

**ДОГОВІР**  
**купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості (перший продаж)**  
Місто Луцьк Луцького району Волинської області

«        »        **дві тисячі двадцять п'ятого року**

**ПРОДАВЕЦЬ: ПРИВАТНЕ ПІДПРИЄМСТВО «ЕФЕКТ»** (код ЄДРПОУ – 30887436; місцезнаходження: 45233, Волинська область, Луцький район, селище Цумань, вулиця Незалежності, будинок 124; дата та номер запису в Єдиному державному реєстрі юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань: 31.08.2004, № 11981200000000148), в особі директора – Бохонка Сергія Анатолійовича (30 травня 1978 року народження, реєстраційний номер облікової картки платника податків за даними Державного реєстру фізичних осіб – платників податків 2863913874, паспорт № 009305071, дата видачі: 26.06.2023, орган, що видав – 0710, запис № 19780530-05477, місце проживання зареєстроване за адресою: Волинська область, Луцький район, село Липини, вулиця Героїв УПА, будинок №10), який діє на підставі Статуту ПП «ЕФЕКТ» (нова редакція), затвердженого рішенням власника ПП «ЕФЕКТ» №04/06-1 від 04 червня 2024 року, рішення власника ПП «ЕФЕКТ» №3 від 31 січня 2012 року, та

**ПОКУПЕЦЬ:** \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ року народження, паспорт серії \_\_\_\_\_  
№ \_\_\_\_\_, виданий \_\_\_\_\_ «        » \_\_\_\_\_ року, реєстраційний номер облікової картки платника податків за даними Державного реєстру фізичних осіб – платників податків \_\_\_\_\_, що проживає за адресою: \_\_\_\_\_,

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

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ**

- 1.1. За цим Договором Продавець зобов'язується забезпечити:
- 1.1.1. будівництво та прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта, складовою частиною якого є відповідний майбутній об'єкт нерухомості;
- 1.1.2. підключення закінченого будівництвом об'єкта до інженерних мереж на постійній основі;
- 1.1.3. передачу Покупцю майбутнього об'єкта нерухомості шляхом державної реєстрації за Покупцем спеціального майнового права на такий об'єкт;
- 1.1.4. передачу відповідно до Закону Покупцю у власність та в натурі об'єкта нерухомого майна після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта;
- 1.1.5. виконувати інші обов'язки, визначені Договором, Законом, іншими законами та підзаконними актами України.
- 1.2. За цим Договором Покупець зобов'язується:
- 1.2.1. сплатити Продавцю за майбутній об'єкт нерухомості грошову суму в розмірі та в порядку, визначеному договором;
- 1.2.2. прийняти майбутній об'єкт нерухомості 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. виконувати інші обов'язки, визначені Договором, Законом, іншими законами та підзаконними актами України.
- 1.3. Основні відомості про подільний об'єкт незавершеного будівництва (надалі – подільний об'єкт незавершеного будівництва або ПОНБ), складовою частиною якого є відповідний майбутній об'єкт нерухомості (надалі – майбутній об'єкт нерухомості або МОН), що є предметом цього Договору та відомості про відповідний майбутній об'єкт нерухомості:

|                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                              |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Відомості про замовника будівництва:                                                                                                       | ПРИВАТНЕ ПІДПРИЄМСТВО «ЕФЕКТ»<br>ідентифікаційний код юридичної особи в Єдиному державному реєстрі підприємств і організацій України: 30887436<br>місцезнаходження: 45233, Волинська область, Луцький район, селище Цумань, вулиця Незалежності, будинок 124 |
| Відомості про девелопера будівництва:                                                                                                      | Відсутній                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Відомості про укладення між замовником будівництва та девелопером будівництва договору про організацію та фінансування будівництва об'єкта | Відсутній                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Назва подільного об'єкта незавершеного будівництва, складовою частиною якого є                                                             | Нове будівництво багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури в с. Липини, Луцького району, Волинської області (І черга)                                                                                  |

|                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| майбутній об'єкт нерухомості, що є предметом Договору:                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Відомості про Подільний об'єкт незавершеного будівництва</b>                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Вид будівництва                                                                                                                                                                                       | Нове будівництво                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Відомості про земельну ділянку, на якій розташовано ПОНБ, складовою частиною якого є відповідний майбутній об'єкт нерухомості:                                                                        | а) відомості про користувача земельної ділянки: ПРИВАТНЕ ПІДПРИЄМСТВО «ЕФЕКТ» (код ЄДРПОУ: 30887436);<br>б) кадастровий номер: 0722883400:01:001:1660;<br>в) номер запису про право користування замовника будівництва земельною ділянкою у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно: 57858943.<br>Реєстраційний номер об'єкта нерухомо майна: 1425007707228. |
| Номер відомостей про спеціальне майнове право замовника будівництва на ПОНБ, складовою частиною якого є відповідний майбутній об'єкт нерухомості, у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно | Номер відомостей про спеціальне майнове право: _____.<br>Реєстраційний номер об'єкта будівництва: _____.                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 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                                                                                                                        | 6803,14 кв.м. АБО 7094,64 кв.м                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Кількість поверхів згідно з проектною документацією на будівництво об'єкта                                                                                                                            | Кількість поверхів – 9                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Клас енергоефективності згідно з енергетичним сертифікатом                                                                                                                                            | С                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Графічне зображення розташування ПОНБ на генеральному плані об'єкта будівництва                                                                                                                       | Додаток №1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Опис основних конструктивних елементів та інженерного обладнання ПОНБ, складовою частиною якого є відповідний майбутній об'єкт нерухомості</b>                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Конструктивні елементи:</b>                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| фундаменти                                                                                                                                                                                            | Залізобетонні, бетонні блоки                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| зовнішні огорожувальні конструкції                                                                                                                                                                    | цегляні, товщиною 380 мм                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| міжповерхові перекриття                                                                                                                                                                               | Залізобетонні плити                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| перекриття підвалу                                                                                                                                                                                    | Плити перекриття                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| внутрішні стіни, перегородки                                                                                                                                                                          | Цегла, газоблок                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| сходові клітини, сходи                                                                                                                                                                                | залізобетонні                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| балкони, лоджії, тераси                                                                                                                                                                               | перекриття залізобетон                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| дах                                                                                                                                                                                                   | Залізобетонні плити перекриття                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| покрівля                                                                                                                                                                                              | мембрана                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| заповнення віконних прорізів                                                                                                                                                                          | металопластик                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| вхідні двері                                                                                                                                                                                          | металеві                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Інженерне обладнання:</b>                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| системи опалення (теплопостачання)                                                                                                                                                                    | Котел газовий поквартирний, комерційних приміщень та загальних коридорів – електричний конвектор                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| системи електропостачання                                                                                                                                                                             | виконується                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| вентиляція                                                                                                                                                                                            | природна                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| охолодження та кондиціонування                                                                                                                                                                        | не виконується                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| ліфти та піднімальні пристрої                                                                                                                                                                         | влаштовується                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| блискавкозахист                                                                                                                                                                                       | влаштовується                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| системи протипожежного захисту                                                                                                                                                                        | виконуються                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| домофон                                                                                                                                                                                               | влаштовується мережа до квартир (без кінцевих пристроїв)                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| автоматизація та диспетчеризація                                                                                                                                                                      | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

|                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| слабкострумні пристрої                                                                                                                                  | інтернет                                                                                                                                                                                  |
| системи зв'язку та сигналізації                                                                                                                         | не виконуються                                                                                                                                                                            |
| електронні комунікаційні мережі                                                                                                                         | не виконується                                                                                                                                                                            |
| дощова каналізація                                                                                                                                      | виконується                                                                                                                                                                               |
| системи сміттєвидалення                                                                                                                                 | влаштування контейнерів для роздільного збору твердих побутових відходів                                                                                                                  |
| сантехнічне обладнання                                                                                                                                  | не встановлюється                                                                                                                                                                         |
| Ідентифікатор об'єкта будівництва (закінченого будівництвом об'єкта) в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва                         | 01.2540106.5074985.20250429.30.0000.52 АБО<br>01.2539997.5074977.20250429.67.0000.67                                                                                                      |
| <b>Відомості про Майбутній об'єкт нерухомості</b>                                                                                                       |                                                                                                                                                                                           |
| Адреса майбутнього об'єкта нерухомості, що є предметом цього Договору                                                                                   | Волинська область, Луцький район, село Липини, вулиця Окружна, будинок 48, квартира № ... АБО Волинська область, Луцький район, село Липини, вулиця Окружна, будинок 48-А, квартира № ... |
| Назва майбутнього об'єкта нерухомості                                                                                                                   | Квартира                                                                                                                                                                                  |
| Основні технічні характеристики майбутнього об'єкта нерухомості:                                                                                        |                                                                                                                                                                                           |
| Функціональне призначення МОН                                                                                                                           | Квартира                                                                                                                                                                                  |
| Секція (під'їзд), в якому розміщено МОН                                                                                                                 | .....                                                                                                                                                                                     |
| Поверх, на якому розміщено МОН                                                                                                                          | .....                                                                                                                                                                                     |
| Загальна площа МОН згідно з проектною документацією на будівництво об'єкта                                                                              | ..... кв.м                                                                                                                                                                                |
| Функціональне призначення та площа окремих приміщень у складі МОН                                                                                       | ..... - ... кв.м<br>..... - ... кв.м<br>..... - ... кв.м                                                                                                                                  |
| 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                       | Додаток №2                                                                                                                                                                                |
| <b>Опис основних конструктивних елементів та інженерного обладнання згідно з проектною документацією на будівництво Майбутнього об'єкта нерухомості</b> |                                                                                                                                                                                           |
| <b>Конструктивні елементи:</b>                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                           |
| перекриття                                                                                                                                              | залізобетонне                                                                                                                                                                             |
| стіни                                                                                                                                                   | цегляні                                                                                                                                                                                   |
| перегородки                                                                                                                                             | внутрішні міжкімнатні перегородки – цегла, балконні - газоблок                                                                                                                            |
| балкони                                                                                                                                                 | -                                                                                                                                                                                         |
| лоджії                                                                                                                                                  | -                                                                                                                                                                                         |
| тераси                                                                                                                                                  | -                                                                                                                                                                                         |
| покривання підлоги                                                                                                                                      | не виконується                                                                                                                                                                            |
| опорядження та покривання стін                                                                                                                          | штукатурка                                                                                                                                                                                |
| опорядження та покривання перегородок                                                                                                                   | штукатурка                                                                                                                                                                                |
| опорядження та покривання стелі                                                                                                                         | не виконується                                                                                                                                                                            |
| Сходи (при багаторівневих об'єктах)                                                                                                                     | -                                                                                                                                                                                         |
| вікна (заповнення віконних прорізів)                                                                                                                    | металопластикові                                                                                                                                                                          |
| вхідні двері                                                                                                                                            | металеві                                                                                                                                                                                  |

|                                                                     |                                                                                                                              |
|---------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| заповнення дверних прорізів у внутрішніх стінах, перегородках       | не виконуються                                                                                                               |
| заповнення дверних прорізів у зовнішніх огорожувальних конструкціях | металопластикові                                                                                                             |
| Вбудовані шафи та антресолі                                         | не виконуються                                                                                                               |
| <b>Інженерне обладнання:</b>                                        |                                                                                                                              |
| системи опалення (теплопостачання)                                  | квартир - індивідуальне (індивідуальний газовий котел), комерційних приміщень та загальних коридорів – електричний конвектор |
| системи водопостачання                                              | підведення в санвузол точки підключення водопостачання                                                                       |
| системи гарячого водопостачання                                     | передбачається від індивідуальних котлів                                                                                     |
| система водовідведення та каналізації                               | в санвузлі виводяться точки підключення до мережі каналізації                                                                |
| охолодження та кондиціювання                                        | не виконується                                                                                                               |
| газопостачання                                                      | виконується                                                                                                                  |
| електропостачання                                                   | виконується                                                                                                                  |
| вентиляція                                                          | природна, припливно-витяжна                                                                                                  |
| домофон                                                             | прокладається інтернет кабель (обладнання не встановлюється)                                                                 |
| автоматизація та диспетчеризація                                    | -                                                                                                                            |
| слабкострумні пристрої                                              | інтернет                                                                                                                     |
| системи зв'язку та сигналізації                                     | не виконується                                                                                                               |
| електронні комунікаційні мережі                                     | не виконується                                                                                                               |
| системи протипожежного захисту                                      | виконується в коридорі                                                                                                       |
| сантехнічне обладнання                                              | не встановлюється                                                                                                            |

1.4. Стислий перелік будівельних робіт, які повинні бути проведені на майбутньому об'єкті будівництва:

- зведення поздовжніх несучих цегляних стін;
- кладка огорожувальних конструкцій з цегли та газоблоку;
- кладка перегородок з цегли та газоблоку;
- монтаж вікон, входних дверей в майбутній об'єкт будівництва;
- обробка фасадів згідно з паспортом зовнішньої обробки стадії РП;
- монтаж лічильників холодної води та електрики;
- монтаж електроживлення, постачання холодної води та каналізації (заведення в приміщення);
- благоустрій та облаштування території.

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

Покупцю:

- лічильник холодної води та електрики;
- індивідуальний настігний газовий котел та електричний бойлер в комерції, радіатори сталеві.

1.6. Стислий перелік робіт, які повинні бути проведені на об'єкті будівництва та прибудинковій території:

- зведення поздовжніх несучих цегляних стін;
- кладка огорожувальних конструкцій з цегли та газоблоку;
- кладка перегородок з цегли та газоблоку;
- встановлення входних дверей;
- заведення комунікацій в об'єкт будівництва;
- обробка фасадів згідно паспорта зовнішньої обробки стадії РП;
- монтаж загальнобудинкових лічильників холодної води та електрики;
- монтаж протипожежного обладнання;
- облаштування місць загального користування;
- будівництво ліфтових шахт та встановлення ліфтів (виробник та марка обрана Продавцем самостійно);
- облаштування прибудинкової території.

1.7. Перелік обладнання, яке повинно бути встановлене на об'єкті будівництва, призначеного для забезпечення функціонування такого об'єкта після закінчення будівельних робіт та прийняття його в експлуатацію:

- загальнобудинковий лічильник холодної води та електрики;
- ліфти: пасажирський;
- обладнання системи вентиляції;
- обладнання системи електропостачання;
- обладнання системи водопостачання;
- обладнання системи каналізування;
- обладнання системи протипожежної охорони;

– блискавкозахист об'єкта будівництва.

1.8. Продаж Майбутнього об'єкту нерухомості є першим.

1.9. Продавець стверджує, що у замовника будівництва наявне право власності на земельну ділянку, на якій споруджується відповідний об'єкт; наявні діючі містобудівні умови та обмеження забудови земельної ділянки; наявне діюче право на виконання будівельних робіт; відсутній факт зупинення виконання будівельних робіт; відсутній факт прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта; визначена гарантійна частка; відсутні речові права третіх осіб та обтяження речових прав (у тому числі відсутні номери відомостей про речові права третіх осіб та обтяження речових прав на об'єкт у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно), що підтверджується відомостями з ЄДЕССБ та інформацією Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

1.10. Відсутність податкової застави на майно Продавця перевірено по Витягу з Державного реєстру обтяжень рухомого майна (податковій заставі), виданому **приватним нотаріусом Луцького районного нотаріального округу Волинської області** \_\_\_\_\_, під заборорою відчуження (арештом), податковою заставою Предмет договору не перебуває, Предмет договору не передано в іпотеку іншим особам, що підтверджується Інформацією з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та Реєстру прав власності на нерухоме майно, Державного реєстру Іпотек, Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна щодо об'єкта нерухомого майна та щодо суб'єкта, **виданою приватним нотаріусом Луцького районного нотаріального округу Волинської області** \_\_\_\_\_.

1.11. Факт застосовування санкцій, передбачених ст.4 Закону України «Про санкції», відносно Сторін договору нотаріусом перевірено.

1.12. Замовник будівництва є користувачем земельної ділянки, право забудови (суперфіцій) на яку зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 29 листопада 2024 року державним реєстратором Відділу з питань організації діяльності Центру надання адміністративних послуг Підгайцівської сільської ради Комар О.О., номер запису про інше речове право: 57858943, реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна (земельної ділянки): 1425007707228, що підтверджується Витягом з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності, індексний номер витягу: 406650797, виданим державним реєстратором Відділу з питань організації діяльності Центру надання адміністративних послуг Підгайцівської сільської ради Комар О.О. 04 грудня 2024 року.

## **2. ЦІНА МАЙБУТНЬОГО ОБ'ЄКТА НЕРУХОМОСТІ ТА ПОРЯДОК РОЗРАХУНКІВ**

2.1. Ціна за 1 кв.м загальної площі Майбутнього об'єкта нерухомості – ----- грн. (----- гривень 00 копійок) з ПДВ.

2.2. Загальна вартість Майбутнього об'єкта нерухомості становить ----- грн. (----- гривень 00 копійок) з ПДВ.

2.3. 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, за наступним графіком:

| <b>№ п/п</b>   | <b>Термін оплати, до включно:</b> | <b>Сума платежу (грн. з ПДВ)</b> |
|----------------|-----------------------------------|----------------------------------|
| 1.             |                                   |                                  |
| 2.             |                                   |                                  |
| 3.             |                                   |                                  |
| 4.             |                                   |                                  |
| 5.             |                                   |                                  |
| <b>Всього:</b> |                                   |                                  |

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

2.5. У разі якщо за результатами технічної інвентаризації фактична загальна площа об'єкта нерухомого майна виявиться меншою за площу, зазначену в Договорі, Продавець зобов'язаний протягом 60 календарних днів з дня державної реєстрації за Покупцем права власності на відповідний об'єкт нерухомого майна повернути Покупцю надміру сплачені кошти. Повернення коштів відбувається, виходячи із ціни 1 квадратного метра загальної площі МОН, що визначена в п. 2.1. цього Договору.

2.6. У разі якщо за результатами технічної інвентаризації фактична загальна площа об'єкта нерухомого майна виявиться більшою за площу, зазначену у Договорі, Покупець зобов'язаний протягом 30 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 Покупцем виходячи із ціни 1 квадратного метра загальної площі МОН, що визначена в п. 2.1. цього Договору.

2.7. 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 27<sup>2</sup> Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

### **3. ПРАВА ТА ОБОВ'ЯЗКИ СТОРІН**

3.1. Продавець зобов'язаний:

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

3.1.2. Забезпечити проведення державної реєстрації обтяження речових прав на майбутній об'єкт нерухомості на користь Покупця, який сплатив частково ціну майбутнього об'єкта нерухомості, протягом трьох робочих днів з дня внесення першого платежу, передбаченого п. 2.3. цього Договору.

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

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

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

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

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

3.1.8. Повернути Покупцю надміру сплачені кошти, якщо інше не встановлено Законом, у разі якщо за результатами технічної інвентаризації об'єкта нерухомого майна фактична загальна площа об'єкта нерухомого майна виявиться меншою за площу, зазначену у Договорі.

3.1.9. Забезпечити повідомлення Покупця/власника об'єкта нерухомого майна про прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта та необхідність приймання-передачі об'єкта нерухомого майна протягом тридцяти календарних днів з дня прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкту.

3.1.10. На вимогу Покупця, Продавець зобов'язаний ознайомити його з такими відомостями та документами:

- відомості Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб підприємців та громадських формувань про замовника будівництва та девелопера будівництва;
- документи, що підтверджують право власності замовника будівництва на земельну ділянку, на якій споруджується об'єкт будівництва;
- містобудівні умови та обмеження забудови земельної ділянки або будівельний паспорт забудови земельної ділянки;
- технічні умови до інженерного забезпечення об'єкта будівництва;
- проектна документація на будівництво;
- звіт про результати експертизи проектної документації на будівництво;
- відомості (документ) про набуття права на виконання будівельних робіт;
- договір про організацію та фінансування будівництва об'єкта;
- фінансова звітність про господарську діяльність замовника будівництва та девелопера будівництва за останні два роки.

3.2. Покупець зобов'язаний:

3.2.1. Сплатити Продавцю грошову суму за майбутній об'єкт нерухомості відповідно до розділу 2 цього Договору.

3.2.2. Прийняти майбутній об'єкт нерухомості шляхом державної реєстрації на своє ім'я спеціального майнового права на такий об'єкт.

3.2.3. Прийняти у власність та в натурі об'єкт нерухомого майна після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта за актом приймання-передачі об'єкта нерухомого майна.

3.2.4. Повідомляти Продавця по зміну паспортних даних, місця проживання, сімейного стану, контактних телефонів, банківських реквізитів в 10-ти денний строк з моменту такої зміни.

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

3.2.6. Протягом 30 (тридцяти) календарних днів з дня прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта, здійснити доплату коштів, якщо за результатами технічної інвентаризації фактична загальна площа об'єкта нерухомого майна виявиться більшою за площу, зазначену в цьому Договорі.

3.2.7. Після підключення подільного об'єкту незавершеного будівництва, визначеного цим Договором, до інженерних мереж на постійній основі, та його введення в експлуатацію, 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, водопостачанням/водовідведенням. У випадку недотримання Покупцем свого зобов'язання щодо укладення відповідних договорів із постачальниками комунальних послуг щодо забезпечення Майбутнього об'єкта нерухомості газопостачанням, електропостачанням, водопостачанням/водовідведенням, Покупець зобов'язаний буде відшкодовувати їх вартість управлінській компанії, яка здійснюватиме управління та утримання багатоквартирного будинку.

3.2.8. Не вносити будь-які зміни в проєктні рішення об'єкта будівництва, зокрема його фасадної частини, не доповнювати його фасад будь-якими сторонніми елементами (у т.ч. кондиціонерами, супутниковими тарілками, індивідуальними телевізійними антенами, тощо), не проводити самостійно скління або перебудови фасадних елементів об'єкту нерухомості (вікон, балконів, лоджії, тощо), будь-які будівельні чи монтажні роботи, які можуть призвести до конструктивних змін в об'єкті нерухомості (у т.ч., але не виключно, зміни в розташуванні стін, зміни площі об'єкту нерухомості) без попередньої письмової згоди Продавця (до моменту здачі об'єкту в експлуатацію та його передачі управлінській компанії) та/або управлінської компанії, зокрема, і після фактичного спорудження та введення об'єкта будівництва в експлуатацію. Перед встановленням в об'єкті нерухомості системи кондиціонування повітря (чи будь-яких інших систем чи пристроїв, приладів, обладнання у складі яких є елементи, що кріпляться ззовні на стінах/фасадах об'єкта будівництва) Покупець зобов'язаний погодити з Продавцем та/або управлінською компанією місце встановлення та схему підключення зовнішніх елементів (блоків) такої системи (пристроїв, приладів, обладнання).

3.2.9. Не розпочинати до підписання Сторонами акта приймання-передачі майбутнього об'єкта нерухомості виконання опоряджувальних або будівельно-ремонтних робіт без попередньої письмової згоди Продавця.

3.2.10. Протягом 30 календарних днів з дня отримання від Продавця повідомлення про введення об'єкта будівництва в експлуатацію укласти з управлінською компанією, визначеною Продавцем, Договір на утримання і обслуговування об'єкту будівництва та прибудинкової території на умовах управлінської компанії.

3.2.11. З моменту прийняття будинку в експлуатацію і до фактичного оформлення права власності на об'єкт нерухомості та укладення договору з управлінською компанією Покупець повинен відшкодовувати Продавцеві витрати на оплату послуг (водо-, газо-, тепло-, електропостачання), фактичне використання яких Покупцем підтверджується показниками лічильників відповідних постачальних організацій, а також витрати на утримання будинку та прибудинкової території та інші послуги, пов'язані з утриманням об'єкту будівництва, в тому числі податок на нерухомість та ін. платежі.

3.2.12. Протягом 30 календарних днів з дня підписання акту приймання-передачі об'єкта нерухомого майна здійснити державну реєстрацію права власності на об'єкт нерухомого майна відповідно до вимог чинного законодавства.

3.3. Продавець має право:

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

3.3.2. Вимагати та/або розірвати цей Договір в односторонньому порядку у випадках, встановлених цим Договором та чинним законодавством України.

3.4. Покупець має право:

3.4.1. Достроково здійснювати платежі відповідно до розділу 2 даного Договору.

3.4.2. За умови належної оплати згідно цього Договору, отримати у власність об'єкт нерухомості після введення об'єкта будівництва в експлуатацію.

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

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

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

#### **4. ОСОБЛИВОСТІ ВІДСТУПЛЕННЯ ПРАВА ВИМОГИ**

4.1. Покупець який прийняв рішення відступити свої права та обов'язки за цим Договором зобов'язаний за 5 (п'ять) робочих днів повідомити про це Продавця та отримати на це відповідну згоду.

4.2. Після отримання відповідної згоди, Покупець самостійно організовує в будь-якого нотаріуса підписання відповідної угоди, що передбачає переведення прав та обов'язків покупця до нового набувача. У

відповідній угоді (договорі) обов'язково зазначається інформація про номер телефону та адреса для листування нового правонабувача. Нотаріальна копія відповідної угоди в обов'язковому порядку передається Продавцю.

4.3. Відступлення права вимоги за Договором, за яким сплачено часткову ціну за майбутній об'єкт нерухомості, відбувається з одночасним переведенням боргу на правонабувача. Відступлення права такої вимоги має наслідком перехід обтяження речових прав на майбутній об'єкт нерухомості на користь правонабувача.

4.4. За відступлення права вимоги за Договором Покупець зобов'язаний сплатити на користь Продавця 1% від вартості майбутнього об'єкта нерухомості за цим Договором в якості винагороди. Факт оплати підтверджується письмовою довідкою від Продавця.

4.5. Державна реєстрація спеціального майнового права на майбутній об'єкт нерухомості за правонабувачем здійснюється відповідно до Закону.

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

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

5.1. Сторони погодили, що Покупець реалізуючи своє право на інформацію про хід виконання умов Договору повинен дотримуватися принципів: неприпустимості самовільного втручання в процес будівництва; поваги до працівників Продавця, замовника будівництва та підрядника, які безпосередньо залучені до будівельного процесу та їх рішень; неприпустимості безпідставної критики (без залучення незалежного експерта) методів або способів здійснення будівельних робіт та розповсюдження безпідставних чуток серед третіх осіб, які тим чи іншим чином негативно впливають на репутацію Продавця, замовника будівництва та підрядника.

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

5.3. Покупець, який виявив бажання реалізувати своє право на інформацію про хід виконання умов Договору, повинен надіслати на адресу Продавця лист про намір отримати інформацію. У даному листі Покупець зазначає перелік інформації, яка його цікавить та спосіб її отримання (електронна пошта та/або особисто під розписку). Продавець протягом 5 (п'яти) робочих днів надає Покупцю відповідну інформацію або призначає зустріч для передачі такої інформації Покупцю особисто під підпис. Термін надання інформації може бути збільшений, але не більше ніж на 14 робочих днів, за умови великого обсягу запитуваної інформації. У разі якщо задоволення запитуваної інформації передбачає виготовлення копій документів обсягом більш як десять сторінок, Покупець зобов'язаний відшкодувати фактичні витрати на копіювання та друк. Розмір таких витрат встановлений Кабінетом Міністрів України відповідно до Закону України «Про доступ до публічної інформації».

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

5.5. Покупець стверджує, що до підписання цього Договору отримав усю інформацію, перелік якої визначений законодавством, стосовно об'єкта будівництва, замовника будівництва, девелопера будівництва та підрядника.

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

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

6.2. 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 вказується перелік обладнання, яке було встановлено на об'єкті нерухомого майна.

6.3. Покупець має право у п'ятнадцятиденний 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.

У разі наявності у Покупця обґрунтованих зауважень до об'єкта нерухомого майна та щодо виявлених будівельних недоліків, Продавець зобов'язаний забезпечити безоплатне усунення недоліків у п'ятнадцятиденний строк з дня подання зауважень або інший узгоджений сторонами строк або забезпечити безоплатне повторне виконання робіт, щодо яких допущено недоліки, встановлення обладнання чи виготовлення непоставленої чи пошкодженої речі (обладнання) не нижчої якості.

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

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

Якщо після дворазового письмового попередження (з перервою 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 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 за адресою для листування згідно з договором чи повідомленням державного реєстратора речових прав на нерухоме майно.

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

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

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

7.1. Усі зміни до цього Договору, в тому числі щодо його істотних умов, вносяться за взаємною згодою Сторін, оформляються у письмовому вигляді з обов'язковим нотаріальним посвідченням, підписуються Сторонами або уповноваженими на те представниками Сторін і є невід'ємною частиною цього Договору.

7.2. Сторона, яка має намір внести зміни у Договір, зобов'язана письмово повідомити про це іншу Сторону шляхом вручення повідомлення особисто під розписку або поштовим відправленням з описом вкладення та повідомленням про вручення поштового відправлення на адресу іншої Сторони.

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

7.3.1. порушення строку прийняття в експлуатацію об'єкта нерухомого майна 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;

7.3.2. зміни без згоди Покупця проектної документації на будівництво подільного об'єкта незавершеного будівництва, до складу якого входить майбутній об'єкт нерухомості, якщо такі зміни потребують узгодження з Покупцем відповідно до Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності»;

7.3.3. в інших встановлених законом або Договором випадках.

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

7.4.1. прострочення внесення Покупцем першого платежу більш як на 30 (тридцять) календарних днів;

7.4.2. прострочення внесення Покупцем наступних платежів більш як на 45 (сорок п'ять) календарних днів;

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

7.4.4. в інших встановлених законом випадках.

7.5. Продавець має право в односторонньому порядку розірвати з Покупцем Договір лише у випадках, визначених підпунктами 7.4.1. та 7.4.2. цього Договору, за умови, що на день розірвання договору не внесено або внесено не в повному обсязі відповідний платіж.

Одностороння відмова Продавця від цього Договору в інших випадках не допускається.

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

7.6.1. вручення повідомлення Покупцю особисто під розписку;

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

7.6.3. передачі заяви про розірвання договору нотаріусом відповідно до Закону України «Про нотаріат».

7.7. Повідомлення Покупця про одностороннє розірвання Договору з підстави, визначеної підпунктом 7.4.1. цього Договору, здійснюється не менше як за 15 (п'ятнадцять) календарних днів до дати розірвання Договору.

Повідомлення Покупця про одностороннє розірвання договору з підстави, визначеної підпунктом 7.4.2. цього Договору, здійснюється двічі:

- перше повідомлення – не менше ніж за 20 (двадцять) календарних днів до дати розірвання договору;
- друге повідомлення – не менш як через 20 (двадцять) календарних днів після вручення першого повідомлення.

Днем вручення повідомлення про одностороннє розірвання 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.

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

7.9. Рішення Продавця про розірвання договору в односторонньому порядку може бути оскаржено до суду в установленому законом порядку.

7.10. У разі розірвання Договору з підстав, визначених цим розділом, Продавець зобов'язаний повернути Покупцю протягом 60 (шістдесяти) календарних днів з дня припинення дії договору кошти, фактично сплачені за майбутній об'єкт нерухомості, за вирахуванням від відповідної суми штрафної санкції у розмірі 10 % (десяти відсотків).

7.11. 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.

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

## **8. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ СТОРІН ТА ПОРЯДОК ВИРІШЕННЯ СПОРІВ**

8.1. 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).

8.2. Сплата штрафних санкцій не звільняє Сторін від обов'язку виконання своїх зобов'язань за Договором.

8.3. У разі порушення строків оплати платежів, встановлених Договором, Покупець сплачує Продавцю пеню в розмірі подвійної облікової ставки НБУ, яка діяла у період прострочення, та 30 % річних за кожен день затримання оплати від суми заборгованості. У разі порушення строків оплати платежів, встановлених Договором, більше ніж на 10 (десять) календарних днів, Покупець додатково сплачує Продавцю штраф у розмірі 10 % (десять відсотків) від простроченої суми.

8.4. Покупець сплачує на користь Продавця штраф у розмірі 5 % від вартості майбутнього об'єкта нерухомості, у випадку прострочення внесення Покупцем платежу більш як на 60 (шістдесят) календарних днів та/або порушення умов п. 3.2.10. цього Договору.

8.5. Покупець сплачує на користь Продавця штраф у розмірі 5 % від вартості майбутнього об'єкта нерухомості за кожен випадок порушення Покупцем умов п. 3.2.8.-3.2.9. Договору. Разом з тим, поряд із сплатою штрафних санкцій, Покупець зобов'язується на вимогу Продавця усунути протягом 15 календарних днів з моменту виявлення порушень, усі невідповідності, які виникли у Майбутньому об'єкті нерухомості, Об'єкті будівництва в цілому та/або окремих його елементах, внаслідок дій Покупця, не узгоджених із Продавцем або управлінською компанією.

8.6. Покупець сплачує на користь Продавця штраф у розмірі 1 % від вартості майбутнього об'єкта нерухомості за кожен місяць прострочення виконання обов'язку, передбаченого п. 3.2.12. Договору, щодо державної реєстрації права власності на об'єкт нерухомості.

8.7. Всі спори, пов'язані з виконанням Сторонами своїх зобов'язань за цим Договором, вирішуються шляхом переговорів.

8.8. У випадку недосягнення взаємних домовленостей шляхом переговорів протягом місяця, всі спори, які можуть виникнути при виконанні цього Договору, підлягають вирішенню в судовому порядку за встановленою підвідомчістю та підсудністю таких спорів відповідно до чинного законодавства України.

## **9. ФОРС-МАЖОР**

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

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

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

9.4. Сторони погодили, що у разі неповідомлення Стороною Договору, для якої настали обставини, передбачені п. 9.2. Договору у строки, передбачені п. 9.3. Договору, про настання форс-мажорних обставин, вказана Сторона позбавляється права в подальшому посилається на вказані обставини.

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

9.6. Сторони розуміють та погоджуються з тим, що цей Договір укладається Сторонами у період дії воєнного стану, який відповідно до Закону України «Про торгово-промислові палати в Україні» (з урахуванням внесених змін та доповнень) віднесено до форс-мажорних обставин (обставин непереборної сили), у зв'язку із чим Сторони погоджуються з тим, що продовження дії військового стану чи інших подібних заходів, не є підставою для розірвання (припинення) даного Договору однією із Сторін, але якщо продовження дії військового стану чи інших подібних заходів обґрунтовано впливає на економічне положення Сторін за цим Договором, Сторони вправі ініціювати внесення змін до цього Договору спрямованих на мінімізацію несприятливих наслідків для обох Сторін, інші дії.

## **10. ОСОБЛИВІ УМОВИ**

10.1. Запланований термін прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта, складовою частиною якого є майбутній об'єкт нерухомості, та виконання Продавцем зобов'язання щодо забезпечення передачі об'єкта нерухомого майна Покупцю: IV квартал 2026 року.

10.2. Спеціальне майнове право на майбутній об'єкт нерухомості, оплата вартості якого відповідно до Договору здійснюється Покупцем частинами, до моменту повної сплати такої вартості залишається у Продавця.

10.3. Перехід спеціального майнового права на майбутній об'єкт нерухомості від Продавця до Покупця здійснюється після повної сплати Покупцем вартості такого об'єкта. Таке право переходить до Покупця з моменту державної реєстрації за Покупцем спеціального майнового права на майбутній об'єкт нерухомості.

10.4. Право власності на об'єкт нерухомого майна виникає у Покупця з моменту державної реєстрації права власності на об'єкт нерухомого майна відповідно до вимог чинного законодавства.

10.5. Державна реєстрація права власності на об'єкт нерухомого майна, щодо якого у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 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».

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

10.7. У разі смерті Покупця майбутнього об'єкта нерухомості до спадкоємця (спадкоємців) переходять відповідні речові права та/або обтяження згідно із законом.

## **11. ПРИКІНЦЕВІ ПОЛОЖЕННЯ**

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

11.2. Якщо інше не передбачено цим Договором, усі 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 є:

- 1) день вручення повідомлення під розписку;
- 2) день вручення 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.

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

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

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

11.6. Сторони 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

своїєї сторони обмежити коло осіб, які матимуть доступ до такої інформації, кількістю, розумно необхідною для належного виконання умов Договору

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

11.8. Договір набуває чинності з моменту його підписання Сторонами та нотаріального посвідчення. Спеціальне майнове право на майбутній об'єкт нерухомості виникає з моменту державної реєстрації цього права в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

11.9. Сторони погодились, що усі витрати пов'язані із укладенням та нотаріальним посвідченням цього Договору, витрати, пов'язані із державною реєстрацією обтяжень речових прав на МОН, спеціального майнового права на МОН, інші витрати покладаються на Покупця.

11.10. Покупець у своїй заяві, яка залишається у матеріалах справи приватного нотаріуса Луцького районного нотаріального округу Волинської області, та зміст якої доведено до Продавця, заявляє про те, що на момент укладення Договору у зареєстрованому шлюбі не перебував та ні з ким не проживав однією сім'єю без реєстрації шлюбу, та особи, які мали б надавати згоду відповідно до Сімейного кодексу України мали б надавати згоду на укладення відповідного правочину відсутні.

11.11. Сторони підтверджують, що особисто ознайомлені із усіма умовами даного договору і ці умови є для них справедливими та такими, що враховують інтереси обох Сторін, не ставлять жодну із Сторін у невідгідне матеріальне становище.

11.12. Цей договір складено в трьох оригінальних примірниках, - по одному примірнику для кожної Сторони за цим Договором та один - для зберігання у справах приватного нотаріуса Луцького районного нотаріального округу Волинської області \_\_\_\_\_ (Волинська область, місто Луцьк, вул. \_\_\_\_\_).

#### **ПРОДАВЕЦЬ**

**ПП «ЕФЕКТ»**

код ЄДРПОУ 30887436

Юридична адреса: 45233, Волинська обл.,  
Луцький р-н, селище Цумань,  
вул. Незалежності, буд. 124

Адреса для листування: 43023, Волинська обл.,  
Луцький р-н, м. Луцьк, вул. Івана Корсака, буд. 10

Р/р: UA113052990000026000040806063

в АТ КБ «ПРИВАТБАНК»

Р/р: UA583204780000026009924888787

в АБ «УКРГАЗБАНК»

Телефон: +38(068)-910-08-08

Електронна пошта: [efekt.lutsk@gmail.com](mailto:efekt.lutsk@gmail.com)

#### **ПОКУПЕЦЬ**

**Директор**

\_\_\_\_\_ **Сергій БОХОНКО** \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_