

ДОГОВІР

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

Місто Ужгород, [#.ДоговорДатаДеньПрописьюРодительныйПадеж]

[#.ДоговорДатаМесяцПрописьюРодительныйПадеж] [#.ДоговорДатаГодПрописьюРодительныйПадеж]

ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ЛІЗРОМ», ідентифікаційний код юридичної особи: 45461076, місцезнаходження якого: 88018, Закарпатська обл., Ужгородський р-н, м. Ужгород, вул. Гаджеги Василя, буд. 1а, (надалі – «Продавець»), в особі директора Донської Т.В., який діє на підставі Статуту, з однієї сторони,

ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «СІМАНТОВ», ідентифікаційний код юридичної особи 43840046, зареєстроване за адресою 65020, м. Одеса, вул. Льва Толстого, 20, кабінет № 20, в особі директора Суислової К.М., що діє на підставі Статуту, іменованій далі «Покупець», з другої сторони, а при спільному найменуванні «Сторони», попередньо ознайомлені з вимогами чинного законодавства, розуміючи значення своїх дій, уклали цей Договір про наступне:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ

1.1. За цим Договором Продавець зобов'язується забезпечити будівництво та прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта, складовою частиною якого є відповідний майбутній об'єкт нерухомості, підключити закінчений будівництвом об'єкт до інженерних мереж на постійній основі, забезпечити державну реєстрацію за другою стороною (покупцем) спеціального майнового права на майбутній об'єкт нерухомості та забезпечити відповідно до закону передачу у власність Покупцю та передачу йому в натурі об'єкта нерухомого майна після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта, а Покупець в свою чергу зобов'язується сплатити Продавцю певну грошову суму, що визначена в цьому Договорі, за майбутній об'єкт нерухомості та прийняти в натурі об'єкт нерухомого майна після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта.

1.2. Сторони погодили, що під терміном «подільний об'єкт незавершеного будівництва» в цьому Договорі розуміється:

1) відомості про замовника будівництва:

- *ТОВ «ЛІЗРОМ», ідентифікаційний код юридичної особи в Єдиному державному реєстрі підприємств і організацій України: 45461076, місцезнаходження якого: 88018, Закарпатська обл., Ужгородський р-н, м. Ужгород, вул.Гаджеги Василя, буд. 1а.*

2) назва подільного об'єкта незавершеного будівництва (об'єкта нерухомого майна):

- *багатоквартирний житловий комплекс з об'єктами торгово-розважальної, ринкової інфраструктури та вбудовано-прибудованим закладом дошкільної освіти за адресою м. Ужгород, вул. Гаджеги Василя, 1-Б*

3) вид будівництва:

- *нове будівництво*

4) 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 - *ТОВ «ЛІЗРОМ», ідентифікаційний код юридичної особи в Єдиному державному реєстрі підприємств і організацій України: 45461076, місцезнаходження якого: 88018, Закарпатська обл., Ужгородський р-н, м. Ужгород, вул.Гаджеги Василя, буд. 1а*

б) кадастровий номер земельної ділянки -

- *2110100000:24:001:0656, загальною площею 1,4364 га;*
- *2110100000:24:001:0548, загальною площею 0,4379 га;*
- *2110100000:24:001:0658, загальною площею 0,0203 га;*

в) номер відомостей про право власності/право користування замовника будівництва на земельну ділянку у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно -

г) реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна - земельної ділянки, на якій розташований подільний об'єкт незавершеного будівництва (об'єкт нерухомого майна), складовою частиною якого є відповідний майбутній об'єкт нерухомості, у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно -

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

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

- функціональне призначення об'єкта - *багатоквартирний житловий будинок*
- площа об'єкта згідно з проектною документацією на будівництво об'єкта –
- кількість поверхів згідно з проектною документацією на будівництво об'єкта –
- опис основних конструктивних елементів та інженерного обладнання – монолітний залізобетонний каркас. Підключення інженерних мереж водопостачання, каналізації та газопостачання здійснюється централізовано до міських мереж. Опалення автономне від дахової газової котельні або індивідуального газового котла
- клас енергоефективності згідно з енергетичним сертифікатом –

7) 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 -

8) графічне зображення розташування подільного об'єкта незавершеного будівництва на генеральному плані об'єкта будівництва:

[#.Картинка]

1.3. Сторони погодили, що під терміном «майбутній об'єкт нерухомості» в цьому Договорі розуміється:

квартира №__ , що розташована у корпусі __ будинку за №1-Б по вулиці Гаджеги Василкя, місто Ужгород, що продається Покупцю вперше з моменту визначення її як майбутнього об'єкту нерухомості.

Продавець стверджує, що на майбутній об'єкт нерухомості відсутні речові права третіх осіб та обтяження речових прав (у тому числі відсутні номери записів про державну реєстрацію речових прав третіх осіб та обтяження речових прав на об'єкт у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно).

Основні технічні характеристики майбутнього об'єкта нерухомості

Функціональне призначення об'єкта	квартира №__ , що розташована у корпусі __ будинку за №1-Б, секція__, на __ поверсі , загальною проектною площею __ м. кв
Опис основних конструктивних елементів та інженерного обладнання згідно з проектною документацією на будівництво об'єкта	<p>Конструктивні елементи: переkritтя - <i>монолітні залізобетонні плити</i> стіни - <i>керамічний пустотілий блок</i> перегородки - <i>керамічний пустотілий блок</i> балкони - <i>монолітні залізобетонні плити</i> лоджії - <i>монолітні залізобетонні плити</i> тераси - <i>монолітні залізобетонні плити</i> покриття підлоги - <i>індивідуальна підлога по цементно-піщаній стяжці</i> опорядження та покриття стін - <i>штукатурка</i> опорядження та покриття перегородок - <i>штукатурка</i> опорядження та покриття стелі - <i>грунтування</i> вікна (заповнення віконних прорізів) - <i>металопластикові з двокамерними склопакетами</i> вхідні двері - <i>металеві, протипожежні, протидарні</i> заповнення дверних прорізів у зовнішніх огорожувальних конструкціях - <i>металопластикові з двокамерними склопакетами</i></p> <p>Інженерне обладнання: системи опалення (теплопостачання) - <i>водяні, поквартирні, двотрубні, з послідовним приєднанням нагрівальних приладів</i> системи водопостачання - <i>водопостачання здійснюється від проектованого зовнішнього господарсько-питного водопроводу</i> системи гарячого водопостачання - <i>від двоконтурних газових котлів або від електричних водонагрівачів</i> системи водовідведення та каналізації - <i>самопливом по проєктованих мережах побутової та дощової каналізації</i> охолодження та кондиціювання - <i>прокладені траси фреонпроводів та дренажу</i> газопостачання - <i>поквартирне встановлення газових котлів або дахова газова котельня (згідно з проектним рішенням по будинку)</i> електропостачання - <i>від трансформаторної підстанції</i> вентиляція - <i>загальнообмінна з природним спонуканням, приплив через віконні провітрювачі</i> домофон - <i>забезпечується можливість підключення</i> системи протипожежного захисту - <i>оповіщення про спрацювання системи пожежної сигналізації; оповіщення і управління евакуацією людей у випадку пожежі; індикація стану системи протипожежного захисту: знеструмлення устаткування, що перебуває під напругою (у разі потреби)</i> сантехнічне обладнання - <i>ввід холодної води в квартиру</i></p>

Реєстраційний номер майбутнього об'єкта нерухомості у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно -

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

Варіанти оздоблення зазначені в Додатку №1 до Договору.

Продавець залишає за собою право, а Покупець надає згоду на проведення змін загальної площі та/або технічних характеристик об'єкта будівництва та/або об'єкта нерухомості у зв'язку із особливостями технологічних процесів будівництва та з причин та обставин незалежних від волі Продавця та/або замовника будівництва без внесення змін до цього Договору.

Графічне зображення:

схема

перелік кімнат: Житлова кімната ___ м2 Коридор ___ м2 санузел ___ м2

Схема розміщення на поверсі:

схема

1.4. Стислий перелік будівельних робіт та 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, входних дверей в майбутній об'єкт будівництва;
- обробка фасадів згідно паспорта зовнішньої обробки стадії П;
- монтаж квартирних лічильників холодної води, електрики, газу/тепла (у відповідності до проектної документації);
- заведення комунікацій в об'єкт будівництва (електропостачання, холодна вода та каналізація, газопостачання);
- монтаж загальнобудинкових лічильників холодної води, електрики, газопостачання;
- монтаж протипожежного обладнання;
- облаштування місць загального користування;
- будівництво ліфтових шахт та встановлення ліфтів (виробник та марка обрана Продавцем самостійно)
- облаштування прибудинкової території (встановлення дитячого майданчику, висадження газону, дерев, декоративних кущів, облаштування пішохідних доріжок, велосдоріжок, лавок, встановлення систем освітлення та зрошування, охоронних постів та шлагбаумів).

1.5. Перелік обладнання, яке повинно бути встановлене на майбутньому об'єкті нерухомості та передано Покупцю:

- двоконтурний газовий котел/електричний водонагрівач (у відповідності до проектної документації; виробник та марка обрана Продавцем самостійно).
- радіатори системи опалення (виробник та марка обрана Продавцем самостійно)
- лічильники: холодної води, електрики, газу/тепла (у відповідності до проектної документації; виробник та марка обрана Продавцем самостійно);

1.6. 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:

- загальнобудинковий лічильник холодної води, газу та електрики (виробник та марка обрана Продавцем самостійно);
- ліфти: пасажирський (виробник та марка обрана Продавцем самостійно);
- обладнання системи електропостачання (виробник та марка обрана Продавцем самостійно);
- обладнання системи газопостачання (виробник та марка обрана Продавцем самостійно);
- обладнання системи водопостачання (виробник та марка обрана Продавцем самостійно);
- обладнання системи каналізування (виробник та марка обрана Продавцем самостійно);
- обладнання системи протипожежної охорони (виробник та марка обрана Продавцем самостійно).

2. ПРАВА ТА ОBOB'ЯЗКИ СТОPIН

2.1. Продавець зобов'язаний:

2.1.1. Приймати від Покупця оплату за майбутній об'єкт нерухомості в строки і на умовах, визначених цим Договором.

2.1.2. Забезпечити передачу покупцю майбутнього об'єкта нерухомості шляхом проведення державної реєстрації спеціального майнового права на майбутній об'єкт нерухомості на ім'я Покупця, який сплатив повністю вартість майбутнього об'єкта нерухомості, протягом п'яти робочих днів з дня сплати відповідних коштів.

2.1.3. Забезпечити проведення державної реєстрації обтяження речових прав на майбутній об'єкт нерухомості на користь покупця, який сплатив частково вартість майбутнього об'єкта нерухомості, протягом трьох робочих днів з дня внесення першого платежу. Дія обтяження речових прав припиняється з дати державної реєстрації за покупцем спеціального майнового права на неподільний майбутній об'єкт нерухомості.

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

2.1.5. Забезпечити проведення державної реєстрації припинення обтяження речових прав на об'єкт нерухомого майна, зареєстрованого на користь замовника будівництва/девелопера будівництва відповідно до частини другої статті 27-3 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», щодо якого між Продавцем та Покупцем проведено остаточні розрахунки, протягом п'яти робочих днів з дня проведення остаточних розрахунків.

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

2.1.7. Видати власнику об'єкта нерухомого майна, з яким проведено остаточні розрахунки за об'єкт нерухомого майна довідку, яка підтверджує проведення остаточних розрахунків за об'єкт нерухомого майна, протягом трьох робочих днів з дня звернення власника об'єкта нерухомого майна за такою довідкою.

2.1.8. Повідомити власника об'єкта нерухомого майна про прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта та необхідність приймання-передачі об'єкта нерухомого майна протягом тридцяти календарних днів з дня прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкту.

2.1.9. 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.

2.2. Покупець зобов'язаний:

2.2.1. Сплатити Продавцю грошову суму за майбутній об'єкт нерухомості у відповідності до розділу 3 цього Договору.

2.2.2. Прийняти в натурі об'єкт нерухомого майна після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта

2.2.3. Письмово повідомляти Продавця про зміну реквізитів, персональних даних, адреси, контактних телефонів в 10-ти денний строк з моменту такої зміни.

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

2.3. Продавець має право:

2.3.1. Вимагати від Покупця особисто надавати оригінали документів, необхідних для оформлення цього Договору.

2.3.2. Вимагати від Покупця належного виконання умов цього Договору, а у випадку їх невиконання, застосувати санкції, що передбачені Договором та чинним законодавством України.

2.3.3. Вимагати та/або розірвати цей Договір в односторонньому порядку у випадках встановлених цим Договором.

2.4. Покупець має право:

2.4.1. Достроково здійснювати платежі, відповідно до розділу 3 даного Договору.

2.4.2. За умови повної оплати згідно цього Договору, отримати у власність після введення подільного об'єкту нерухомого майна в експлуатацію майбутній об'єкт нерухомості, що визначений цим Договором.

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

2.4.4. У разі, якщо будівництво затримується більше ніж на 6 місяців, Покупець має право 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.

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

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

2.4.7. Вимагати та/або розірвати цей Договір в односторонньому порядку у випадках встановлених цим Договором.

3. ЦІНА МАЙБУТНЬОГО ОБ'ЄКТА НЕРУХОМОСТІ ТА ПОРЯДОК РОЗРАХУНКІВ

3.1. На дату підписання цього Договору вартість майбутнього об'єкту нерухомості за погодженням Сторін складає _____ грн , що за домовленістю Сторін еквівалентно _____ дол.США , розрахованого за курсом продажу готівкової валюти банком АТ КБ «ПРИВАТБАНК» (долару США), станом на день, що передує дню укладання Договору та становить _____ грн. виходячи з вартості 1 кв. м, який складає _____ грн , що за домовленістю Сторін еквівалентно _____ дол.США , розрахованого за курсом продажу готівкової валюти банком АТ КБ «ПРИВАТБАНК» (долару США), станом на день, що передує дню укладання Договору.

3.2. Покупець зобов'язується здійснити оплату вартості майбутнього об'єкту нерухомості у розмірі _____ грн. (_____ грн. _____ коп.), що еквівалентно _____ дол. США (_____ доларів США 00 центів) за курсом [продажу готівкової валюти банком АТ КБ «ПРИВАТБАНК»](#), встановленим [станом на день, що передує дню](#) укладання цього Договору протягом _____ (____) банківських днів.

3.2.1. Порядок оплати вартості майбутнього об'єкту нерухомості за Договором:

3.2.1.1. Оплата вартості майбутнього об'єкту нерухомості здійснюється Покупцем у відповідності до умов Договору та наступного графіку платежів з врахуванням вимог п. 3.2.2. Договору:

Таблиця 1

- **[#.НомерПлатежа]:** не пізніше [#.нДатаПлатежа] у сумі [#.нГРНбн] ([#.нГРНс]), що еквівалентно [#.нУСДбн] ([#.нУСДс]) [#.нПоследнийПлатеж]

3.2.2. Розмір кожного окремого платежу, що сплачується в рахунок оплати вартості майбутнього об'єкту нерухомості, розраховується на день його здійснення, за наступною формулою:

$$CP = CPI \times K1$$

де:

- **CP** – поточна сума оплати станом на день, протягом якого Покупець здійснює оплату – розраховується в національній валюті України – гривні.
- **CPI** – сума оплати в доларовому еквіваленті, який підлягає оплаті (в тому числі за додаткові квадратні метри);
- **K1** – Значення курсу продажу готівкової валюти (долару США), встановленого банком АТ КБ «ПРИВАТБАНК», що розміщені на сайті <https://minfin.com.ua/company/privatbank/currency/> станом на день, що передує дню здійснення відповідного платежу за Договором

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

3.4. 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 60 (шістдесят) календарних днів з дня прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта повернути Покупцю надмірно сплачені кошти. Повернення коштів здійснюється виходячи з ціни одного квадратного метра (іншої вимірної одиниці) майбутнього об'єкта нерухомості, передбаченої у цьому Договорі, у відповідності до п. 2.1.9 та 3.5.1 Договору

3.5. 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 30 (тридцять) календарних днів з дня прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта доплатити Продавцю грошові кошти в сумі, що дорівнює вартості частини площі, яка перевищує зазначену в Договорі.

3.5.1. У такому разі Сторони у цей же строк зобов'язані укласти додаткову угоду до договору, що уточнює ціну одного додаткового квадратного метра для доплати або для повернення за частину площі, яка перевищує або є нижчою за зазначену в договорі. Доплата (повернення) коштів здійснюється виходячи з ціни одного квадратного метра (іншої вимірної одиниці) майбутнього об'єкта нерухомості, передбаченої у такій додатковій угоді до Договору, на підставі розрахунку, наданого Продавцем.

3.6. 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».

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

4. ОСОБЛИВОСТІ ВІДСТУПЛЕННЯ ПРАВА ВИМОГИ

4.1. 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.

4.2. 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.

4.3. 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.

4.4. За відступлення права вимоги за Договором за яким сплачено часткову вартість за майбутній об'єкт нерухомості Покупець зобов'язаний сплатити на користь Продавця 5% від вартості майбутнього об'єкту нерухомості за цим Договором в якості винагороди. Факт оплати підтверджується письмовою довідкою від Продавця.

Відповідна винагорода на користь Продавця не сплачується у наступних випадках:

- 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;

4.5. 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».

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

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

5.1. 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.

5.2. 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.

5.3. 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.

5.4. 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.

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

5.6. 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.

5.7. 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.

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

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

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

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

6.2. 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.

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

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

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

6.4.2. зміни (без згоди покупця) проектної документації на будівництво подільного об'єкту 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»;

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

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

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

6.5.3. 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.

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

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

6.7.1. вручення повідомлення Покупцю особисто під розписку;

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

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

6.8. Повідомлення Покупця про одностороннє розірвання договору з підстави, визначеної підпунктом 6.7.1. цього Договору здійснюється не менше ніж за п'ятнадцять календарних днів до дати розірвання договору.

Повідомлення Покупця про одностороннє розірвання договору згідно з підпунктом 6.7.2. 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.

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

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

6.11. У разі розірвання Договору з підстав, визначених цим розділом, Продавець зобов'язаний повернути протягом 60 (шістдесят) календарних днів Покупцю кошти в національній валюті за майбутній об'єкт нерухомості, які були фактично сплачені з вирахуванням від відповідної суми штрафної санкції в розмірі 15% (п'ятнадцять відсотків).

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

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

7. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ СТОРІН

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

7.2. 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 15% (п'ятнадцять відсотків) від фактично внесених грошових коштів за цим Договором.

7.3. 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.

8. ФОРС-МАЖОР

8.1. 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.

8.2. 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.

8.3. 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.

8.4. Сторони погодили, що у разі неповідомлення Стороною Договору, для якої настали обставини, передбачені п. 8.2. Договору у строки, передбачені п. 8.3. Договору, про настання форс-мажорних обставин, вказана Сторона позбавляється права в подальшому посилаючись на вказані обставини.

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

8.6. 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).

9. ПОРЯДОК НАДАННЯ ІНФОРМАЦІЇ ПРО ХІД ВИКОНАННЯ УМОВ ДОГОВОРУ

9.1. 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.

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

9.3. 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».

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

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

10. ОСОБЛИВІ УМОВИ

10.1. 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: 2 квартал 2026 року.

10.2. 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.

10.3. 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.

10.4. 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.

10.5. 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»

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

10.7. 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.

11. ІНШІ УМОВИ

11.1. 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.

11.2. 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.

11.3. 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.

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

11.5. Покупець у своїй заяві, яка залишається у матеріалах справи, ___ нотаріуса ___ 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.

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

11.7. 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.

11.8. Цей Договір складено в трьох оригінальних примірниках, по одному примірнику для кожної Сторони за цим Договором та один для суб'єкта, який здійснює повноваження у сфері державної реєстрації прав, який зберігається в Продавця.

12. Додатки: **Додаток – №1** Варіанти оздоблення Об'єкта нерухомості.

13. ПІДПИСИ І РЕКВІЗИТИ СТОРІН:

<p>Продавець: ТОВ «ЛІЗРОМ»</p> <p>88018, Закарпатська обл., Ужгородський р-н, м. Ужгород, вул.Гаджеги Василя, буд. 1а Код ЄДРПОУ: 45461076 Р/р UA323510050000026000879219333 у АТ «УКРСИББАНК», м.Київ Платник податку на прибуток на загальних підставах Платник ПДВ ІПН 454610707017</p>	<p>Покупець: ТОВ «СІМАНТОВ»</p> <p>65020, м. Одеса, вул. Льва Толстого, 20 кабінет № 20 Код ЄДРПОУ: 43840046 Р/р UA373071230000026009010851430 в ПАТ «БАНК ВОСТОК», м. Дніпро Платник податку на загальних підставах Платник ПДВ ІПН 438400415535</p>
Директор _____ Т.В. Донська	Директор _____ К.М. Сулова

Додаток №1

до Договору купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості (перший продаж)

Місто Ужгород, [#.ДоговорДатаДеньПрописьюРодительныйПадеж]

[#.ДоговорДатаМесяцПрописьюРодительныйПадеж] [#.ДоговорДатаГодПрописьюРодительныйПадеж]

ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ЛІЗРОМ», ідентифікаційний код юридичної особи: 45461076, місцезнаходження якого: 88018, Закарпатська обл., Ужгородський р-н, м. Ужгород, вул.Гаджеги Василя, буд. 1а (надалі – «Продавець»), в особі директора Донської Т.В., який діє на підставі Статуту, з однієї сторони,

ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «СІМАНТОВ», ідентифікаційний код юридичної особи 43840046, зареєстроване за адресою 65020, м. Одеса, вул. Льва Толстого, 20, кабінет № 20, в особі директора Суислової К.М., що діє на підставі Статуту, іменованій далі «Покупець», з другої сторони, а при спільному найменуванні «Сторони», попередньо ознайомлені з вимогами чинного законодавства, розуміючи значення своїх дій, уклали цю Додаткову угоду про наступне та погоджують ним наступні технічні показники оздоблення Об'єкта нерухомості визначеного вищевказаним Договором:

1. Технічні показники Об'єкта нерухомості:

➤Варіанти оздоблення Об'єкта нерухомості

ПІДПИСИ І РЕКВІЗИТИ СТОРІН:

<p>Продавець: ТОВ «ЛІЗРОМ»</p> <p>88018, Закарпатська обл., Ужгородський р-н, м. Ужгород, вул.Гаджеги Василя, буд. 1а Код ЄДРПОУ: 45461076 Р/р UA323510050000026000879219333 у АТ «УКРСИББАНК», м.Київ Платник податку на прибуток на загальних підставах Платник ПДВ ІПН 454610707017</p>	<p>Покупець: ТОВ «СІМАНТОВ»</p> <p>65020, м. Одеса, вул. Льва Толстого, 20 кабінет № 20 Код ЄДРПОУ: 43840046 Р/р UA373071230000026009010851430 в ПАТ «БАНК ВОСТОК», м. Дніпро Платник податку на загальних підставах Платник ПДВ ІПН 438400415535</p>
Директор _____ Т.В. Донська	Директор _____ К.М. Сулова