, що дає право на виконання будівельних робіт: Дозвіл на виконання будівельних робіт №ІУ013221214401, зареєстрований ДЕРЖАВНОЮ ІНСПЕКЦІЄЮ АРХІТЕКТУРИ ТА МІСТОБУДУВАННЯ УКРАЇНИ 27 грудня 2022 року.

Містобудівні умови та обмеження: реєстраційний номер MU01:1587-4319-9835-8847, №24 від 05 квітня 2013 року, видавник: Управління містобудування та архітектури виконавчого комітету Броварської міської ради Броварського району Київської області).

3.2. Вид будівництва: нове будівництво.

Ідентифікатор об'єкта будівництва в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва (будівлі, споруди), у тому числі складовою частиною якого є відповідний майбутній об'єкт нерухомості:

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

а) відомості про власника/користувача земельної ділянки:

Власник: держава, орган державної влади: Київська обласна державна адміністрація, код: 00022533.

Користувач земельної ділянки: Адміністрація Державної служби спеціального зв'язку та захисту інформації України, ідентифікаційний код юридичної особи в Єдиному державному реєстрі підприємств і організацій України 34620942.

б) кадастровий номер земельної ділянки: 3210600000:00:015:0710, площа: 6.3005 га., цільове призначення земельної ділянки: для будівництва та обслуговування багатоквартирної житлової забудови, земельна ділянка розташована за адресою: Київська область, Броварський район, м. Бровари, вулиця Київська, 225.

в) номер відомостей про право користування замовника будівництва на земельну ділянку у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно: інше речове право №39660182, дата державної реєстрації іншого речового права: 10.12.2020 року. Право постійного користування земельною ділянкою посвідчується Державним актом на право постійного користування земельною ділянкою серії ЯЯ№383936, виданим 29.12.2012 року Відділом Держкомзему у м. Броварах Київської області, на підставі Рішення Броварської міської ради 27 сесії 06 скликання №784 від 20 грудня 2012 року.

3.4. 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:

3.5. Основні технічні характеристики подільного об'єкта незавершеного будівництва, складовою частиною якого є відповідний майбутній об'єкт нерухомості:

3.5.1. функціональне призначення об'єкта: багатоквартирна житлова забудова з елементами соціальної інфраструктури;

3.5.2. загальна площа об'єкта, згідно з проектною документацією на будівництво об'єкта: 41301,18.

3.5.3. кількість поверхів згідно з проектною документацією на будівництво об'єкта: 24;

3.5.4. Опис основних конструктивних елементів та інженерного обладнання:

Конструктивні елементи:

Фундаменти: пальові фундаменти, палі буроін'єкційні діаметром 620мм, монолітний залізобетонний стрічково-плитний ростверк товщиною 800мм, бетон класу С20/25.

Конструктивна схема секцій із збірного залізобетону перехресно-стінова з зовнішніми та внутрішніми стінами із збірних залізобетонних стінових панелей.

Зовнішні стінові панелі: крупно-панельні залізобетонні заводського виготовлення товщиною 160мм.

Внутрішні стіни: крупно-панельні залізобетонні заводського виготовлення товщиною 160мм.

Плити перекриття: дрібно-панельні та крупно-панельні суцільні збірні залізобетонні товщиною 160мм.

Перегородки: крупно- та дрібнопанельні збірні залізобетонні товщиною 90мм та 100мм.

Сходи, сходи вхідних груп: збірні за серією АПВС, з бетону С20/25, при особливостях вертикального планування можливе проектування у вхідних групах додаткових сходинок із монолітного бетону марки С12/15.

Лоджії: лоджії відкритого типу з огороженням.

Горище: холодне висотою 2,1 м.

Покрівля: рулонна з внутрішнім водовідведенням.

Зливостік: внутрішній.

Сміттепровід: не передбачений.

Заповнення віконних прорізів: металопластикові вікна.

Вхідні двері(зовнішні): металеві вогнестійкі.

Вхідні двері в квартири: металеві, протиударні.

Внутрішні двері в квартири: дерев'яні ламіновані.

Інженерне обладнання:

Система опалення (теплопостачання) квартири: водяна двотрубна горизонтальна.

Система опалення місць загального користування: водяна, однотрубна вертикальна з верхнім розведенням.

Тип опалювальних приладів: сталеві радіатори.

Тип плит: електроплити (купує та встановлює покупець за власний кошт).

Системи внутрішнього холодного та гарячого водопостачання передбачено двозонним:

- Подача холодної води 1-ї зони передбачена через подаючі магістралі, що проходять по підвалу будинку.

- Подача холодної води 2-ї зони передбачена через подаючі магістралі, що проходять по підвалу будинку та транзитом через 1-шу зону.

- Подача гарячої води передбачена від магістралей у підвалі через головні стояки. Циркуляційний трубопровід гарячого водопостачання, проходить по підвалу будинку для першої зони та для другої зони.

Системи внутрішнього водопостачання та каналізації: централізоване.

Теплопостачання: дахова газова котельня.

Системи електропостачання: централізоване.

Електропроводка: виконується з мідного дроту.

Вентиляція: з природнім спонуканням.

Охолодження та кондиціонування: відсутнє.

Ліфти та піднімальні пристрої: три ліфти на кожен секцію:

- два ліфти пасажирські вантажністю 400кг.

- один ліфт вантажопасажирський вантажністю 1000кг (також для транспортування пожежних підрозділів).

- електропідіймачі для маломобільних груп населення (МГН) в нежитлових приміщеннях

Блискавкозахист: передбачено.

Системи пожежного захисту: система пожежної сигналізації;

- сходові клітини – незадимлювальні.

- освітлення сходової клітини – природне, в нічний час – електричне.

- наявність протипожежного водопроводу на кожному поверсі.

- місця загального користування обладнані системою протипожежної автоматики.

- зовнішнє протипожежне водопостачання від пожежних гідрантів.

Домофон: передбачено.

Автоматизація та диспетчеризація: інженерного обладнання систем водопостачання, вентиляції, контроль та сигналізація загазованості підвальних приміщень.

Слабо-струменеві мережі: організації структурованої кабельної системи СКС.

Дощова каналізація: з підключенням до існуючої дощової каналізації.

Сантехнічне обладнання :

- 1-кімнатні квартири - 1 ванна,1 умивальник,1 унітаз вітчизняного виробництва.

- 2,3-кімнатні квартири - 1 ванна сталева,1 умивальник, 1 унітаз, 1 кутовий рукомийник вітчизняного виробництва.

- Мийки з подрібнювачами харчових відходів (діспозерами) не встановлюються, передбачено тільки місця їх підключення.

- Крани передбачено шарові.

- Встановлення пральної машинки не передбачено.

- Зашивка каналізаційних стояків у санвузлах не передбачена.

Установка та розміщенні усіх видів лічильників:

- Витрати холодної води: взагалі по будинку та окремо на полив прилеглої території враховується окремими водолічильниками, що розташовані в насосній станції.

- Електролічильники – поквартирно з установкою їх у транзитному коридорі.

- Установка лічильників холодної та гарячої води – поквартирно, винесені в коридори загального користування .

- Облік тепла – загальний для будинку.

3.5.5. Клас енергоефективності згідно з енергетичним сертифікатом :С.

3.6. Стислий перелік будівельних робіт, які повинні бути проведені на Об'єкті будівництва на прибудинковій території: зведення та влаштування конструктивних елементів, інженерного обладнання, визначених п. 3.5.4. цього Договору; заведення інженерних комунікацій в об'єкт будівництва, монтаж загальнобудинкових

лічильників газу, холодної води та електроенергії; облаштування місць загального користування; облаштування прибудинкової території, виконання інших робіт, передбачених Проектно-кошторисною документацією.

3.7. Перелік обладнання, яке повинно бути встановлено на Об'єкті будівництва, призначеного для забезпечення функціонування такого Об'єкта після закінчення будівельних робіт та прийняття його в експлуатацію: загальнобудинковий лічильник холодної води (імпортного виробництва по типу марки Sensus), лічильники поквартирні води (вітчизняного виробника по типу марки Метрон), лічильники поквартирні електроенергії Gama), загальнобудинковий лічильник електроенергії (імпортного виробництва по типу марки Gama), пасажирські ліфти (виробник механічний Завод СОНЕТ), обладнання системи вентиляції (вітчизняного виробника), обладнання системи газопостачання, обладнання системи електропостачання (вітчизняного виробника), обладнання системи водопостачання (імпортного виробника), обладнання системи каналізування (імпортного виробника), обладнання системи протипожежної охорони (імпортного виробника).

3.8. Графічне зображення розташування Об'єкту на генеральному плані об'єкта будівництва - дивитися Додаток №1 до цього Договору.

3.9. Запланований квартал та рік прийняття в експлуатацію Об'єкту: 4 квартал 2028 року.

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

4. ВІДОМОСТІ ПРО МАЙБУТНІЙ ОБ'ЄКТ НЕРУХОМОСТІ

4.1. Сторони погодили, що під терміном «майбутній об'єкт нерухомості» в цьому Договорі розуміється: **квартира номер ____ у житловому будинку номер ____ (____), який розташований за адресою: Київська область, Броварський район, місто Бровари, вулиця _____ (назва об'єкта, будівельна адреса: житловий будинок № ____ в складі об'єкта будівництва "Будівництво багатоквартирної житлової забудови з елементами соціальної інфраструктури по вул. Київська, 225 в м. Бровари Київської області"), що продається Покупцю вперше з моменту визначення її як майбутнього об'єкту нерухомості із наступними попередніми технічними характеристиками:**

4.1.1. Функціональне призначення: для постійного проживання людей.

4.1.2. Проектна загальна площа: _____ кв.м.

4.1.3. Функціональне призначення та проектна площа окремих приміщень у складі майбутнього об'єкту нерухомості (згідно з графічним зображенням схеми будівельного плану майбутнього об'єкту нерухомості на поверсі, викладеним в Додатку №2 до цього Договору).

4.1.4. Поверх: _____

4.1.5. Адреса за документом, який надає право на будівництво: **Київська обл., Броварський район, м. Бровари, вул. Київська, 225.**

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

Конструктивні елементи:

Зовнішні огорожувальні конструкції: залізобетонні панелі заводського виготовлення товщиною 160мм.

Міжповерхові перекриття: збірні залізобетонні панелі товщиною 160 мм.

Внутрішні стіни, перегородки: збірні залізобетонні панелі.

Лоджії: відкритого типу з огороженням, лоджії не засклені.

Опорядження та покриття підлоги: лінолеум (розміром на приміщення) в санвузлах (ванна, туалет) цементно-піщана стяжка та гідроізоляція.

Опорядження та покриття стін та перегородок: шпалери вітчизняного виробництва.

Опорядження та покриття стелі: водоемульсійне фарбування.

Вікна (заповнення віконних прорізів): металопластикові.

Вхідні двері: металеві вогнестійкі.

Вбудовані шафи та антресолі: відсутні.

Інженерне обладнання:

Системи опалення (теплопостачання): дахова газова котельня.

Опалювальні пристрої (радіатори): в наявності (марка виробника та характеристики визначаються Замовником будівництва).

Системи внутрішнього гарячого водопостачання: централізоване від газової котельні.

Системи внутрішнього водопостачання та каналізації: централізоване.

Системи електропостачання: централізоване.

Вентиляція: з природнім спонуканням.

Охолодження та кондиціонування: відсутнє.

Ліфти та підймальні пристрої: передбачено ліфти.

Блискавкозахист: передбачено.

Системи пожежного захисту: система пожежної сигналізації, встановлення сигналізаторів в приміщенні та пожежного комплексу в санвузлі квартири.

Автоматизація та диспетчеризація: інженерного обладнання водопостачання.

Дощова каналізація: з підключенням до існуючої дощової каналізації.

Сміттєвидалення: відсутнє.

Електронні комунікаційні мережі: відсутні.

Автоматизація та диспетчеризація: відсутні.

Сантехнічне обладнання:

- 1-кімнатні квартири: 1 ванна, 1 умивальник, 1 унітаз вітчизняного виробництва.
- 2,3-кімнатні квартири: 1 ванна, 1 умивальник, 1 унітаз, 1 кутовий рукомийник вітчизняного виробництва.
- Мийки з подрібнювачами харчових відходів (діспонзерами) не встановлюються, передбачено тільки місця їх підключення.
- Крани передбачено шарові.
- Встановлення пральної машинки не передбачено.
- Зашивка каналізаційних стояків у санвузлах не передбачена.

4.1.6. Ідентифікатор майбутнього об'єкта нерухомості в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва: _____.

4.1.7. Номер відомостей про спеціальне майнове право на майбутній об'єкт нерухомості у Державному реєстрі речових прав на **нерухоме майно**: _____.

4.1.8. Графічне зображення схеми будівельного плану майбутнього об'єкта нерухомості із зазначенням назви та площі всіх його приміщень, розміщення об'єкта на поверсі, наводиться в Додатку №2 до цього Договору.

5. ЦІНА (ВАРТІСТЬ), ПОРЯДОК І УМОВИ РОЗРАХУНКІВ

5.1. Ціна Майбутнього об'єкта нерухомості становить ----- (-----) гривень – копійок в тому числі ПДВ _____ - , що еквівалентно --- (-----) доларів США --- центів, згідно з обмінним курсом гривні до долара США, встановленим НБУ на день укладення цього Договору з розрахунку ----- (-----) гривень -- копійок за один квадратний метр загальної площі майбутнього об'єкта нерухомості, що еквівалентно --- (-----) доларів США --- центів, згідно з обмінним курсом гривні до долара США, встановленим НБУ на день укладення цього Договору.

5.2. Сторони погодили, що ціна майбутнього об'єкта нерухомості, яка підлягає до сплати Покупцем за цим Договором і визначена в п. 5.1. цього Договору в еквіваленті іноземної валюти-Доларах США, є сталою (незмінною) за винятком випадків, передбачених умовами цього Договору, а також погодження Сторонами змін до цього Договору, які впливають на ціну майбутнього об'єкта нерухомості. Ціна майбутнього об'єкта нерухомості, яка підлягає до сплати за цим Договором і визначена в п. 5.1 цього Договору в національній валюті - гривні, є динамічною і залежить від обмінного курсу долара США, встановленого на день оплати, та інших умов, визначених цим Договором.

5.3. Сторони погодили, що у випадку підвищення курсу долара США по відношенню до української гривні протягом дії цього Договору, Покупець сплачує ціну квартири (неоплачену частину) згідно з обмінним курсом гривні до долара США, встановленим НБУ на день здійснення такого платежу, але в будь-якому випадку не нижче курсу ----- (-----) гривень --- копійок за 1 (один) долар США 00 центів.

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

5.5. Покупець зобов'язується оплатити ціну майбутнього об'єкта нерухомості в нижченаведеному порядку та строки:

№ п/п	Дата чергових платежів (не пізніше)	Еквівалент у доларах США (використовується для визначення розміру чергового платежу в національній валюті України (гривні) на день здійснення оплати відповідно до п. 5.4. цього Договору)

5.6. Сторони погодили, що у будь-якому випадку ціна майбутнього об'єкта нерухомості має бути сплачена Покупцем у повному розмірі (в тому числі з урахуванням доплати, у разі настання обставин, визначених п. 5.10 цього Договору).

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

5.8. Датою оплати Покупцем ціни майбутнього об'єкта нерухомості вважається дата зарахування коштів Покупця на поточний банківський рахунок Продавця, вказаний в цьому Договорі. Покупець несе усі витрати, пов'язані з перерахуванням коштів на рахунок Продавця.

5.9. У випадку якщо за результатами технічної інвентаризації фактична загальна площа Майбутнього об'єкта нерухомості виявиться іншою ніж проектна площа майбутнього об'єкта нерухомості, визначена цим

Договором, ціна майбутнього об'єкта нерухомості підлягатиме коригуванню Продавцем пропорційно до збільшення/зменшення площі майбутнього об'єкта нерухомості.

5.10. Повернення Покупцю надміру сплачених коштів відповідно до п. 5.10. цього Договору здійснюється Продавцем з врахуванням вартості одного квадратного метра площі майбутнього об'єкта нерухомості, зазначеної в п. 5.1. цього Договору в гривні, протягом 60 (шістдесяти) календарних днів з дня державної реєстрації за Покупцем права власності на майбутній об'єкт нерухомості.

5.11. У випадку необхідності проведення доплати ціни майбутнього об'єкта нерухомості згідно з п. 5.10. цього Договору Продавець з врахуванням вартості одного квадратного метра площі майбутнього об'єкта нерухомості, зазначеної в п.5.1. цього Договору в гривні, формує та направляє Покупцю рахунок, який повинен бути оплачений протягом 5 (п'яти) робочих днів з моменту його виставлення.

5.12. У випадку, якщо фактично побудована площа майбутнього об'єкта нерухомості перевищуватиме її проектну площу, визначену в цьому договорі, продаж майбутнього об'єкта нерухомості буде здійснюватися за умови повної оплати Покупцем ціни майбутнього об'єкта нерухомості, визначеної з врахуванням фактично побудованої площі майбутнього об'єкта нерухомості та вартості одного квадратного метра площі майбутнього об'єкта нерухомості, зазначеної в п.5.1. цього Договору.

5.13. Вартість майбутнього об'єкта нерухомості визначена сторонами за взаємним погодженням, за відсутності примусу як будь-кого із сторін, так і з боку третіх осіб, а також збігу будь-яких тяжких обставин.

5.14. Всі витрати, пов'язані з нотаріальним посвідченням цього Договору та змін до нього, державною реєстрацією спеціального майнового права, державною реєстрацією обтяжень речових прав на Майбутній об'єкт нерухомості на користь Покупця, державною реєстрацією права власності на Майбутній об'єкт нерухомості за Покупцем, отриманням витягів, інформаційних довідок тощо покладаються на Покупця.

6. ПЕРЕХІД ДО ПОКУПЦЯ СПЕЦІАЛЬНОГО МАЙНОВОГО ПРАВА

6.1. У разі часткової сплати Покупцем ціни відповідно до договору купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості спеціальне майнове право на майбутній об'єкт нерухомості залишається у Продавця до моменту повної сплати ціни. В такому випадку на користь Покупця реєструється обтяження речових прав у Державному реєстрі речових прав.

6.2. У разі повної сплати Покупцем ціни відповідно до договору купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості перехід спеціального майнового права на майбутній об'єкт нерухомості від Продавця до Покупця здійснюється після повної сплати Покупцем ціни такого об'єкта. Таке право переходить до Покупця з моменту державної реєстрації за Покупцем спеціального майнового права на майбутній об'єкт нерухомості.

6.3. Спеціальне майнове право виникає з моменту його державної реєстрації у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно. Державна реєстрація спеціального майнового права здійснюється відповідно до Закону України "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень".

6.4. Майбутній об'єкт нерухомості належить особі, за якою зареєстровано спеціальне майнове право на такий об'єкт. Такий об'єкт може належати одній або декільком особам (у тому числі з визначенням часток кожної з таких осіб).

7. ПРАВА ТА ОБОВ'ЯЗКИ СТОРІН

7.1. Продавець має право:

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

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

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

7.2. Продавець зобов'язаний:

7.2.1. На вимогу Покупця ознайомити його з відомостями Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань про замовника будівництва (девелопера будівництва) та документами, згідно п. 3 ст. 13 ЗУ «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому».

7.2.2. Забезпечити будівництво та прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта, у тому числі складовою частиною якого є відповідний майбутній об'єкт нерухомості;

7.2.3. 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 п'яти робочих днів з дня сплати відповідних коштів;

7.2.4. Забезпечити проведення державної реєстрації обтяження речових прав на майбутній об'єкт нерухомості на користь Покупця, який сплатив частково ціну майбутнього об'єкта нерухомості, протягом трьох робочих днів з дня внесення першого платежу. Дія обтяження речових прав, визначеного цим пунктом, припиняється з дати державної реєстрації за покупцем спеціального майнового права на майбутній об'єкт нерухомості та в інших випадках, визначених законом.

7.2.5. Забезпечити проведення державної реєстрації припинення обтяження речових прав на майбутній об'єкт нерухомості, зареєстрованого на користь Покупця відповідно до пункту 7.2.4 цього Договору, ціна якого повністю сплачена Покупцем, протягом п'яти робочих днів з дня сплати відповідних коштів;

7.2.6. Видати на вимогу Покупця, який повністю сплатив ціну майбутнього об'єкта нерухомості, довідку про повну сплату ціни майбутнього об'єкта нерухомості, що підтверджує право Покупця на державну реєстрацію спеціального майнового права на відповідний об'єкт, протягом трьох робочих днів з дня звернення Покупця за такою довідкою. У разі відмови Продавця або залишення без відповіді заяви про видачу довідки факт оплати може бути встановлений у судовому порядку.

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

7.2.8. 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 трьох робочих днів з дня звернення власника об'єкта нерухомого майна за такою довідкою. У разі відмови Продавця або залишення без відповіді заяви про видачу довідки факт оплати може бути встановлений у судовому порядку;

7.2.9. 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 цьому Договорі купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості (перший продаж).

7.3. Покупець має право:

7.3.1. Достроково здійснювати платежі, передбачені цим Договором.

7.3.2. За умови належної оплати згідно з цим Договором, після введення Об'єкту будівництва в експлуатацію та присвоєння йому поштової адреси отримати у власність нерухоме майно.

7.3.3. Відчужити майбутній об'єкт нерухомості такий об'єкт іншій особі (особам) за згодою замовника будівництва та/або девелопера будівництва - якщо власник спеціального майнового права сплатив частково ціну майбутнього об'єкта нерухомості; без згоди замовника будівництва та/або девелопера будівництва - якщо власник спеціального майнового права повністю сплатив ціну майбутнього об'єкта нерухомості. Правочин щодо другого та наступного відчуження майбутнього об'єкта нерухомості підлягає нотаріальному посвідченню.

Одночасно з вчиненням правочину щодо другого та наступного відчуження майбутнього об'єкта нерухомості до нового власника спеціального майнового права на майбутній об'єкт нерухомості переходять всі права та обов'язки покупця за договором купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості (перший продаж). Такий новий власник спеціального майнового права на майбутній об'єкт нерухомості вважається покупцем за договором купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості (перший продаж). У такому разі внесення змін до договору або укладення нового договору не вимагається.

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

7.3.4. Відступити свої права та обов'язки за цим Договором (право вимоги) іншій особі (особам) за умови, якщо Покупець не повністю (частково) сплатив ціну майбутнього об'єкта нерухомості, до моменту введення в експлуатацію Об'єкту будівництва, та за умови отримання попередньої письмової згоди Продавця. За посвідчення Договору про відступлення права вимоги (окрім сплати витрат за нотаріальне оформлення договору та реєстраційних дій) Покупець сплачує Продавцю винагороду у розмірі 2%, в тому числі ПДВ, від сплачених Покупцем за цим Договором коштів на день підписання Договору про відступлення права вимоги, крім випадків, коли відступлення права вимоги відбувається на користь особи першого або другого ступеня споріднення (подружжя, батьки, діти).

7.3.5. Відмовитись від остаточної сплати вартості Предмету цього Договору, лише до моменту введення в експлуатацію Об'єкту будівництва, шляхом розірвання цього Договору та отримати кошти, що були сплачені за цим Договором, зі сплатою неустойки на користь Продавця у розмірі 5% від внесеної суми.

7.3.6. Після повної сплати ціни майбутнього об'єкта нерухомості, отримати довідку про повну сплату.

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

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

7.4. Покупець зобов'язаний:

7.4.1. Належним чином виконувати свої обов'язки за цим Договором, у тому числі обов'язок щодо оплати ціни майбутнього об'єкта нерухомості та інших платежів у строки та відповідно до умов цього Договору.

7.4.2. Самостійно, усіма зручними для цього засобами, уточнювати суму заборгованості, несплачених грошових коштів за майбутній об'єкт нерухомості тощо перед здійсненням платежу згідно з графіком.

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

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

7.4.5. Прийняти у власність та в натурі нерухоме майно, після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта, на умовах, передбачених цим Договором та чинним законодавством, зокрема, протягом 15 (п'ятнадцяти) календарних днів з моменту повідомлення власника об'єкта нерухомого майна про прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта та необхідність приймання-передачі об'єкта нерухомого майна підписати Акт приймання-передачі нерухомого майна або в цей же строк надати Продавцю письмові зауваження з їх обґрунтуванням.

Датою повідомлення власника об'єкта нерухомого майна про прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта та необхідність приймання-передачі об'єкта нерухомого майна Сторони домовились вважати дату розміщення інформації на сайті Корпорації «ДБК-ЖИТЛОБУД» <https://www.dbkzhytlobud.com.ua>.

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

7.4.7. Після введення Об'єкту будівництва в експлуатацію та набуття права власності на нерухоме майно, а також після підписання Акту приймання-передачі нерухомого майна Покупець має право користуватись ним без обмежень, а також Покупець зобов'язаний нести всі витрати на утримання Квартири (електропостачання, теплопостачання, водопостачання та водовідведення, утримання будинку та прибудинкової території тощо) у відповідності до умов цього Договору та діючого законодавства.

7.4.8. Після введення Об'єкту будівництва в експлуатацію, незалежно від факту підписання Покупцем Акту приймання-передавання нерухомого майна, відшкодовувати витрати Продавця на утримання нерухомого майна (електропостачання, теплопостачання, водопостачання та водовідведення тощо) за тарифами, що виставляються енергопостачальними організаціями, в т.ч. й за тарифами для юридичних осіб (комерційні тарифи), а також на обслуговування та утримання Будинку та прибудинкової території, на підставі наданих Продавцем окремих рахунків, з дня опублікування інформації на сайті [dbkzhytlobud.com.ua](https://www.dbkzhytlobud.com.ua) про введення Об'єкту будівництва в експлуатацію, протягом 10 (десяти) календарних днів з дати виставлення рахунку на сплату.

7.4.9. Одночасно з підписанням Акту приймання – передавання житлового приміщення укласти з Експлуатуючою організацією Договір про надання послуг з управління багатоквартирним будинком.

7.4.10. Не проводити без попереднього письмового дозволу Продавця та компетентних державних органів і організацій будь-які будівельні чи монтажні роботи, які можуть призвести до конструктивних змін в нерухомому майні, а також будь-які будівельні чи монтажні роботи в Об'єкті будівництва та/або на зовнішніх стінах (фасадах) Об'єкта будівництва та/або на прилеглий до Об'єкта будівництва території (зокрема, але не виключно: облаштування, відгородження, встановлення дверей та виконання інших робіт, які можуть призвести до обмеження доступу до технічних приміщень, місць загального користування та евакуаційних виходів, встановлення системи кондиціювання повітря, будь-яких інших систем чи пристроїв, приладів, обладнання у складі яких є елементи, що кріпляться ззовні на стінах (фасадах) Об'єкта будівництва, встановлення та облаштування рекламно-інформаційних конструкцій, терас, огорож, альтернативних входів/виходів, місць для паркування автотранспорту, обмежень доступу до місць для паркування автотранспорту).

7.4.11. Після підписання Акту приймання-передавання житлового приміщення (квартири) не вносити будь-які зміни в проектні рішення Будинку, зокрема, його фасадної частини, не проводити будівельні чи монтажні роботи зі зміни планування житлового приміщення, переобладнання систем опалення, водопостачання, енергозабезпечення, тощо, без належним чином оформленого дозволу і попередньої письмової згоди Експлуатуючої організації, якщо такі зміни потребують узгодження згідно діючого законодавства.

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

7.5. Покупець підписанням цього Договору надає згоду на здійснення протягом дії цього Договору коригування Проектної документації на Об'єкт (у разі потреби).

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

8. ПОРЯДОК НАДАННЯ ПОКУПЦЮ ІНФОРМАЦІЇ ПРО ХІД ВИКОНАННЯ УМОВ ДОГОВОРУ

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

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

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

8.3. 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).

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

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

9. ПОВІДОМЛЕННЯ

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

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

Дата одержання іншою Стороною рекомендованого листа з повідомленням про вручення або цінного листа;

Або дата вказана на письмовому повідомленні Стороною-одержувачем при особистому отриманні повідомлення нею або її уповноваженим представником;

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

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

9.3. Номер телефону та адреса для листування Продавця:

9.3.1. Поштова адреса: 02059, м. Київ, вул. Олени Пчілки, 2;

9.3.2. Електронна адреса: dbk-partner@ukr.net;

9.3.3. Номер телефону: +38 (044) 577-42-09;

9.4. Номер телефону та адреса для листування Покупця:

9.4.1. Поштова адреса: _____;

9.4.2. Електронна адреса: _____;

9.4.3. Номер телефону: _____;

10. ЗАЯВИ ТА ГАРАНТІЇ

10.1. Продавець гарантує, що прихованих недоліків майбутній об'єкт нерухомості не має, до моменту укладання цього Договору нікому іншому не відчужений, під заборону (арештом), заставою, в тому числі податковою, не перебуває, як внесок до статутного капіталу (фонду) інших юридичних осіб не переданий, судового спору щодо нього, а також прав третіх осіб як в межах України, так і за її межами, немає, відчуженням майбутнього об'єкта нерухомості не порушуються права користування третіх осіб в тому числі малолітніх та неповнолітніх, недієздатних та обмежено дієздатних осіб.

10.2. Відсутність речових прав третіх осіб та обтяжень речових прав на майбутній об'єкт нерухомості перевірено нотаріусом, що підтверджується інформацією з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та Реєстру прав власності на нерухоме майно, Державного реєстру Іпотек, Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна щодо об'єкта нерухомого майна від _____, номер довідки: _____, інформаційну довідку сформував _____.

10.3. Продавець стверджує та гарантує, що ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ДБК-ПАРТНЕР» має повне право на продаж майбутнього об'єкта нерухомості, зазначеного в цьому договорі. Продавцем отримані всі необхідні дозволи, витяги та погодження, які потребуються для продажу майбутнього об'єкта нерухомості.

10.4. Представник Продавця заявляє та гарантує, що ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ДБК-ПАРТНЕР»:

- є юридичною особою, належним чином створена, яка має повне законне право та повноваження володіти своїм власним майном та здійснювати свою господарську діяльність;

- має повне законне право та повноваження, а також виконали всі необхідні дії для того, щоб зробити можливим виконання своїх зобов'язань за цим Договором або у зв'язку з цим Договором;

- укладення цього Договору та виконання Продавцем будь-яких своїх зобов'язань, та/або використання будь-яких своїх прав за цим Договором та будь-якою угодою, пов'язаною з цим Договором, не суперечать та не порушують будь-які закони, нормативні акти, судові рішення, накази, уповноваження, угоди або зобов'язання, що є чинними для Продавця та не спричиняють порушення будь-якого обмеження, встановленого стосовно нього.

- Покупець не відповідає за зобов'язаннями Продавця;

- Продавець не є повіреним, комісіонером чи агентом Покупця.

10.5. Представник Продавця також заявляє, що ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ДБК-ПАРТНЕР» не перебуває в процесі припинення, рішення засновників (учасників) або уповноважених ними органів про припинення юридичної особи не приймалося, обмежень щодо представництва від імені юридичної особи немає.

10.6. Покупець стверджує про те, що на момент укладення цього договору в зареєстрованому та фактичному шлюбі не перебуває, грошові кошти належать їй/йому на праві особистої приватної власності, набуті нею/ним в період, коли в зареєстрованому шлюбі та в фактичних шлюбних відносинах вона/він не перебувала/перебував, прав щодо них у третіх осіб немає, про що вказано в заяві, зміст якої доведено до відома представника Продавця, яка залишається на зберіганні в справах нотаріуса.

Або

Покупець набуває (купує) майбутній об'єкт нерухомості за згодою іншого з подружжя – _____, _____ року народження, посвідченою _____ 2026 року _____, приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу, за реєстровим номером _____, яка зберігається у справах нотаріуса.

11. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ СТОРІН

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

11.2. За порушення термінів виконання Покупцем своїх зобов'язань щодо здійснення оплати (в цілому чи окремого платежу) за цим Договором, а також у випадку ухилення Покупця від сплати компенсації на утримання нерухомого майна, Будинку та прибудинкової території, він сплачує Продавцю пеню в розмірі подвійної облікової ставки Національного банку України, що діяла у період, за який сплачується пеня, за кожен день прострочення платежу.

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

11.4. У разі недотримання вимог п. 7.4.10 та 7.4.11. цього Договору Покупець зобов'язується негайно усунути допущені порушення та відшкодувати Продавцю завдану шкоду у повному обсязі.

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

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

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

12. ФОРС-МАЖОР

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

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

морських проток, ембарго, заборона (обмеження) експорту/імпорту тощо, а також викликані винятковими погодними умовами та стихійним лихом.

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

13. ПІДСТАВИ ТА ПОРЯДОК ЗМІНИ ІСТОТНИХ УМОВ ДОГОВОРУ

13.1. Зміни до істотних умов цього Договору (визначених законодавством) вносяться за взаємною згодою Сторін, оформляються у письмовому вигляді та договір підлягає нотаріальному посвідченню, підписується Сторонами або їх уповноваженими представниками і є невід'ємною частиною цього Договору.

13.2. Порядок зміни істотних умов, визначений у п. 13.1. Договору не поширюється на зміну умов про Об'єкт, визначених у розділі 3 Договору. Такі умови у випадку необхідності можуть бути самостійно змінені Продавцем у встановленому законодавством порядку без погодження з Покупцем.

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

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

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

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

14.3.1. порушення строку прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта (у тому числі складовою якого є майбутній об'єкт нерухомості) 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;

14.3.2. зміни без згоди покупця проектної документації на будівництво подільного об'єкта незавершеного будівництва, до складу якого входить майбутній об'єкт нерухомості, якщо така зміна потребує узгодження з Покупцем відповідно до Закону України "Про регулювання містобудівної діяльності".

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

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

14.4.2. прострочення внесення покупцем наступних платежів більш як на 45 календарних днів;

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

14.5. Продавець за цим Договором має право в односторонньому порядку розірвати з Покупцем Договір у випадках визначених пунктами 14.4.1., 14.4.2., за умови, що на день розірвання договору не внесено або внесено не в повному обсязі Ціну Майбутнього об'єкта нерухомості.

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

14.6.1. вручення повідомлення Покупцю особисто під розписку;

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

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

14.7. Повідомлення Покупця про одностороннє розірвання договору з підстави, визначеної підпунктами 14.4.1. та 14.4.2. цього Договору здійснюється не менше ніж за 15 (п'ятнадцять) календарних днів до дати розірвання Договору.

14.8. Повідомлення Покупця про одностороннє розірвання Договору з підстави, визначеної підпунктом 12.4.2. цього Договору здійснюється двічі:

перше повідомлення - не менше ніж за 10 (десять) календарних днів до дати розірвання договору;

друге повідомлення - не менше як через 10 (десять) календарних днів з дня направлення першого повідомлення.

14.9. Днем вручення повідомлення про одностороннє розірвання Договору є:

день вручення повідомлення Покупцю під розписку;

день вручення Покупцю поштового відправлення;

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

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

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

14.12. У разі розірвання Договору з підстав, зазначених в п. 14.3. Цього Договору, Продавець зобов'язаний повернути протягом 60 (шістдесяти) календарних днів з дня припинення дії Договору Покупцю кошти за Майбутній об'єкт нерухомості, які були ним фактично сплачені, та має право застосувати п. 11.6 цього Договору.

14.13. У разі розірвання Договору з підстав, зазначених в п. 14.4. Цього Договору, Продавець зобов'язаний повернути протягом 60 (шістдесяти) календарних днів з дня припинення дії Договору Покупцю кошти за Майбутній об'єкт нерухомості які були ним фактично сплачені на рахунок Продавця, з одночасним вирахуванням суми штрафної санкції, в розмірі 10% (десяти відсотків), та має право застосувати п. 11.6 цього Договору.

14.14. Якщо Покупець завчасно не надасть Продавцю реквізитів свого банківського рахунку для повернення коштів, то кошти за Майбутній об'єкт нерухомості можуть бути повернені шляхом внесення їх на депозит нотаріуса відповідно до закону Витрати, пов'язані з внесенням коштів на депозит нотаріуса, покладаються на Покупця.

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

15. ІНШІ ПОЛОЖЕННЯ

15.1. У разі смерті Покупця-власника спеціального майнового права на Майбутній об'єкт нерухомості, на користь якого зареєстроване обтяження речових прав на Майбутній об'єкт нерухомості до спадкоємця/спадкоємців переходять відповідні речові права та/або обтяження згідно із законом.

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

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

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

15.5. Відповідно до Закону України «Про Захист персональних даних», Покупець дає згоду на обробку та зберігання Продавцем свої персональних даних.

15.6. Про зміст прав та обов'язків за цим Договором, про правові наслідки укладеного нами правочину, в тому числі статей 215-236 ЦК України, про недійсність правочину та правові наслідки недодержання сторонами вимог Закону, статті 640 ЦК України щодо моменту укладення Договору, статей 651-654 ЦК України про підстави для зміни або розірвання договору та форму змін або розірвання правочину, статей 655-664, 680-681 ЦК України про загальні положення про договір купівлі-продажу, відповідальність СТОРІН, строки виявлення недоліків і пред'явлення вимоги у зв'язку з недоліками проданого товару, позовна давність до вимог у зв'язку з недоліками проданого товару, зміст ст.ст. 60-65, 74 Сімейного кодексу України, зміст статті 212 Кримінального Кодексу України, зміст ст. 12 Закону України «Про основи соціального захисту бездомних осіб і безпритульних дітей», зміст ст.ст. 13-18 Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому», зміст пункту 7,9,10 Правил користування приміщеннями житлових будинків і гуртожитків, затверджених постановою Кабінету Міністрів України від 08 жовтня 1992 року № 572, п.п.6.12., 6.13. Правил ведення нотаріального діловодства, затверджених Наказом Міністерства юстиції України 22 грудня 2010 року № 3253/5, зміст ст.ст. 18-27³, 31², 35, 36-36 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень та зміст ст.ст. 17, 22¹, 22², 26, 26², 26³, 29-31, 32, 34-37, 39 «Про регулювання містобудівної діяльності» нам, Продавцю та Покупцю, нотаріусом роз'яснено.

15.7. Перевірку відсутності фактів застосування санкцій, передбачених статтею 4 Закону України «Про санкції» нотаріусом здійснено за відомостями, що містяться у рішенні Ради національної безпеки і оборони України.

15.8. Відомості про боржників, перевірено за Єдиним реєстром боржників, згідно ст. 9 Закону України «Про виконавче провадження».

15.9. Сторони стверджують, що вчинюваний ними правочин не є дією, що пов'язана з коштами та/або власністю, одержаними (здобутими) внаслідок вчинення злочину, та не є дією спрямованою на приховування джерел походження грошових коштів та/або власності, а також, що вчинюваний ними правочин не є сприянням будь-якій третій особі, яка є співучасником у вчиненні злочину, що є джерелом походження коштів та/або власності.

15.10. Всі витрати, пов'язані з оформленням цього Договору, сплачує Покупець.

15.11. Сторони за цим правочином заявляють, що їх дійсні наміри відповідають змісту правочину, Сторони не мають заперечень щодо кожної з умов правочину, значення правочину, його умови та правові наслідки

розуміються Сторонами однаково, про що свідчать підписи на правочині, Сторони вільно володіють українською мовою, що дозволяє правильно та повністю зрозуміти зміст цього Договору після його прочитання.

15.12. Цей Договір укладено та нотаріально посвідчено в 3 (трьох) оригінальних примірниках, один з яких зберігається в справах приватного нотаріуса Київського міського нотаріального округу _____, а інші примірники видаються один - Продавцю та один Покупцю.

16. ПІДПИСИ СТОРІН

ПРОДАВЕЦЬ: _____ (_____)
від імені ТОВ " ДБК-ПАРТНЕР"

МП

ПОКУПЕЦЬ: _____ (_____)