Д О Г О В І Р
купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості
(перший продаж)
місто Івано-Франківськ, Івано-Франківська область, Україна,
_____ дві тисячі двадцять шостого року

_____, ідентифікаційний код юридичної особи: _____, місцезнаходження: _____, **в особі директора _____, _____** року народження, реєстраційний номер облікової картки платника податків _____, зареєстрований за адресою: _____, що діє на підставі Статуту (надалі - «**Продавець**»), з однієї сторони, та

Громадянин України: _____, _____ року народження, реєстраційний номер облікової картки платника податків _____, зареєстрований за адресою: _____, (надалі - «**Покупець**»), з другої сторони, разом «Сторони», попередньо ознайомлені з вимогами чинного законодавства, розуміючи значення своїх дій**, уклали цей Договір купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості (перший продаж) (далі – Договір), (на виконання Форвардного контракту №_____ від ____ року та Договору купівлі-продажу форвардного контракту №____ від ____ року** (за необхідності)**, про наступне:**

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ. ВІДОМОСТІ ПРО ЗАМОВНИКА ТА ДЕВЕЛОПЕРА, ОБ'ЄКТ БУДІВНИЦТВА ТА МАЙБУТНІЙ ОБ'ЄКТ НЕРУХОМОСТІ

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, вказаний у цьому Договорі, підключити закінчений будівництвом об'єкт до інженерних мереж на постійній основі, передачу Покупцю майбутнього об'єкта нерухомості шляхом державної реєстрації за Покупцем спеціального майнового права на такий майбутній об'єкт нерухомості, передачу відповідно до закону Покупцю у власність та в натурі об'єкта нерухомого майна після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта, а Покупець зобов'язується сплатити Продавцю грошову суму в розмірі, визначену в цьому Договорі, за майбутній об'єкт нерухомості, прийняти майбутній об'єкт нерухомості шляхом державної реєстрації на ім'я покупця спеціального майнового права на такий об'єкт та прийняти у власність та в натурі об'єкт нерухомого майна після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта.

1.2. Відомості про замовника будівництва:

- найменування юридичної особи: _____;

- ідентифікаційний код юридичної особи в Єдиному державному реєстрі підприємств і організацій України: _____;

- місцезнаходження юридичної особи: _____.

1.3. Відомості про девелопера (за необхідності):

- найменування юридичної особи: _____;

- ідентифікаційний код юридичної особи в Єдиному державному реєстрі підприємств і організацій України: _____;

- місцезнаходження юридичної особи: _____.

1.4. Відомості про укладення між замовником будівництва та девелопером будівництва договору про організацію та фінансування будівництва об'єкта (за необхідності): Продавець заявляє та підтверджує, що щодо об'єкту будівництва, визначеного цим Договором, _____ року укладався Договір про організацію та фінансування будівництва об'єкта між _____ та _____ посвідчений приватним нотаріусом Івано-Франківського міського округу _____, з реєстровим номером _____.

1.5. Назва подільного об'єкта незавершеного будівництва: _____.

1.6. Вид будівництва: _____.

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

Кадастровий номер земельної ділянки	Відомості про користувача земельної ділянки	Номер відомостей про право користування

		замовника будівництва на земельну ділянку у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно

1.8. 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: _____;

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

а) функціональне призначення об'єкта:

– туристичний комплекс з апартаментами готельного типу та приміщеннями туристичної інфраструктури.

б) загальна площа об'єкта згідно з проектною документацією на будівництво об'єкта:

- _____ м.кв.

в) кількість поверхів згідно з проектною документацією на будівництво об'єкта:

– ___.

г) опис основних конструктивних елементів, інженерного обладнання об'єкта та облаштування прибудинкової території:

Конструктивні елементи:	**Опис:**
Фундаменти:	
Зовнішні огороджувальні конструкції:	
Міжповерхові перекриття:	
Перекриття підвалу (підземного паркінгу):	
Внутрішні стіни, перегородки:	
Сходові клітини, сходи:	
Балкони, лоджії, тераси:	
Дах:	
Покрівля:	
Заповнення віконних прорізів:	
Вхідні двері:	

Інженерне обладнання:	**Опис:**
Системи опалення (теплопостачання):	
Системи внутрішнього водопостачання:	
Системи внутрішнього гарячого водопостачання:	
Системи внутрішнього водовідведення та каналізації:	
Газопостачання:	
Системи електропостачання:	
Вентиляція:	
Охолодження та кондиціювання:	
Ліфти та піднімальні пристрої:	
Блискавкозахист:	
Системи протипожежного захисту:	
Домофон:	

Автоматизація та диспетчеризація:	
Слабкострумні пристрої:	
Системи зв’язку та сигналізації:	
Електронні комунікаційні мережі:	
Дощова каналізація:	
Системи сміттєвидалення:	
Сантехнічне обладнання:	

Прибудинкова територія:	**Опис:**
Озеленення:	
Дитячі ігрові майданчики:	
Пішохідні доріжки та тротуари:	
Вулична парковка:	
Інші елементи благоустрою прибудинкової території:	

ґ) клас енергоефективності згідно з енергетичним сертифікатом: ___

1.10. Ідентифікатор об’єкта будівництва в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва, складовою частиною якого є відповідний майбутній об’єкт нерухомості:

- _____;

1.11. Графічне зображення розташування подільного об’єкта незавершеного будівництва на генеральному плані об'єкта будівництва: вказане у Додатку №1 до цього Договору, який є його невід’ємною частиною.

1.12. Інформація про те, що продаж майбутнього об’єкта нерухомості є першим: Продавець підтверджує, що продаж майбутнього об’єкта нерухомості згідно цього Договору є першим.

1.13. Інформація про майбутній об’єкт нерухомості, який продається:

а) назва майбутнього об’єкта нерухомості: _____.

б) адреса майбутнього об’єкта нерухомості: _____.

в) основні технічні характеристики майбутнього об’єкта нерухомості:

Функціональне призначення об’єкта	**Під’їзд**	**Поверх, на якому розміщено об’єкт**	**Загальна площа об’єкта згідно з проектною документацією на будівництво об’єкта (проектна площа майбутнього об’єкта нерухомості)**	**Функціональне призначення та площа окремих приміщень у складі об’єкта (проектна площа окремих приміщень майбутнього об’єкта нерухомості)**

Опис основних конструктивних елементів та інженерного обладнання згідно з проектною документацією на будівництво майбутнього об’єкта нерухомості:

Конструктивні елементи:	**Опис:**
Перекриття:	
Стіни:	
Перегородки:	
Балкони:	
Лоджії:	

Тераси:	
Покривання підлоги:	
Опорядження та покривання стін:	
Опорядження та покривання перегородок:	
Опорядження та покривання стелі:	
Сходи (при багаторівневих об’єктах):	
Вікна (заповнення віконних прорізів):	
Вхідні двері:	
Заповнення дверних прорізів у внутрішніх стінах, перегородках:	
Заповнення дверних прорізів у зовнішніх огороджувальних конструкціях:	
Вбудовані шафи та антресолі:	
Інженерне обладнання:	**Опис:**
Системи опалення (теплопостачання):	
Системи водопостачання:	
Системи гарячого водопостачання:	
Системи водовідведення та каналізації:	
Охолодження та кондиціювання:	
Газопостачання:	
Електропостачання:	
Вентиляція:	
Домофон:	
Системи зв'язку та сигналізації:	
Електронні комунікаційні мережі:	
Системи протипожежного захисту:	
Сантехнічне обладнання:	

г) ідентифікатор об’єкта будівництва (майбутнього об’єкта нерухомості) в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва: _____;

ґ) номер відомостей про спеціальне майнове право на майбутній об’єкт нерухомості у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно: _____, реєстраційний номер об’єкта нерухомого майна: _____.

1.14. Графічне зображення схеми будівельного плану майбутнього об’єкта нерухомості із зазначенням назви та площі всіх його приміщень, розміщення об’єкта на поверсі: вказане у Додатку № 2 до цього Договору, який є його невід’ємною частиною.

1.15. На майбутній об’єкт нерухомості, який є предметом цього Договору, відсутні речові права третіх осіб та обтяження речових прав, що підтверджується Інформаційними довідками з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та Реєстру прав власності на нерухоме майно, Державного реєстру іпотек Єдиного реєстру заборони відчуження об’єктів нерухомого майна.

Вище перелічені довідки сформовані приватним нотаріусом Івано-Франківського міського нотаріального округу _____ станом на день укладення цього Договору і зберігаються у його справах.

Інформація щодо боргових зобов’язань Продавця у Єдиному реєстрі боржників відсутня, що підтверджується інформацією з Єдиного реєстру боржників, сформованою приватним нотаріусом Івано-Франківського міського нотаріального округу _____ станом на день укладення цього Договору.

Відсутність факту застосування санкцій до Сторін за цим Договором, встановлених ст.4 Закону України «Про санкції», рішення про застосування яких прийняте Радою національної безпеки і оборони України та введено в дію указом Президента України, перевірено.

1.16. Стислий перелік будівельних робіт, які повинні бути проведені на майбутньому об’єкті нерухомості: визначений в описі конструктивних елементів, вказаних в підпункті «в» пункту 1.13. цього Договору.

1.17. Перелік обладнання, яке повинно бути встановлено на майбутньому об'єкті нерухомості та передано Покупцю: визначений в описі інженерного обладнання, вказаного в підпункті «в» пункту 1.13. цього Договору.

1.18. Стислий перелік робіт, які повинні бути проведені на об'єкті будівництва та прибудинковій території: визначений в описі конструктивних елементів та в описі прибудинкової території, які вказані в підпункті «г» пункту 1.9. цього Договору.

1.19. 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: визначений в описі інженерного обладнання, вказаного в підпункті «г» пункту 1.9. цього Договору.

1.20. Запланований квартал та рік прийняття в експлуатації закінченого будівництвом об'єкта, у тому числі складовою частиною якого є майбутній об'єкт нерухомості, та виконання продавцем зобов'язання щодо забезпечення передачі об'єкта нерухомого майна покупцю: ___ (____) квартал _____ року.

2. ЦІНА МАЙБУТНЬОГО ОБ'ЄКТА НЕРУХОМОСТІ ТА ПОРЯДОК РОЗРАХУНКІВ

2.1. Ціна майбутнього об'єкта нерухомості:

2.1.1. Загальна вартість проектної площі майбутнього об'єкта нерухомості: виходячи із ціни проектної площі майбутнього об'єкта нерухомості, визначеної в підпункті 2.1.1. пункту 2.1. цього Договору та проектної площі майбутнього об'єкта нерухомості, загальна вартість проектної площі майбутнього об'єкта нерухомості становитиме суму коштів в національній валюті України, що буде еквівалентна **_____ (_____) доларам США ___(____) центам,** за комерційним курсом продажу долара США, встановленим АБ «Укргазбанк» на дату здійснення Покупцем оплати. На день укладення цього договору загальна вартість проектної площі майбутнього об'єкта нерухомості становить **_____ (_____) гривня __ (_____) копійок.**

2.1.2. Ціна різниці площі між фактичною загальною площею об'єкта нерухомого майна та проектною площею майбутнього об'єкта нерухомості: у разі якщо за результатами технічної інвентаризації об'єкта нерухомого майна фактична загальна площа об'єкта нерухомого майна виявиться меншою або більшою за проектну площу майбутнього об'єкта нерухомості, то розрахунок ціни такої різниці площі з метою здійснення остаточних розрахунків між Сторонами (повернення Продавцем надміру сплачених коштів Покупцю або доплати Покупцем коштів Продавцю) здійснюються виходячи зі скоригованої ціни. Скоригована ціна 1 (одного) квадратного метра, що застосовується для визначення ціни різниці площі, визначається відповідно до способу та показників формування ціни майбутнього об'єкта нерухомості, встановлених у підпункті 2.1.5 пункту 2.1 цього Договору, шляхом коригування початкової ціни 1 (одного) квадратного метра з урахуванням коефіцієнта макроекономічного коригування (який враховує зміну індексу інфляції, зміну валютного курсу національної валюти України та зміну індексу цін на будівельні матеріали) та коефіцієнта ринкового коригування (який визначається з урахуванням співвідношення середньої ринкової ціни на аналогічні об'єкти нерухомості до базової ціни).

2.1.3. Загальна вартість різниці площі між фактичною загальною площею об'єкта нерухомого майна та проектною площею майбутнього об'єкта нерухомості:

у разі якщо за результатами технічної інвентаризації об'єкта нерухомого майна фактична загальна площа об'єкта нерухомого майна виявиться меншою або більшою за проектну площу майбутнього об'єкта нерухомості, загальна вартість такої різниці площі з метою здійснення остаточних розрахунків між Сторонами (повернення Продавцем надміру сплачених коштів Покупцю або доплати Покупцем коштів Продавцю) визначається шляхом множення кількості квадратних метрів, що становлять різницю між фактичною загальною площею та проектною площею майбутнього об'єкта нерухомості, на ціну 1 (одного) квадратного метра різниці площі, розраховану відповідно до підпункту 2.1.3 пункту 2.1 цього Договору із застосуванням скоригованої ціни (Ц).

Загальна вартість різниці площі визначається та підлягає оплаті або поверненню у національній валюті України з урахуванням податку на додану вартість (ПДВ) на дату здійснення остаточних розрахунків.

2.1.4. Спосіб визначення ціни майбутнього об'єкта нерухомості:

Ціна майбутнього об'єкта нерухомості визначається за погодженням Сторін як загальна вартість майбутнього об'єкта нерухомості, яка розраховується виходячи з фактичної загальної площі майбутнього об'єкта нерухомості, встановленої за результатами технічної інвентаризації, та скоригованої ціни 1 (одного) квадратного метра такого об'єкта.

Скоригована ціна 1 (одного) квадратного метра майбутнього об'єкта нерухомості визначається шляхом коригування початкової ціни 1 (одного) квадратного метра, погодженої Сторонами при укладенні цього Договору, з урахуванням показників, що впливають на формування вартості базового активу, а саме шляхом послідовного застосування до такої початкової ціни коефіцієнта макроекономічного коригування та коефіцієнта ринкового коригування.

При цьому коефіцієнт макроекономічного коригування враховує зміну індексу інфляції, зміну валютного курсу національної валюти України та зміну індексу цін на будівельні матеріали за період від дати погодження початкової ціни до дати здійснення остаточних розрахунків, а коефіцієнт ринкового коригування визначається з урахуванням співвідношення середньої ринкової ціни на аналогічні об'єкти нерухомості до базової ціни.

Загальна вартість майбутнього об'єкта нерухомості визначається шляхом множення фактичної загальної площі майбутнього об'єкта нерухомості на скориговану ціну 1 (одного) квадратного метра та підлягає оплаті у національній валюті України з урахуванням податку на додану вартість відповідно до вимог законодавства України на дату здійснення розрахунків.

Порядок визначення, склад показників та джерела даних для розрахунку початкової ціни, коефіцієнта макроекономічного коригування та коефіцієнта ринкового коригування встановлюються Положенням Продавця про порядок визначення та коригування вартості базового активу, що застосовується Сторонами при виконанні цього Договору.

2.2. Порядок та строки оплати ціни майбутнього об'єкта нерухомості:

2.2.1. Порядок та строки оплати загальної вартості проектної площі майбутнього об'єкта нерухомості: Покупець зобов'язується здійснити оплату загальної вартості проектної площі майбутнього об'єкта нерухомості, визначеної в підпункті 2.1.1. пункту 2.1. цього Договору, у безготівковій формі шляхом оплати (переказу) коштів в національній валюті України на поточний банківський рахунок Продавця не пізніше наступного дня з дати укладення цього Договору.

Часткова оплата загальної вартості проектної площі майбутнього об'єкта нерухомості, визначеної в підпункті 2.1.1. пункту 2.1. цього Договору, є підставою для проведення державної реєстрації обтяження речових прав на майбутній об'єкт нерухомості на користь Покупця.

На вимогу Покупця, який сплатив загальну вартість проектної площі майбутнього об'єкта нерухомості, визначену в підпункті 2.1.1. пункту 2.1. цього Договору, Продавець протягом трьох робочих днів з дня звернення Покупця видає довідку про таку сплату, що підтверджує право Покупця на державну реєстрацію за ним спеціального майнового права на майбутній об'єкт нерухомості.

2.2.2. Порядок та строки остаточних розрахунків Сторін (строки повернення/доплати коштів): Сторони зобов'язується здійснити між собою остаточні розрахунки на наступних умовах та у наступному порядку:

- у разі якщо за результатами технічної інвентаризації об'єкта нерухомого майна фактична загальна площа об'єкта нерухомого майна виявиться меншою за проектну площу майбутнього об'єкта нерухомості, зазначену у цьому Договорі, – Продавець зобов'язаний протягом 60 (шістдесяти) календарних днів з державної реєстрації за покупцем права власності на відповідний об'єкт нерухомого майна повернути Покупцю надміру сплачені кошти у безготівковій формі (шляхом переказу коштів на поточний банківський рахунок Покупця) або у іншій формі та способом, дозволеним чинним законодавством, у національній валюті в сумі, визначеній відповідно до умов підпункту 2.1.4. пункту 2.1. цього Договору;

- у разі якщо за результатами технічної інвентаризації об'єкта нерухомого майна фактична загальна площа об'єкта нерухомого майна виявиться більшою за проектну площу майбутнього об'єкта нерухомості, зазначену у цьому Договорі, – Покупець зобов'язаний протягом 7 (семи) календарних днів з дня отримання відповідного рахунку (з розрахунком суми доплати) доплатити кошти Продавцю у безготівковій формі (шляхом переказу коштів на поточний банківський рахунок Продавця) або у іншій формі та способом, дозволеним чинним законодавством, у національній валюті в сумі, визначеній відповідно до умов підпункту 2.1.4. пункту 2.1. цього Договору.

За результатами остаточних розрахунків між Продавцем та Покупцем за зверненням Покупця Продавець протягом трьох робочих днів з дня звернення Покупця видає Покупцю довідку, яка є підставою для зняття обтяження речових прав на об'єкт нерухомого майна, накладеного (зареєстрованого) раніше на користь Продавця.

2.2.3. При оплаті ціни майбутнього об'єкту нерухомості Покупець обов'язково вказує у розділі платіжного документа «Призначення платежу» інформацію наступного змісту: «Оплата згідно Договору купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості (перший продаж), номер договору, дата укладання договору, прізвище ім'я по батькові та реєстраційний номер облікової картки платника

податків Покупця (для покупців - фізичних осіб) або найменування та ідентифікаційний код юридичної особи Покупця (для покупців - юридичних осіб)».

3. ПРАВА ТА ОБОВ'ЯЗКИ СТОРІН

3.1. Продавець зобов'язаний:

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

3.1.2. Забезпечити проведення державної реєстрації спеціального майнового права на майбутній об'єкт нерухомості на ім'я Покупця, який сплатив загальну вартість проектної площі майбутнього об'єкта нерухомості, визначену в підпункті 2.1.1. пункту 2.1. цього Договору, протягом п'яти робочих днів з дня сплати відповідних коштів.

3.1.3. Забезпечити проведення державної реєстрації обтяження речових прав на майбутній об'єкт нерухомості на користь Покупця, який сплатив частково загальну вартість проектної площі майбутнього об'єкта нерухомості, визначену в підпункті 2.1.1. пункту 2.1. цього Договору, протягом трьох робочих днів з дня внесення першого платежу.

3.1.4. Забезпечити проведення державної реєстрації припинення обтяження речових прав на майбутній об'єкт нерухомості, зареєстрованого на користь Продавця, ціна якого повністю сплачена Покупцем, протягом п'яти робочих днів з дня сплати відповідних коштів.

3.1.5. Видати на вимогу Покупця, який повністю сплатив загальну вартість проектної площі майбутнього об'єкта нерухомості, визначену в підпункті 2.1.1. пункту 2.1. цього Договору, довідку про таку сплату, що підтверджує право Покупця на державну реєстрацію спеціального майнового права на відповідний майбутній об'єкт нерухомості, протягом трьох робочих днів з дня звернення Покупця за такою довідкою.

3.1.6. Забезпечити проведення державної реєстрації припинення обтяження речових прав на об'єкт нерухомого майна, зареєстрованого на користь Продавця, щодо якого між Продавцем та Покупцем проведено остаточні розрахунки, протягом п'яти робочих днів з дня проведення остаточних розрахунків.

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

3.1.8. Видати Покупцю, 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 Покупця за такою довідкою.

3.1.9. 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 проектну площу майбутнього об'єкта нерухомості, зазначену у цьому Договорі.

3.1.10. Виконувати інші обов'язки, передбачені цим Договором та чинним законодавством України.

3.2. Продавець має право:

3.2.1. Вимагати від Покупця оплати за майбутній об'єкт нерухомості грошової суми в розмірі, визначеному цим Договором.

3.2.2. Вимагати від Покупця прийняття майбутнього об'єкта нерухомості шляхом державної реєстрації на ім'я Покупця спеціального майнового права на такий об'єкт.

3.2.3. Вимагати від Покупця прийняття у власність та в натурі об'єкта нерухомого майна після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта.

3.2.4. Розірвати цей Договір в односторонньому порядку у випадках встановленим цим Договором та чинним законодавством.

3.2.5. Вимагати від Покупця належного виконання інших зобов'язань, визначених цим Договором та чинним законодавством України.

3.2.6. У випадку невиконання або неналежного виконання Покупцем своїх зобов'язань, - вимагати від Покупця сплати штрафних санкцій (неустойки, штрафу, пені), що передбачені цим Договором та чинним законодавством України.

3.2.7. Реалізовувати інші права, які визначені цим Договором та чинним законодавством України.

3.3. Покупець зобов'язується:

3.3.1. Сплатити Продавцю за майбутній об'єкт нерухомості грошову суму в розмірі, у порядку та на умовах, визначених цим Договором.

3.3.2. Прийняти майбутній об’єкт нерухомості шляхом державної реєстрації на ім’я Покупця спеціального майнового права на такий об’єкт.

3.3.3. Прийняти у власність та в натурі об’єкт нерухомого майна після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об’єкта.

3.3.4. Після підключення подільного об’єкта незавершеного будівництва, визначеного цим Договором, до інженерних мереж на постійній основі, власними силами та за власний рахунок забезпечити укладення відповідних договорів із постачальниками комунальних послуг, щодо забезпечення Майбутнього об’єкта нерухомості, визначеного цим Договором газопостачанням, розподілом природного газу, електропостачанням, розподілом електричної енергії, водопостачанням/водовідведенням.

3.3.5. Письмово повідомляти Продавця про зміну паспортних даних, місця проживання, контактних телефонів фізичної особи Покупця/про початок процедури ліквідації або реорганізації чи зміни реквізитів юридичної особи Покупця, вказаних в цьому Договорі, в 10-ти денний строк з моменту такої зміни.

3.3.6. Виконувати інші обов’язки, передбачені цим Договором та чинним законодавством України.

3.4. Покупець має право:

3.4.1. Достроково здійснювати оплату ціни майбутнього об’єкта нерухомості.

3.4.2. Вимагати у Продавця забезпечення будівництва та прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об’єкта, у тому числі складовою частиною якого є відповідний майбутній об’єкт нерухомості.

3.4.3. Вимагати у Продавця забезпечення проведення державної реєстрації спеціального майнового права на майбутній об’єкт нерухомості на ім’я Покупця, який сплатив загальну вартість проектної площі майбутнього об’єкта нерухомості, визначену в підпункті 2.1.1. пункту 2.1. цього Договору, протягом п’яти робочих днів з дня сплати відповідних коштів.

3.4.4. Вимагати у Продавця забезпечення проведення державної реєстрації обтяження речових прав на майбутній об’єкт нерухомості на користь Покупця, який сплатив частково загальну вартість проектної площі майбутнього об’єкта нерухомості, визначену в підпункті 2.1.1. пункту 2.1. цього Договору, протягом трьох робочих днів з дня внесення першого платежу.

3.4.5. Вимагати у Продавця видачі на вимогу Покупця, який повністю сплатив загальну вартість проектної площі майбутнього об’єкта нерухомості, визначену в підпункті 2.1.1. пункту 2.1. цього Договору, довідки про таку сплату, що підтверджує право Покупця на державну реєстрацію спеціального майнового права на відповідний майбутній об’єкт нерухомості, протягом трьох робочих днів з дня звернення Покупця за такою довідкою.

3.4.6. Вимагати у Продавця забезпечення проведення державної реєстрації припинення обтяження речових прав на об’єкт нерухомого майна, зареєстрованого на користь Продавця, щодо якого між Продавцем та Покупцем проведено остаточні розрахунки, протягом п’яти робочих днів з дня проведення остаточних розрахунків.

3.4.7. Вимагати у Продавця передачі відповідно до закону Покупцю у власність та в натурі об’єкта нерухомого майна після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об’єкта за умови належного виконання Покупцем своїх зобов’язань за цим Договором.

3.4.8. Вимагати у Продавця довідку, що підтверджує проведення остаточних розрахунків за об’єкт нерухомого майна за умови, якщо такі остаточні розрахунки проведені між Сторонами.

3.4.9. Відступити свої права та обов’язки за цим Договором (право вимоги) іншій особі (особам) в порядку та на умовах, визначених чинним законодавством України та цим Договором.

3.4.10. Отримувати інформацію про хід виконання умов цього Договору в порядку визначеному цим Договором та чинним законодавством України.

3.4.11. Розірвати цей Договір в односторонньому порядку у випадках встановленим цим Договором та чинним законодавством України, в тому числі - у разі порушення Продавцем строку прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об’єкта більш як на шість місяців, крім випадків, якщо таке порушення зумовлено форс-мажорними обставинами (обставинами непереборної сили), що підтверджено у встановленому законом порядку.

3.4.12. Реалізовувати інші права, які визначені цим Договором та чинним законодавством України.

4. ОСОБЛИВОСТІ ВІДСТУПЛЕННЯ ПРАВ ПОКУПЦЯ

4.1. Покупець за цим Договором, який сплатив частково ціну майбутнього об’єкта нерухомості та на користь якого зареєстровано обтяження речових прав, має право відступити свої права за цим Договором іншій особі (особам).

4.2. Відступлення права вимоги Покупця за цим Договором здійснюється за згодою Продавця.

4.3. За надання Продавцем згоди на відступлення права вимоги Покупця за цим Договором, за яким сплачено частково ціну майбутнього об’єкта нерухомості, Продавець вправі встановлювати винагороду, розмір, умови та порядок оплати якої Сторони можуть визначати в договорі про відступлення прав Покупця.

При відступленні Покупцем права вимоги за цим Договором особам першого ступеня споріднення (діти, батьки, другий із подружжя) винагорода Продавцем не встановлюється.

4.4. Договір про відступлення прав Покупця за цим Договором підлягає нотаріальному посвідченню.

4.5. У разі відступлення прав Покупця за цим Договором іншій особі до такої особи переходять права та обов’язки Покупця за цим Договором.

4.6. Відступлення прав Покупця за цим Договором здійснюється з одночасним переведенням боргу на правонабувача. Відступлення таких прав має наслідком перехід обтяження речових прав на майбутній об’єкт нерухомості на користь правонабувача.

5. ВЗАЄМОДІЯ ПРОДАВЦЯ ТА ПРОКУПЦЯ ПІСЛЯ ПРИЙНЯТТЯ В ЕКСПЛУАТАЦІЮ ЗАКІНЧЕНОГО БУДІВНИЦТВОМ ОБ’ЄКТА

5.1. Державна реєстрація права власності Покупця на об’єкт нерухомого майна, щодо якого у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно за Покупцем зареєстровано спеціальне майнове право на 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".

5.2. Продавець протягом 30 (тридцяти) календарних днів з дня прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об’єкта зобов’язаний забезпечити повідомлення Покупця про прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об’єкта та необхідність приймання-передачі об’єкта нерухомого майна.

5.3. Приймання-передача об’єкта нерухомого майна здійснюється за актом, у якому зазначається перелік обладнання, встановленого на об’єкті нерухомого майна.

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

5.5. За наявності у Покупця обґрунтованих зауважень до об’єкта нерухомого майна та щодо виявлених будівельних недоліків Продавець зобов’язаний забезпечити безоплатне усунення недоліків у 15-денний строк з дня подання зауважень або в інший узгоджений Сторонами строк чи забезпечити безоплатне повторне виконання робіт, щодо яких допущено недоліки, встановлення обладнання чи виготовлення непоставленої чи пошкодженої речі (обладнання) не нижчої якості.

5.6. Зауваження Покупця можуть бути відхилені, якщо вони ґрунтуються на недостовірній інформації або не відповідають вимогам законодавства чи цього Договору.

5.7. Перебіг строків виконання зобов’язань Покупця зупиняється на час усунення недоліків.

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

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

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

1) день вручення попередження Покупцю під розписку;

2) день вручення Покупцю поштового відправлення;

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

5.9. У разі недосягнення згоди з питань передачі об'єкта нерухомого майна спір вирішується в судовому порядку.

6. ПІДСТАВИ ТА ПОРЯДОК ЗМІНИ ІСТОТНИХ УМОВ ДОГОВОРУ. ПІДСТАВИ ТА ПОРЯДОК ДОСТРОКОВОГО ПРИПИНЕННЯ ДІЇ ДОГОВОРУ

6.1. Підстави та порядок внесення змін до цього Договору: усі зміни до цього Договору вносяться за взаємною згодою Сторін, оформляються у письмовій формі, підписуються Сторонами та/або їх належно на те уповноваженими представниками з обов'язковим нотаріальним посвідченням, і з моменту такого посвідчення стають невід'ємною частиною цього Договору.

6.2. Дострокове припинення дії цього Договору (в тому числі - його розірвання) допускається виключно з підстав, визначених чинним законодавством України та цим Договором.

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 у разі:

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;

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";

3) в інших встановлених законом або цим Договором випадках.

6.5. Покупець, який має намір розірвати цей Договір в односторонньому порядку, зобов'язаний письмово повідомити про це Продавця одним з таких способів:

1) вручення повідомлення Продавцю особисто під розписку;

2) поштовим відправленням з описом вкладення та повідомленням про вручення;

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

Повідомлення Продавця про одностороннє розірвання цього Договору здійснюється не менш як за 15 (п'ятнадцять) календарних днів до дати розірвання цього Договору.

Днем вручення повідомлення Продавцю про одностороннє розірвання цього Договору є:

1) день вручення повідомлення Продавцю під розписку;

2) день вручення Продавцю поштового відправлення;

3) день проставлення у поштовому повідомленні відмітки про відмову отримати повідомлення чи відмітки про відсутність особи за адресою для листування згідно з цим Договором або повідомлення державного реєстратора речових прав на нерухоме майно.

Рішення Покупця про розірвання цього Договору в односторонньому порядку може бути оскаржено до суду в установленому законом порядку.

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

1) прострочення внесення Покупцем першого платежу за цим Договором більш як на 30 (тридцять) календарних днів;

2) прострочення внесення Покупцем наступних платежів більш ніж на 45 (сорок п'ять) календарних днів;

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

4) в інших встановлених законом випадках.

6.7. Продавець має право в односторонньому порядку розірвати з Покупцем цей Договір у випадках, визначених підпунктами 1 і 2 пункту 6.6. цього Договору, лише за умови що на день розірвання цього Договору не внесено або внесено не в повному обсязі відповідний платіж.

6.8. Продавець, який має намір розірвати цей Договір в односторонньому порядку, зобов'язаний письмово повідомити про це Покупця одним з таких способів:

1) вручення повідомлення Покупцю особисто під розписку;

2) поштовим відправленням з описом вкладення та повідомленням про вручення;

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

Повідомлення Покупця про одностороннє розірвання цього Договору з підстави, визначеної підпунктом 1 пункту 6.6. цього Договору, здійснюється не менш як за 15 (п'ятнадцять) календарних днів до дати розірвання цього Договору.

Повідомлення Покупця про одностороннє розірвання договору з підстави, визначеної підпунктом 2 пункту 6.6. цього Договору, здійснюється двічі:

перше повідомлення - не менш як за 20 (двадцять) календарних днів до дати розірвання цього Договору;

друге повідомлення - не менш як через 20 (двадцять) календарних днів після вручення першого повідомлення.

Днем вручення повідомлення Покупцю про одностороннє розірвання цього Договору є:

1) день вручення повідомлення Покупцю під розписку;

2) день вручення Покупцю поштового відправлення;

3) день проставлення у поштовому повідомленні відмітки про відмову отримати повідомлення чи відмітки про відсутність особи за адресою для листування згідно з цим Договором або повідомлення державного реєстратора речових прав на нерухоме майно.

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

6.9. Одностороннє розірвання цього Договору є підставою для зняття обтяження речових прав, зареєстрованого на користь Покупця, який сплатив частково ціну майбутнього об’єкта нерухомості.

6.10. Строк повернення Покупцю коштів у разі дострокового припинення дії цього Договору: у разі розірвання цього Договору з підстав, визначених пунктами 6.4., 6.6. цього Договору, Продавець зобов’язаний не пізніше як протягом 60 (шістдесяти) календарних днів з дня припинення дії цього Договору повернути Покупцю кошти, фактично сплачені за майбутній об’єкт нерухомості. Сума коштів, що підлягає поверненню Покупцю, може бути змінена з урахуванням суми штрафних санкцій, передбачених цим Договором.

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.

6.11. У разі недосягнення згоди між Продавцем та Покупцем з питань розірвання цього Договору спір вирішується в судовому порядку.

7. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ СТОРІН

7.1. За невиконання та несвоєчасне виконання умов цього Договору Сторони несуть відповідальність згідно з чинним законодавством України та цим Договором.

7.2. У випадку невиконання або несвоєчасного виконання Покупцем умов цього Договору щодо оплати ціни майбутнього об’єкта нерухомості Покупець зобов’язаний на вимогу Продавця сплатити Продавцю пеню в розмірі подвійної облікової ставки Національного Банку України, діючої в період прострочення за кожний день прострочення.

У випадку несплати або відмови сплати Покупцем такої пені, така сума може бути вирахувана з вже оплачених Покупцем для Продавця коштів.

8. ФОРС-МАЖОР

8.1. Сторона, яка порушила (не виконала, неналежно виконала) свої зобов'язання за цим Договором, звільняється від відповідальності (сплати штрафних санкцій) за порушення зобов'язання, якщо вона доведе, що це порушення сталося внаслідок випадку або непереборної сили (форс-мажорних обставин).

8.2. Під форс-мажорними обставинами (випадком або непереборною силою) Сторони погодили вважати надзвичайну або невідворотну за даних умов подію та/або дію третіх осіб, яка не залежить від волі Сторін і знаходиться поза контролем Сторін, яку при всій обачності неможливо було передбачити та відвернути, яка виникла або продовжує існувати після початку дії цього Договору, та безпосередньо напряму впливає на можливість виконання своїх зобов’язань за цим Договором Стороною, яка знаходиться під дією такої обставини, якщо дія такої обставини документально підтверджена Торгово-промисловою палатою України (її територіальним підрозділом) або іншим уповноваженим органом чи установою, до компетенції яких належить підтвердження такої обставини та усунення і ліквідація негативних наслідків такої обставини.

8.3. В цілях цього Договору Сторони погодили до форс-мажорних обставин, визначених в пункті 8.2. цього Договору, відносити наявність та вплив хоча би однієї із наступних обставин:

1) стихійні лиха (бурі, урагани, смерчі, циклони, удари блискавки, пожежі, повені, град, землетруси, селі, інші стихійні лиха чи погодні умови, які унеможливлюють виконання будівельних робіт та/або призводять до пошкодження чи руйнування будівель, споруд та/або комунікацій);

2) аварії та катастрофи техногенного характеру (радіаційне, хімічне забруднення, пожежа, падіння літальних апаратів, інші аварії та катастрофи техногенного характеру, які унеможливлюють виконання будівельних робіт та/або призводять до пошкодження чи руйнування будівель, споруд та/або комунікацій);

3) військові та політичні події (війна; військові дії; збройний конфлікт; введення воєнного або надзвичайного стану; ворожі атаки - в тому числі, але не виключно із застосуванням ракет, літаків, безпілотних систем ураження; руйнування внаслідок дії вибухових пристроїв, в тому числі тих, які знаходились у землі; радіаційне, хімічне забруднення; блокади; військове ембарго; мобілізація; акти тероризму; диверсії; піратства; революція; громадянська війна; заколот; повстання; масові заворушення та безлади; введення комендантської години; карантин; експропріація; примусове вилучення майна з метою задоволення військових та/або суспільних потреб; реквізиція; страйк; громадські демонстрації, інші військові або політичні події);

4) дії та/або акти органів державної влади та органів місцевого самоврядування забороняючого характеру, які не пов'язані із виною Сторони, якої стосується така заборона, якщо зазначені обставини прямо вплинули на можливість виконання зобов'язань за цим Договором (заборона (обмеження) експорту/імпорту; заборона (обмеження) виконання будівельних робіт; зміни до законодавства; тощо).

8.4. Якщо будь-яка з обставин, визначених в пункті 8.3. цього Договору, безпосередньо вплинула на виконання зобов'язань у строк (термін), встановлений у Договорі, додаткових угодах та додатках до нього, то цей строк (термін) продовжується відповідно на період дії цієї обставини.

Якщо дія форс-мажорних обставин триває більш ніж 45 (сорок п'ять) календарних днів, Сторони за взаємною згодою можуть змінити умови цього Договору чи вимагати його розірвання. Тобто учасники обороту визначили, як форс-мажор впливає на строки виконання цивільно-правового зобов'язання та правові наслідки існування форс-мажору (а саме право на зміну чи розірвання договору).

8.5. Сторона, для якої створилася неможливість виконання зобов'язань за цим Договором, зобов'язана не пізніше 14 (чотирнадцяти) днів з моменту, коли їй стало чи повинно було стати відомо про настання чи припинення форс-мажорних обставин, у письмовій формі повідомити іншу Сторону про їх настання чи припинення. Факти, викладені у таких повідомленнях, повинні бути підтверджені Торгово-промисловою палатою України (її територіальним підрозділом) або іншим уповноваженим органом чи установою, до компетенції яких належить підтвердження такої обставини та усунення і ліквідація негативних наслідків такої обставини.

Неповідомлення чи несвоєчасне повідомлення позбавляє Сторони права посилатися на будь-яку вищевказану обставину, як підставу, що звільняє від відповідальності за невиконання зобов'язання.

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

9. ПОРЯДОК НАДАННЯ ІНФОРМАЦІЇ ПРО ХІД ВИКОНАННЯ УМОВ ДОГОВОРУ

9.1. Покупець має право на отримання від Продавця інформації про хід виконання умов цього Договору в порядку та на умовах, визначених цим Договором.

В цілях цього Договору під інформацією про хід виконання умов цього Договору Сторони погодили розуміти наступні відомості:

1) відомості, визначені в пункті 9.5. цього Договору;

2) відомості про хід виконання будівельних робіт на подільному об’єкті незавершеного будівництва, складовою частиною якого є відповідний майбутній об’єкт нерухомості;

3) відомості про стан розрахунків між Сторонами щодо оплати ціни майбутнього об’єкта нерухомості;

4) відомості про реєстрацію обтяжень речових прав на майбутній об’єкт нерухомості та перехід спеціального майнового права на майбутній об’єкт нерухомості в ході здійснення розрахунків за цим Договором;

5) відомості про форс-мажорні обставини, які перешкоджають належну виконанню зобов’язань за цим Договором;

6) відомості про прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об’єкта;

7) відомості про фактичну загальну площу об’єкта нерухомого майна;

8) інші відомості, які прямо визначені законодавством та/або цим Договором такими, що відносяться до інформації про хід виконання умов цього Договору.

В будь-якому випадку, до інформації про хід виконання умов цього Договору не належать та не надаються на вимогу Покупця відомості, які згідно законодавства та/або внутрішніх документів Продавця є комерційною таємницею та/або конфіденційною інформацією.

9.2. Сторони погодили, що Покупець реалізуючи своє право на інформацію про хід виконання умов цього Договору повинен дотримуватися наступних принципів:

- неприпустимості втручання в господарську діяльність Продавця;
- неприпустимості перешкоджання у здійсненні Продавцем господарської діяльності;
- неприпустимості самовільного втручання в процес будівництва;
- поваги до працівників Продавця та його контрагентів;
- неприпустимості безпідставної критики методів або способів здійснення будівельних робіт та/або методів або способів залучення коштів фізичних та юридичних осіб з метою фінансування будівництва, а також неприпустимості розповсюдження безпідставних чуток та неправдивої інформації, яка тим чи іншим чином негативно впливає на репутацію Продавця.

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

9.4. Покупець, який виявив бажання реалізувати своє право на інформацію про хід виконання умов цього Договору, повинен надіслати на адресу Продавця (або його уповноважених осіб) відповідний лист-запит.

У такому листі Покупець зазначає перелік запитуваної інформації та спосіб її отримання (електронна пошта, пошта та/або особисто під розписку).

Строк надання Покупцю запитуваної інформації не повинен перевищувати 14 робочих днів з дня отримання Продавцем відповідного листа-запиту Покупця. Строк надання запитуваної інформації може бути збільшений в односторонньому порядку Продавцем, але не більше ніж на додаткових 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».

9.5. Покупець стверджує, що до укладення цього Договору Продавець ознайомив його з наступними відомостями та документами:

1) відомостями Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань про Продавця та замовника будівництва – у разі, якщо замовник будівництва є відмінним від Продавця;

2) документами, що підтверджують право власності/право користування замовника будівництва земельною ділянкою, на якій споруджується об’єкт будівництва;

3) містобудівними умовами та обмеженнями забудови земельної ділянки;

4) технічними умовами до інженерного забезпечення об’єкта будівництва;

5) проектною документацією на будівництво;

6) звітом про результати експертизи проектної документації на будівництво;

7) відомостями (документом) про набуття права на виконання будівельних робіт;

8) договором про організацію та фінансування будівництва об’єкта - у разі укладення;

9) фінансовою звітністю про господарську діяльність Продавця та замовника будівництва – у разі, якщо замовник будівництва є відмінним від Продавця за останні два роки (для суб’єктів

господарювання, які здійснюють господарську діяльність менше двох років, - за час здійснення господарської діяльності).

10. ІНШІ УМОВИ

10.1. Ризик випадкового знищення та випадкового пошкодження майбутнього об'єкта нерухомості та в подальшому об'єкта нерухомого майна до його передачі Покупцю за актом приймання - передачі несе Продавець.

10.2. Покупець підтверджує та зобов'язується, що після набуття права власності на об'єкт нерухомого майна не вчинятиме будь-яких дій, пов'язаних із пошкодженням, демонтажем, штробленням, прорізанням, ослабленням або іншим втручанням у несучі конструкції багатоквартирного житлового будинку, у тому числі колони, несучі стіни, ригелі, перекриття, діафрагми жорсткості та інші конструктивні елементи, без належно розробленої та затвердженої проєктної документації, отримання передбачених законодавством дозволів і погоджень, а також без дотримання вимог державних будівельних норм, правил і стандартів.

10.3 . Покупець усвідомлює та погоджується, що несучі конструкції багатоквартирного будинку є спільним майном співвласників, а будь-яке самовільне втручання в них є порушенням законодавства України та може тягнути за собою кримінальну відповідальність, зокрема за статтями 194 та/або 270-1 та/або 275 Кримінального кодексу України, адміністративну відповідальність відповідно до Кодексу України про адміністративні правопорушення, а також цивільно-правову відповідальність.

10.4. Продавець та/або об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (ОСББ) мають право у разі порушення цієї умови звернутися до суду з вимогами про:

- заборону експлуатації Квартири до повного усунення порушень та відновлення несучих конструкцій;
- зобов'язання Покупця відновити пошкоджені конструкції за власний рахунок;
- відшкодування збитків та стягнення неустойки.

10.5. Покупець зобов'язується забезпечити допуск уповноважених представників Продавця, ОСББ, органів місцевого самоврядування, а також сертифікованих експертів, проєктантів та спеціалістів для проведення обстеження технічного стану несучих конструкцій у розумні строки після отримання письмового повідомлення. Безпідставна відмова у допуску вважається істотним порушенням умов цього Договору та є підставою для звернення до суду.

10.6. Покупець підтверджує, що йому повністю роз'яснено правові наслідки порушення цієї умови, та він приймає на себе повну відповідальність за будь-які негативні наслідки таких дій.

10.7. Під час проведення державної реєстрації права власності на об'єкт нерухомого майна, щодо якого зареєстровано спеціальне майнове право на майбутній об'єкт нерухомості, який є складовою частиною відповідного подільного об'єкта незавершеного будівництва, автоматично програмними засобами ведення Державного реєстру прав - проводиться державна реєстрація обтяження речових прав на об'єкт нерухомого майна на користь Продавця - у разі якщо за результатами оновлення характеристик об'єкта його загальна площа збільшилася порівняно із загальною площею відповідного майбутнього об'єкта нерухомості.

10.8. У випадку смерті Покупця, який був власником спеціального майнового права на майбутній об'єкт нерухомості або смерті Покупця, на користь якого було зареєстровано обтяження речових прав на майбутній об'єкт нерухомості, до спадкоємця (спадкоємців) переходять відповідні речові права або обтяження відповідно до закону.

10.9. В усіх випадках, які не передбачені цим Договором Сторони керуються чинним законодавством України, у тому числі з питань пов'язаних із дійсністю, укладенням, виконанням, зміною та припиненням цього Договору, тлумаченням його умов, визначенням наслідків недійсності або порушення Договору.

10.10. Кожна Сторона несе повну відповідальність за правильність та достовірність вказаних нею у цьому Договорі реквізитів, контактних телефонів та адрес для листування, і 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 цим несприятливих наслідків.

10.11. Відповідно до Закону України «Про захист персональних даних», Покупець надає згоду на обробку його персональних даних Продавцем (в тому числі: накопичення, зберігання, адаптування, зміну, поновлення, використання і поширення, знеособлення, знищення, у тому числі з використанням інформаційних автоматизованих систем) з метою виконання умов цього Договору.

10.12. Договір набуває чинності з моменту його підписання Сторонами та нотаріального посвідчення.

10.13. Сторони погодилися, що усі витрати пов’язані з укладенням та нотаріальним посвідченням цього Договору, витрати із державною реєстрацією обтяжень речових прав на Майбутній об’єкт нерухомості, спеціального майнового права на Майбутній об’єкт нерухомості, права власності на Об’єкт нерухомості та інші витрати, що стосуються чи стосуватимуться Об’єкта нерухомості тощо, покладаються на Покупця.

10.14. Цей Договір складено в трьох оригінальних примірниках, по одному примірнику для кожної Сторони за цим Договором та один для зберігання у справах приватного нотаріуса Івано-Франківського міського нотаріального округу _____.

11. ДОДАТКИ ДО ДОГОВОРУ

11.1. Невід’ємними частинами цього Договору є:

- Додаток № 1 – Графічне зображення розташування подільного об’єкта незавершеного будівництва на генеральному плані об'єкта будівництва.

- Додаток № 2 – Графічне зображення схеми будівельного плану майбутнього об’єкта нерухомості із зазначенням назви та площі всіх його приміщень, розміщення об’єкта на поверсі.

РЕКВІЗИТИ ТА ПІДПИСИ СТОРІН:

ПРОДАВЕЦЬ	**ПОКУПЕЦЬ**
_____	_____