

ДОГОВІР

купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості

місто Львів

_____ дві тисячі двадцять четвертого року

ПРОДАВЕЦЬ: Товариство з обмеженою відповідальністю «ІНТЕРМІСЬКБУД», ідентифікаційний номер юридичної особи: 32713081, місцезнаходження: 79024, Львівська обл., м. Львів, вул. Старознесенська, буд.24-26, що створене та здійснює господарську діяльність відповідно до чинного законодавства України, в особі _____, який зареєстрований за адресою: _____, діє на підставі _____, з однієї сторони, та

ПОКУПЕЦЬ: громадянин України _____, «--» _____ року народження, паспорт серії --- № _____, виданий _____ «---» _____ 20-- року, реєстраційний номер облікової картки платника податків за даними Державного реєстру фізичних осіб - платників податків - _____ що проживає за адресою: _____, контактний номер телефону: +38 _____, адреса електронної пошти: _____,

керуючись нормами Цивільного кодексу України, Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому», уклали цей Договір купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості (надалі по тексту – «Договір») про наступне.

Розділ І. ОСНОВНІ ПОЛОЖЕННЯ

1.1. За цим Договором Продавець зобов'язується забезпечити:

1.1.1. будівництво та прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом подільного об'єкту незавершеного будівництва, визначеного цим Договором.

1.1.2. передачу Покупцю майбутнього об'єкта нерухомості, визначеного цим Договором у встановленому законодавством України порядку, шляхом державної реєстрації за покупцем спеціального майнового права на такий об'єкт;

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

1.1.4. виконувати інші обов'язки, визначені Договором, Законом України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому», іншими законами та підзаконними актами України

1.2. За цим Договором Покупець зобов'язується:

1.2.1. сплатити Продавцю за майбутній об'єкт нерухомості, визначений цим Договором, грошову суму в розмірі, визначеному договором;

1.2.2. прийняти майбутній об'єкт нерухомості, визначений цим Договором у встановленому законодавством України порядку, шляхом державної реєстрації на ім'я покупця спеціального майнового права на такий об'єкт;

1.2.3. прийняти у власність та в натурі об'єкт нерухомого майна після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта.

1.2.4. Покупець зобов'язаний, після підключення подільного об'єкту 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, електропостачанням, водопостачання/водовідведення.

1.2.5. виконувати інші обов'язки, визначені Договором, Законом України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому», іншими законами та підзаконними актами України.

Розділ 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ

2.1. Основні відомості про подільний об'єкт нерухомості, складовою частиною якого є відповідний майбутній об'єкт нерухомості, що є предметом цього Договору та цього майбутнього об'єкта нерухомості:

Відомості про замовника будівництва:	Товариство з обмеженою відповідальністю «ІНТЕРМІСЬКБУД» ідентифікаційний код юридичної особи в Єдиному державному реєстрі підприємств і організацій України: 32713081 місцезнаходження: 79024, м. Львів, вул. Старознесенська, буд.24-26
Назва подільного об'єкта незавершеного будівництва, складовою частиною якого є майбутній об'єкт нерухомості, що є предметом Договору	«Будівництво комплексу багатоквартирних житлових будинків з вбудованими приміщеннями громадсько-комерційного призначення, малоповерхової секційної забудови та підземних гаражів по вул. Лікарська, 12, в смт. Брюховичі, Львівської області» (II черга будівництва)
будинки за Генеральним планом:	2.1
(надалі по тексту – «Подільний об'єкт незавершеного будівництва» або «ПОНБ»)	
Вид будівництва	Нове будівництво
Відомості про земельну ділянку, на якій розташовано ПОНБ:	а)користувач–Товариство з обмеженою відповідальністю «ІНТЕРМІСЬКБУД», ідентифікаційний код юридичної особи в

	Єдиному державному реєстрі підприємств і організацій України: 32713081 b) кадастровий номер - 4610166300:06:001:2070 c) номер відомостей про право власності/право користування замовника будівництва на земельну ділянку у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно: 10001696
Номер відомостей про спеціальне майнове право замовника будівництва на ПОНБ у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно	53242334
Основні технічні характеристики ПОНБ, складовою частиною якого є відповідний майбутній об'єкт нерухомості	
функціональне призначення об'єкта	Багатоквартирний житловий будинок
загальна площа об'єкта згідно з проектною документацією на будівництво об'єкта	5611.9
кількість поверхів згідно з проектною документацією на будівництво об'єкта	1; 5 надземних, 1 підземний
клас енергоефективності згідно з енергетичним сертифікатом	C
Опис основних конструктивних елементів та інженерного обладнання	
Конструктивні елементи:	
Фундаменти	Залізобетонні
зовнішні огорожувальні конструкції	Керамічний блок, цегла
міжповерхові перекриття	Залізобетонні
перекриття підвалу	Залізобетонне
внутрішні стіни, перегородки	Керамічний блок / цегла
сходові клітини, сходи	Залізобетонні
балкони, лоджії, тераси	Перекриття залізобетон, стіни керамблок
Дах	Залізобетон
Покрівля	Мембрана
заповнення віконних прорізів	Металопластик
вхідні двері	Металеві
Інженерне обладнання:	
системи опалення (теплопостачання)	Індивідуальне (розводка не виконується)
системи внутрішнього водопостачання	Виконується (без розводки по приміщеннях)
системи внутрішнього гарячого водопостачання	Не виконується
системи внутрішнього водовідведення та каналізації	Виконується (без розводки по приміщеннях)
газопостачання	Виконується для квартир
системи електропостачання	Виконується (без розводки по приміщеннях)
Вентиляція	Природна, канална
охолодження та кондиціювання	Не виконується
ліфти та піднімальні пристрої	Влаштовується
блискавкозахист	Влаштовується
системи протипожежного захисту	Влаштовується в паркінгу
Домофон	Влаштовується мережа до квартир (без кінцевих пристроїв)
автоматизація та диспетчеризація	Влаштовується в паркінгу
слабкострумні пристрої	Інтернет
системи зв'язку та сигналізації	Не виконується
електронні комунікаційні мережі	Не виконується
дощова каналізація	Виконується
системи сміттєвидалення	Зовнішні смітники на ділянці
сантехнічне обладнання	Не встановлюється
Стислий перелік робіт, які повинні бути проведені на об'єкті будівництва та прибудинковій території	1. Зведення каркасу будинку. 2. Прокладання інженерних мереж. 3. Опорядження місць загального користування. 4. Опорядження фасаду будинку. 5. Влаштування благоустрою прибудинкової території.

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	1. Ліфтове обладнання. 2. Насосне обладнання. 3. Електричне обладнання (ВРП, ШВО).
Ідентифікатор об'єкта будівництва (закінченого будівництвом об'єкта) в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва	01.2395320.4991540.20231018.63.0000.10 Будинок 2.1 по ГП
Графічне зображення розташування ПОНБ на генеральному плані об'єкта будівництва	зображено у Додатку № 1 до цього Договору
Адреса майбутнього об'єкту нерухомості, що є предметом цього Договору	79491, Львівська обл., Львівський район, Львівська територіальна громада, смт Брюховичі, вулиця Лікарська, 12Ж, квартира --
Підписанням цього Договору Покупець підтверджує своє розуміння тієї обставини, що адреса майбутнього об'єкту нерухомості, що є предметом цього Договору є будівельною адресою та у подальшому може змінюватись залежно від рішень відповідних органів публічної влади України (зокрема, про присвоєння поштової адреси новозбудованому об'єкту) та інших обставин.	
Назва майбутнього об'єкту нерухомості:	
Проектний номер:	
(надалі по тексту – « Майбутній об'єкт нерухомості » або « МОН »)	
функціональне призначення МОН:	
Під'їзд, в якому розміщено МОН:	
Поверх, на якому розміщено МОН:	
Загальна площа МОН згідно з проектною документацією на будівництво об'єкта	
Ідентифікатор МОН в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва	
Номер відомостей про спеціальне майнове право на МОН у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно	
Графічне зображення схеми будівельного плану МОН із зазначенням назви та площі всіх його приміщень, розміщення об'єкта на поверсі	зображено у Додатку № 2 до Договору
Опис основних конструктивних елементів та інженерного обладнання згідно з проектною документацією на будівництво Майбутнього об'єкта нерухомості	
Конструктивні елементи:	
Перекриття	Залізобетонне
Стіни	Керамічний блок, цегла
перегородки	Керамічний блок, цегла
Балкони (за наявності)	Перекриття – залізобетонне, стіни – керамблок, без скління
Лоджії (за наявності)	Перекриття – залізобетонне, стіни – керамблок, без скління
Тераси (за наявності)	По залізобетонному перекриттю, стіни – керамблок, огорожені
покривання підлоги	Не виконується
опорядження та покривання стін	Штукатурка (крім відкосів) у всіх приміщеннях, крім приміщень санвузлів
опорядження та покривання перегородок	Штукатурка (крім відкосів) у всіх приміщеннях, крім приміщень санвузлів
опорядження та покривання стелі	Не виконується
сходи (при багаторівневих об'єктах)	Відсутні
вікна (заповнення віконних прорізів)	Металопластикові
вхідні двері	Металеві
заповнення дверних прорізів у внутрішніх стінах, перегородках	Не встановлюються

заповнення дверних прорізів у зовнішніх огорожувальних конструкціях	Металопластикові
вбудовані шафи та антресолі	Не влаштовуються
Інженерне обладнання:	
системи опалення (теплопостачання)	Індивідуальне (влаштовується котел, без розводки по приміщеннях)
системи водопостачання	Виконується, без розводки по приміщеннях
системи гарячого водопостачання	Не виконується
системи водовідведення та каналізації	Виконується, без розводки по приміщеннях
охолодження та кондиціонування	Не виконується
газопостачання	Виконується
електропостачання	Виконується, без розводки по приміщеннях
вентиляція	Природна, канална
Домофон	Прокладається кабель (обладнання не встановлюється)
автоматизація та диспетчеризація	Не виконується
слабкострумні пристрої	Інтернет
системи зв'язку та сигналізації	Не виконується
електронні комунікаційні мережі	Не виконується
системи протипожежного захисту	Не виконується
сантехнічне обладнання	Не встановлюється
Стислий перелік будівельних робіт, які повинні бути проведені на майбутньому об'єкті будівництва	1. Загальнобудівельні роботи (моноліт, кладка). 2. Встановлення вхідних протипожежних дверей та металопластикових вікон. 3. Підключення квартир до систем водопостачання, каналізації, електропостачання та газопостачання, з встановленням лічильників обліку, без розведення по приміщеннях. 4. Штукатурення стін (крім відкосів).
Запланований квартал та рік прийняття в експлуатації закінченого будівництвом об'єкта - ПОНБ	IV квартал 2025 року
Запланований квартал та рік виконання продавцем зобов'язання щодо забезпечення передачі об'єкта нерухомого майна покупцю	II квартал 2026 року
Відомості про укладення договору про організацію та фінансування будівництва об'єкта	відсутній

2.2. Продаж Майбутнього об'єкту нерухомості є першим.

2.3. Продавець повідомляє про відсутність будь-яких речових прав третіх осіб та обтяжень речових прав на Майбутній об'єкт нерухомості.

2.4. Відповідно до відомостей Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, Замовник будівництва є орендарем земельної ділянки на підставі договору оренди землі, укладеного з Брюховицькою селищною Радою 16.06.2005 року, посвідченого приватним нотаріусом Львівського міського нотаріального округу Пелех О.З. за реєстровим № 2600, зі змінами до нього, номер запису про інше речове право -10001696, що підтверджується Витягом з державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію іншого речового права 179473855, від 02.09.2019 року, виданим приватним нотаріусом Львівського міського нотаріального округу Міхновим О.В.

Розділ 3. ЦІНА, ВАРТІСТЬ МАЙБУТНЬОГО ОБ'ЄКТУ НЕРУХОМОСТІ. ПОРЯДОК РОЗРАХУНКІВ

3.1. Ціна за 1 кв. м. Майбутнього об'єкту нерухомості - **#TSINA# (#TSINA_PROPYSOM#)** доларів США.

3.2. Загальна вартість Майбутнього об'єкту нерухомості становить - **#TSINA# (#TSINA_PROPYSOM#)** доларів США, що еквівалентно **#SUMA# (#SUMA_PROPYSOM#)** гривень за Курсом валют¹, чинним на момент укладення Договору та здійснення оплати - **#SUMA# (#SUMA_PROPYSOM#)**.

3.3. Повна оплата за Майбутній об'єкт нерухомості повинна бути здійснена шляхом безготівкового перерахування коштів на розрахунковий рахунок Продавця, за реквізитами, вказаними у Договорі або домовленими між Сторонами до « » 202 року.

3.4. Виконання Покупцем зобов'язань по оплаті вартості Майбутнього об'єкту нерухомості здійснюється у гривнях за Курсом валют, чинним на день здійснення відповідного платежу, з урахуванням положень цього Договору.

¹ «Курс валют» - тут: погоджений Сторонами готівковий курс продажу долару США, який визначається Продавцем на підставі готівкового курсу продажу долару США у комерційних банках України

3.5. Обов'язок Покупця по здійсненню розрахунків по цьому договору вважається виконаним в день зарахування суми коштів на поточний рахунок Продавця.

3.6. За результатами остаточних розрахунків між Продавцем та власником об'єкта нерухомого майна за об'єкт нерухомого майна Продавець видає власнику об'єкта нерухомого майна довідку, що підтверджує проведення остаточних розрахунків за об'єкт нерухомого майна між Продавцем та Покупцем і є підставою для зняття обтяження речових прав на об'єкт незавершеного будівництва, визначеного абзацом сьомим частини другої статті 27² Закону України "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень".

Розділ 4. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧІ СПЕЦІАЛЬНОГО МАЙНОВОГО ПРАВА НА МАЙБУТНІЙ ОБ'ЄКТ НЕРУХОМОСТІ. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧІ ОБ'ЄКТА НЕРУХОМОГО МАЙНА

4.1. Продавець забезпечує передачу Покупцю Майбутнього об'єкту нерухомості шляхом проведення державної реєстрації спеціального майнового права на МОН на ім'я Покупця, протягом п'яти робочих днів з дня укладення цього Договору.

4.2. Державна реєстрація права власності на об'єкт нерухомого майна, який виникне після здання в експлуатацію ПОНБ, щодо якого у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно зареєстровано спеціальне майнове право на МОН, здійснюється у порядку визначеному ст. 16 Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому».

4.3. Продавець протягом 30 календарних днів з дня прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом Подільного об'єкта незавершеного будівництва зобов'язаний забезпечити повідомлення власника об'єкта нерухомого майна про прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта та необхідність приймання-передачі об'єкта нерухомого майна.

4.4. Приймання-передача об'єкта нерухомого майна здійснюється разом з паспортами, сертифікатами, гарантійними та іншими документами на обладнання, що встановлено на об'єкті нерухомого майна, за актом, у якому зазначається перелік обладнання, встановленого на об'єкті нерухомого майна.

4.5. Власник об'єкта нерухомого майна має право у 15-денний строк з дня отримання акту приймання-передачі об'єкта нерухомого майна, підписати його 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.

За наявності у власника об'єкта нерухомого майна 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.

Зауваження власника об'єкта нерухомого майна можуть бути відхилені, якщо вони ґрунтуються на недостовірній інформації або не відповідають вимогам законодавства України чи Договору.

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

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

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

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

4.8. Зобов'язання щодо забезпечення передачі об'єкта нерухомого майна його власнику в натурі вважаються виконаними з дня передачі об'єкта нерухомого майна його власнику згідно з цим Розділом Договору.

4.9. У разі якщо за результатами технічної інвентаризації об'єкта нерухомого майна фактична загальна площа об'єкта нерухомого майна виявиться меншою за площу, зазначену в Договорі, Продавець зобов'язаний протягом 60 календарних днів з дня прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта повернути Покупцю надміру сплачені кошти. Повернення коштів здійснюється виходячи з ціни 1 квадратного метра загальної площі Майбутнього об'єкта нерухомості, передбаченої у Договорі.

4.10. У разі якщо за результатами технічної інвентаризації встановлено факт перевищення фактичної загальної площі об'єкта нерухомого майна над площею, зазначеною у Договорі, власник об'єкта нерухомого майна зобов'язаний протягом 60 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, якщо інше не встановлено законом. Доплата коштів здійснюється виходячи з ціни 1 квадратного метра загальної площі Майбутнього об'єкта нерухомості, передбаченої у Договорі.

4.11. Покупець ознайомлений, що проектна документація на будівництво ПОНБ є твором архітектури в розумінні Закону України «Про авторські і суміжні права» та є об'єктом авторського права. Будь-які втручання в

архітектурну частину будинку (в тому числі, фасаду) є недопустимим. У випадку порушення Покупцем авторського права на зазначений твір архітектури, суб'єкт авторського права має право на вжиття належних заходів для усунення такого порушення у визначеному Законом України «Про авторські і суміжні права» порядку.

Покупець розуміє та усвідомлює значення своїх дій та погоджується з умовами дотримання первинного зовнішнього вигляду фасаду будинку та утримання його у первинному вигляді згідно проекту.

На основі викладеного в абзацах першому та другому цього пункту, Сторони домовились, що Покупцю забороняється змінювати та/або втручатись у будь-який із способів в несучі конструкції будинку (зокрема, але не виключно забороняється демонтувати монолітні залізобетонні колони, пілони, стіни, ліфтову шахту, добудовувати, влаштовувати нові елементи (балкони, лоджії, що не передбачені проектом будинку), огорожувальні та несуче-огорожувальні конструкції будинку (забороняється втручатись в фасад будинку, змінювати його колір та матеріали, змінювати віконні конструкції, їх колір, склити не засклені балкони, тераси, лоджії, демонтувати зовнішні стіни будинку, влаштовувати нові балкони та лоджії (тераси), встановлювати зовнішні кондиціонери без письмового погодження із замовником та архітектором будинку, розташовувати антени супутникового телебачення), а також забороняється змінювати колір фасаду будинку, втручатись та/або змінювати механічне, електричне, сантехнічне й інше обладнання всередині та поза межами будинку, яке обслуговує понад одну квартиру чи нежитлове приміщення.

Розділ 5. ЗАПЕВНЕННЯ І ГАРАНТІЇ СТОРІН

5.1. Продавець свідчить, що дійсно є власником спеціального майнового права на майбутній об'єкт нерухомості, вказаний вище, набув усі права на майбутній об'єкт нерухомості на законних підставах, не має обмежень щодо свого права розпорядження майбутнім об'єктом, майновими правами на нього, ні майбутній об'єкт нерухомості, ні будь-яка його частина (частка) на момент укладення цього договору нікому іншому не продані, не подаровані, не відчужені іншим способом, не надані в іпотеку, не передані жодним іншим особам у володіння чи користування, не є предметом обтяження, в податковій заставі і під заборонаю (арештом) не перебувають, права третіх осіб на майбутній об'єкт нерухомості (будь-яку його частину, частку) відсутні, питання щодо визнання спеціального майнового права чи права власності на майбутній об'єкт нерухомості/подільний об'єкт незавершеного будівництва не є предметом судового розгляду, будь-які спори відносно зазначеного майна, що є предметом даного договору, а також прав на це майно, відсутні, майбутній об'єкт нерухомості, що відчужується за даним договором не входить до гарантійної частки і може бути вільно відчужений Продавцем.

Продавець повідомлений нотаріусом, що відповідно до ст.659 Цивільного кодексу України у разі невиконання вимоги щодо попередження ними Покупця про права третіх осіб на майбутній об'єкт нерухомості Покупець має право вимагати зниження ціни або розірвання договору купівлі-продажу, якщо він не знав і не міг знати про права третіх осіб. Згідно з ч.1ст.661 Цивільного кодексу України у разі вилучення за рішенням суду майбутнього об'єкта нерухомості у покупця на користь третьої особи на підставах, що виникли до продажу майбутнього об'єкта нерухомості, Продавець має відшкодувати покупцеві завдані йому збитки, якщо Покупець не знав або не міг знати про наявність цих підстав.

5.2. Інформація про зареєстровані речові права (крім спеціального майнового права), їх обтяження щодо майбутнього об'єкта нерухомості, який є предметом даного договору, а також щодо власників об'єкта у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно відсутня (інформаційні довідки з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та Реєстру прав власності на нерухоме майно, Державного реєстру Іпотек, Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна, виготовлені -----, приватним нотаріусом Львівського міського нотаріального округу, ----- 202-- року.

5.3. Продавець гарантує, що:

- від Покупця не приховано обставин, які мають істотне значення для даного договору і його виконання;
- до укладення даного договору майбутній об'єкт нерухомості і права на нього не було відчужено жодним третім особам;

- майбутній об'єкт нерухомості і спеціальне майнове право Продавця на майбутній об'єкт нерухомості не обтяжені жодними обтяженнями, обмеженнями, крім тих, що передбачені даним договором, які би перешкоджали відчуженню майбутнього об'єкта нерухомості Покупцю і укладенню даного договору;

- наявні усі умови, передбачені у ст.11 Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому», необхідні для відчуження майбутнього об'єкта нерухомості;

- внаслідок укладення даного договору не будуть порушені права та охоронювані законом інтереси будь-яких третіх осіб.

5.4. Сторонам роз'яснено нотаріусом, що відповідно до ч. 3 ст. 13 Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому», замовник будівництва, девелопер будівництва, управитель фонду фінансування будівництва на вимогу покупця зобов'язаний ознайомити його з наступними відомостями та документами:

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

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

- 3) містобудівні умови та обмеження забудови земельної ділянки;

- 4) технічні умови до інженерного забезпечення об'єкта будівництва;

- 5) проектна документація на будівництво;

- 6) звіт про результати експертизи проектної документації на будівництво;
- 7) відомості (документ) про набуття права на виконання будівельних робіт;
- 8) фінансова звітність про господарську діяльність замовника будівництва за останні два роки.

5.5. Представник Продавця свідчить, що не перевищує наданих йому повноважень, діє добросовісно та розумно, даний договір укладається ним в інтересах юридичної особи, яку він уповноважений представляти.

Представник Продавця заявляє та гарантує, що юридична особа, яку він уповноважений представляти:

- є належним чином оформленою юридичною особою за законодавством країни їх реєстрації;
- має усі передбачені чинним законодавством та установчими документами повноваження укласти цей договір;
- представник має усі необхідні повноваження у відповідності із законодавством, установчими документами Продавця для того, щоб представляти юридичну особу та укладати від її імені даний договір;
- укладення та виконання даного договору не суперечить цілям діяльності Продавця, положенням його установчих документів чи іншим локальним актам, інформації, зазначеній в установчих документах та інших документах Продавця, інформація, надана у зв'язку з укладенням цього договору, відповідає даним Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань щодо Продавця станом на дату укладення цього договору.

5.6. Сторони підтверджують, що особисто ознайомлені із усіма умовами даного договору і ці умови є для них справедливими та такими, що враховують інтереси обидвох Сторін і відповідають їхнім правам та інтересам, не ставлять жодну із Сторін у невідгідне матеріальне становище, а також не порушують законодавство про захист прав споживачів.

Нотаріусу роз'яснено Сторонам положення ст.18 Закону України «Про захист прав споживачів» щодо визнання недійсними умов договорів, що обмежують права споживача.

Розділ 6. ПОРЯДОК ЗМІНИ, ПРИПИНЕННЯ ТА ДОСТРОКОВОГО РОЗІРВАННЯ ДОГОВОРУ

6.1. Сторони мають право внести зміни до цього Договору шляхом укладення договору про внесення змін до даного договору, що має бути нотаріально посвідчений. При цьому Сторони обізнані із тим, що після внесення будь-яких змін до даного договору даний договір має відповідати вимогам Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому».

6.2. За домовленістю Сторін, даний договір припиняється з таких підстав:

- а) за домовленістю Сторін шляхом складання Сторонами договору про розірвання даного договору;
- б) у разі порушення однією із Сторін зобов'язань за даним договором – на умовах, визначених даним договором і законом;
- в) у разі набрання законної сили рішенням суду щодо припинення даного договору;

6.3. Покупець має право вимагати розірвання Договору у разі:

6.3.1. порушення строку прийняття в експлуатацію ПОНБ 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;

6.3.2. зміни без згоди покупця проектної документації на будівництво ПОНБ, якщо така зміна потребує узгодження з Покупцем відповідно до Закону України "Про регулювання містобудівної діяльності";

6.3.3. в інших встановлених законом або договором випадках

6.4. Продавець має право вимагати розірвання договору у разі:

6.4.1. прострочення внесення Покупцем платежів за Договором більш як на 45 календарних днів;

6.4.2. в інших встановлених законом випадках.

6.5. Продавець має право в односторонньому порядку розірвати з покупцем Договір лише у випадку, визначеному підпунктом 6.4.1 пункту 6.4 цього Договору, за умови що на день розірвання договору не внесено або внесено не в повному обсязі відповідний платіж.

6.6. Продавець, який має намір розірвати Договір в односторонньому порядку, зобов'язаний письмово повідомити про це Покупця шляхом:

6.6.1. вручення повідомлення покупцю особисто під розписку;

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

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

Повідомлення Покупця про одностороннє розірвання договору з підстави, визначеної підпунктом 6.4.1 пункту 6.4 Договору, здійснюється не менш як за 15 календарних днів до дати розірвання договору.

Повідомлення Покупця про одностороннє розірвання договору з підстави, визначеної підпунктом 6.4.1 пункту 6.4 Договору, здійснюється двічі:

- перше повідомлення – не менш як за 20 календарних днів до дати розірвання Договору;
 - друге повідомлення – не менш як через 20 календарних днів після вручення першого повідомлення.
- Днем вручення повідомлення про одностороннє розірвання договору є:
- день вручення повідомлення покупцю під розписку;
 - день вручення покупцю поштового відправлення;

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

6.7. Одностороннє розірвання Договору є підставою для зняття обтяження речових прав, зареєстрованого на користь Покупця, який сплатив частково ціну МОН.

6.8. У разі розірвання Договору з підстав, визначених цим Розділом Договору, Продавець зобов'язаний повернути Покупцю кошти, фактично сплачені за Майбутній об'єкт нерухомості протягом 60 (шістдесяти) календарних днів з дня розірвання Договору.

6.9. Розірвання даного договору за домовленістю Сторін здійснюється шляхом укладення сторонами договору про розірвання даного договору, що посвідчується нотаріально.

Розділ 7. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ СТОРІН ТА ПОРЯДОК ВИРІШЕННЯ СПОРІВ

7.1. У випадках невиконання або неналежного виконання своїх зобов'язань за даним Договором, винна Сторона відшкодовує потерпілій Стороні всі збитки, спричинені такими її винними діями (бездіяльністю). Сплата штрафних санкцій не звільняє Сторони від виконання своїх зобов'язань за Договором.

7.2. Будь-який спір чи протиріччя, яке виникло чи може виникнути на підставі чи у зв'язку з цим Договором або його виконанням, вирішується шляхом переговорів між Сторонами. У випадку, якщо Сторони не зможуть врегулювати спір чи протиріччя шляхом переговорів, будь-яка з Сторін матиме право в порядку, встановленому чинним законодавством України, звернутися до суду, за захистом своїх прав та законних інтересів.

7.3. У разі самовільного втручання чи зміни в несучі, огорожувальні та несуче-огорожувальні конструкції будинку, а також в механічне, електричне, сантехнічне й інше обладнання всередині та поза межами будинку, яке обслуговує понад одну квартиру, інше житлове чи нежитлове приміщення, а також будь-яке інше порушення Покупцем обов'язку, передбаченого п. 4.11 цього Договору, Покупець зобов'язується за свій рахунок привести все до попереднього стану у строк, визначений Продавцем або управляючою компанією у їх письмовому повідомленні-вимозі до Покупця.

В разі, якщо Покупець на вимогу Продавця чи управляючої компанії не приведе все до попереднього стану, Продавець чи управляюча компанія вправі виконати усі роботи самостійно, а Покупець зобов'язаний відшкодувати їм усю вартість відновлювальних робіт та заподіяти ним шкоду. При цьому, виконавця таких відновлювальних робіт обирає Продавець чи управляюча компанія. Підтвердженням вартості відновлювальних робіт є укладений між Продавцем чи управляючою компанією договір підряду, до якого додається кошторис.

Також Покупець у такому випадку зобов'язаний сплатити Продавцю та архітектору будинку (кожному) неустойку у формі штрафу, що складає 25 000,00 грн. (двадцять п'ять тисяч гривень 00 копійок), за кожен встановлений Продавцем випадок порушення обов'язку, передбаченого п. 4.11 цього Договору.

Продавець має право додатково подати скаргу з приводу самовільної (без погодження) зміни фасаду будинку, конструктивних, інженерних елементів будинку, визначені п. 4.11 Договору, в органи, що здійснюють контроль у сфері містобудування для накладення штрафу на Покупця. Така скарга та можливе накладення штрафу на Покупця органами, що здійснюють контроль у сфері містобудування, не зупиняє права Продавця та архітектора будинку на притягнення Покупця до відповідальності у визначеному абзацом другим цього пункту порядку.

Розділ 8. ПРИКІНЦЕВІ ПОЛОЖЕННЯ

8.1. Сторони погодили, за умови якщо Покупець не здійснив повного розрахунку за Договором, Покупець має право передати третій особі свої права та обов'язки за цим Договором за згодою Продавця.

8.2. Сторони звільняються від відповідальності за порушення зобов'язань за цим Договором, якщо таке порушення сталося внаслідок випадку або непереборної сили (форс-мажорна обставина).

8.3. Форс-мажорні обставини (обставини непереборної сили) (ForceMajeure) - це надзвичайні та невідворотні обставини, які об'єктивно впливають на виконання зобов'язань, передбачених умовами договору (контракту, угоди тощо), обов'язків за законодавчими і іншими нормативними актами, дію яких неможливо було передбачити та дія яких унеможливило їх виконання протягом певного періоду часу.

8.4. Дія таких обставин може бути викликана:

8.4.1. винятковими погодними умовами і стихійним лихом (ActsofGod) (епідемія, пандемія, сильний шторм, циклон, ураган, торнадо, буревій, повінь, нагромадження снігу, ожеледь, град, заморозки, замерзання моря, проток, поргів, перевалів, землетрус, блискавка, пожежа, посуха, просідання і зсув ґрунту, інші стихійні лиха тощо);

8.4.2. непередбаченими обставинами, що відбуваються незалежно від волі і бажання Сторін (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, дія суспільного ворога, збурення, акти тероризму, диверсії, піратства, безлади, вторгнення, блокада, революція, заколот, повстання, масові заворушення, обмеження комендантської години, експропріація, примусове вилучення, захоплення підприємств, реквізиція, громадська демонстрація, блокада, страйк, аварія, протиправні дії третіх осіб, пожежа, вибух, тривалі перерви в роботі транспорту тощо);

8.4.3. умовами, регламентованими відповідними рішеннями, діями, актами органів публічної влади України, закриттям морських проток, ембарго, заборонаю (обмеження) експорту/імпорту, запровадження карантину, локдауну, блекауту тощо.

8.4.4. некоректна робота Реєстру будівельної діяльності, Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва, Реєстру речових прав на нерухоме майно (технічні помилки, збої в роботі програми, неузгодженість в роботі цих реєстрів тощо), що унеможливають належне та своєчасне виконання зобов'язань Продавця щодо, зокрема, перереєстрації на Покупця спеціального майнового права на МОН, здання в експлуатацію ПОНБ, реєстрацію права власності на об'єкт нерухомості у строки та порядку, визначеному цим Договором та чинним законодавством України

8.5. Наявність і строки дії форс-мажорних обставин (окрім обставини, визначеної п. 8.4.4. Договору) можуть підтверджуватись довідкою регіонального відділення / представництва Торгово-промислової палати України та/або іншими документами, які підтверджують факт настання цих обставин.

8.6. Виникнення форс-мажорної обставини продовжує строки виконання обов'язків за Договором на період, що дорівнює строку дії форс-мажорної обставини. Якщо період дії форс-мажорної обставини продовжується протягом 60 (шістдесяти) днів або більше безперервно або з накопиченням, починаючи з дати вступу цього Договору в силу, то будь-яка Сторона на свій розсуд має право розірвати Договір достроково, повідомивши про це письмово другу Сторону. Якщо Сторона посиляється на будь-які події, що мають відношення до форс-мажору, для виправдання своєї затримки або невиконання зобов'язань, вона повинна сповістити другу Сторону про цю подію з усією наявною інформацією, а також і про закінчення цієї події.

8.7. Якщо інше не передбачено цим Договором, усі повідомлення, заяви, вимоги, запити та інші повідомлення Сторін згідно з цим Договором вручаються особисто під розписку або надсилається поштовим відправленням з описом вкладення та повідомленням про вручення.

Днем вручення відповідного повідомлення, заяви, вимоги, запиту є:

- 1) день вручення попередження Стороні якій адресоване повідомлення/заява/вимога/запит тощо, під розписку;
- 2) день вручення Стороні, якій адресоване повідомлення/заява/вимога/запит тощо, поштового відправлення;
- 3) день проставлення у поштовому повідомленні відмітки про відмову отримати попередження чи відмітки про відсутність особи за адресою для листування згідно з Договором чи повідомленням державного реєстратора речових прав на нерухоме майно.

8.8. Якщо Сторони не домовились про інше, то вони зобов'язуються не розголошувати та не розкривати конфіденційну інформацію третім особам та не використовувати її в будь-яких цілях інакше, ніж в цілях належного виконання цього Договору, як протягом строку його дії, так і протягом 3 (трьох) календарних років з моменту його припинення. Сторони зобов'язуються зі своєї сторони обмежити коло осіб, які матимуть доступ до такої інформації, кількістю, розумно необхідною для належного виконання умов Договору.

8.9. У випадках, не передбачених цим Договором, Сторони керуються чинним законодавством України, зокрема Законом України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому».

8.10. Покупець, укладаючи Договір, підтверджує своє розуміння того, що після набуття у власності об'єкта нерухомості, який виникне після здання в експлуатацію ПОНБ, складовою частиною якого був МОН, що є предметом цього Договору, він буде зобов'язаний нести усі витрати, передбачені чинним законодавством України, правилам утримання багатоквартирного будинку, зокрема, щодо оплат житлово-комунальних послуг, послуг із забезпечення будинку та об'єкта нерухомості газопостачанням, водопостачанням та водовідведенням, електропостачанням (зокрема, відшкодування втрат електроенергії в мережах, перетікання реактивної електроенергії тощо).

У випадку недотримання Покупцем свого зобов'язання щодо укладення відповідних договорів із постачальниками комунальних послуг, щодо забезпечення Майбутнього об'єкта нерухомості газопостачанням, електропостачанням, водопостачання/водовідведення, Покупець зобов'язаний буде відшкодовувати їх вартість об'єднанню співвласників багатоквартирного будинку або управлінській компанії, яка здійснюватиме управління та утримання багатоквартирного будинку

8.11. Покупець, укладаючи Договір, підтверджує своє розуміння того, що після здання Подільного об'єкту незавершеного будівництва в експлуатацію, останній стане багатоквартирним будинком підвищеної комфортності, з розвинутою інфраструктурою, в якому будуть наявні місця загального користування, благоустрій тощо.

Оскільки після реєстрації за Покупцем права власності на об'єкт нерухоме майно, щодо якого у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно зареєстровано за Покупцем спеціальне майнове право на МОН (що є предметом цього Договору), на Покупця покладаються обов'язки співвласника багатоквартирного будинку, в якому розташований цей об'єкт нерухомого майна, зокрема, по управлінню багатоквартирним будинком, належному утриманню спільного майна багатоквартирного будинку, визначені Законом України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку».

З огляду на вказане вище Покупець, укладаючи цей Договір, погоджується на те, що після здання ПОНБ в експлуатацію, управління та утримання цього багатоквартирного будинку, здійснюватиме управляюча компанія, яку визначить Продавець.

Покупець на письмову вимогу Продавця зобов'язується особисто чи через повноважного представника взяти участь у зборах співвласників багатоквартирного будинку для вирішення питання управління будинку та укладення договору з управляючою компанією.

8.12. Укладаючи цей Договір, Покупець підтверджує своє розуміння, що ПОНБ є складовою частиною багатоквартирного житлового комплексу, який будуватиметься та здаватиметься в експлуатацію одночасно та/або після завершення будівництва ПОНБ. Така обставина матиме наслідок, що підключення ПОНБ до інженерних мереж на постійній основі та подальше укладення відповідних договорів на приєднання будинку до мереж з ОСББ чи

управлінською компанією може мати місце через відповідний час після здання ПОНБ в експлуатацію. Покупець при цьому розуміє, що це час визначений проектною документацією та відповідними організаціями, що забезпечують надання послуг з приєднання ПОНБ до інженерних мереж (Львівобленерго, Львівводоканал та ін.).

Покупець розуміє також та погоджується з тим, що до дня підключення ПОНБ до інженерних мереж на постійній основі, останній буде приєднаний до інженерних мереж на тимчасовій основі – для забезпечення потреб будівельного майданчика, з оплатою вартості приєднання на умовах тарифу для непобутових споживачів (комерційний тариф), встановлений відповідним постачальником таких послуг.

Враховуючи викладені обставини, Покупець, укладаючи цей Договір, погоджується, що після набуття ним права власності на об'єкт нерухомості у порядку визначеному ст. 16 Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» та п. 4.2 цього Договору Покупець відшкодовуватиме Продавцю усі витрати на забезпечення його об'єкту нерухомості електроенергії, водопостачання та водовідведення, газопостачання – за встановленими тарифами для непобутових споживачів (комерційним тарифом), а також відшкодовувати усі супутні витрати Продавця (плата за перетікання реактивної електроенергії, втрати за електроенергії в електромережі та інші).

8.13. Згідно із ст.16 Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» 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».

Згідно з ч.4 ст.334 Цивільного кодексу України права на нерухоме майно, які підлягають державній реєстрації, виникають з дня такої реєстрації відповідно до закону.

8.14. Нотаріусом роз'яснено Сторонам положення чинного законодавства щодо порядку укладення договорів купівлі-продажу, договорів купівлі-продажу неподільного об'єкта незавершеного будівництва, майбутнього об'єкта нерухомості, внесення до них змін, розірвання таких договорів, підстав та наслідків визнання їх недійсними, зміст статей 182, 202-236, 376, 377, 655-967 Цивільного кодексу України, статей 59-65, ст.27 Закону України «Про нотаріат», статей 163, 172, п.16¹ Підрозділу 10 «Інші перехідні положення» Розділу XX «Перехідні положення» Податкового кодексу України, статей 190, 209, 212, 358 Кримінального кодексу України, а також статей 3,4, 5,18-27, 32, 34, 36-38 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», статей 17, 19, 21-1, 22-2, 26-2,26-3, 29-31-1, 32, 34-39 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», статей 1-21 Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому».

8.15. Факт застосування санкцій, передбачених ст.4 Закону України «Про санкції» до сторін договору нотаріусом не виявлено.

8.16. Продавець здійснює інформування Покупця про хід виконання умов Договору у порядку, визначеному чинним законодавством України.

8.17. Додатки до Договору:

➤ 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».

Ці додатки до Договору та інші, які Сторони можуть укладати у процесі подальшої співпраці між ними є невід'ємними складовими частинами Договору і не можуть розглядатись окремо від Договору.

8. МІСЦЕЗНАХОДЖЕННЯ, БАНКІВСЬКІ РЕКВІЗИТИ ТА ПІДПИСИ СТОРІН

ПРОДАВЕЦЬ:

Товариство з обмеженою відповідальністю

«ІНТЕРМІСЬКБУД»

Юридична адреса: 79024, м. Львів,

вул. Старознесенська, буд.24-26

Поштова адреса: 79034, м. Львів, а/с 4134

Код ЄДРПОУ: 32713081

ПІН: 327130826546

UA443395002600301408079000001

в АТ «Таскомбанк». МФО: 339500

контактний номер телефону: (032) 288 05 02

Адреса електронної пошти: welcome@kvitka.house

Директор

ПОКУПЕЦЬ

громадянин України

zareestrovaniy za adresoju: -----

poshtova adresa dlya obminu korespondentsioju:

pasport: -----,

reestratsionniy nomer oblikovoi kartki platnika

podatkov: -----

bankivskiy raxunok № -----

Tel.: ----- Адреса електронної пошти: -----

_____/-----/

_____/-----/

М. П.

М. П.

Місто Львів, Україна ----- дві тисячі двадцять четвертого року.

Цей договір посвідчено мною, -----, приватним нотаріусом Львівського міського нотаріального округу.

Договір підписано у моїй присутності.

Особи громадян, які підписали договір, встановлено, їх дієздатність, а також правоздатність, дієздатність **Товариства з обмеженою відповідальністю «ІНТЕРМІСЬКБУД»**, ----- та повноваження представників і належність **Товариству з обмеженою відповідальністю «ІНТЕРМІСЬКБУД»**, відчужуваного майбутнього об'єкту нерухомого майна перевірено.

Відповідно до статті 182 Цивільного кодексу України право власності на ----- підлягає державній реєстрації у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

Зареєстровано в реєстрі за №

Приватний нотаріус