

**ДОГОВІР КУПІВЛІ-ПРОДАЖУ
МАЙБУТНЬОГО ОБ'ЄКТА НЕРУХОМОСТІ
(перший продаж)
№ _____**

Місто Черкаси, _____ дві тисячі двадцять п'ятого року

Ми, що нижче підписалися:

ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «РІ СІТІ», ідентифікаційний код юридичної особи 42999698, місцезнаходження: Україна, 18000, Черкаська область, місто Черкаси, проспект Перемоги, будинок 69, в особі директора Кузнецова Владислава Олександровича, (____ року народження, паспорт _____, виданий _____, реєстраційний номер облікової картки платника податків _____, зареєстрованого за адресою: _____), який діє на підставі Статуту, рішення №1 від 22.09.2021 року та наказу №1 від 22.09.2021 року, надалі за текстом – **«Продавець»**, з однієї сторони, та

Громадянин _____, _____ року народження, реєстраційний номер облікової картки платника податків _____, паспорт _____, виданий _____, зареєстрований(а) за адресою: _____, надалі за текстом - **«Покупець»**, з іншої сторони, разом надалі за текстом - **«Сторони»**,

діючи добровільно і перебуваючи при здоровому розумі та ясній пам'яті, розуміючи значення своїх дій, попередньо ознайомлені нотаріусом із загальними вимогами, додержання яких є необхідним для чинності правочину, зокрема, з вимогами, щодо недійсності правочинів, володіючи повним обсягом цивільної правоздатності та дієздатності, повністю усвідомлюючи значення своїх дій та згідно з вільним волевиявленням, яке відповідає внутрішній волі учасників даного правочину, намагаючись згідно ст.6 Цивільного кодексу України врегулювати саме ті відносини, що відповідають їх дійсним намірам, у відповідності з вимогами ст.ст. 509, 626, 627, 655-657 Цивільного кодексу України,

уклали цей договір купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості (перший продаж), надалі за текстом – **«Договір»**, та домовились про наступне:

1. ВИЗНАЧЕННЯ, ТЕРМІНИ, ЗАГАЛЬНІ ВІДОМОСТІ ТА УМОВИ.

1.1. В цьому Договорі наведені нижче визначення, терміни, загальні відомості та умови вживаються в такому значенні:

1.1.1.	Замовник будівництва, Продавець, є Стороною Договору	найменування: ТОВ «РІ СІТІ»; ідентифікаційний код юридичної особи в Єдиним державному реєстрі юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань (надалі «ЄДР») 42999698; місцезнаходження: Україна, 18000, Черкаська область, місто Черкаси, проспект Перемоги, будинок 69.
1.1.2.	Девелопер будівництва, не є Стороною Договору	найменування: ТОВ «СТРОЙ ТАЙМ» ; ідентифікаційний код юридичної особи в ЄДР: 39137663; місцезнаходження: Україна, 18029, Черкаська область, місто Черкаси, вулиця Якубовського, будинок 12, офіс 506.
1.1.3.	Подільний об'єкт незавершеного будівництва, Об'єкт будівництва або Об'єкт у відповідному контексті	назва Подільного об'єкта незавершеного будівництва, відповідно до документа, що дає право на виконання будівельних робіт: Нове будівництво готельного комплексу з апартаментами сімейного типу, громадськими приміщеннями та спортивним закладом за адресою: Черкаська область, Черкаська територіальна громада, місто Черкаси, проспект Перемоги, 69; документ, що дає право на виконання будівельних робіт: ДОЗВІЛ на виконання будівельних робіт № ЧК 012241029924 від 04.11.2024 р.; вид будівництва: нове будівництво ; відомості про земельну ділянку, на якій розташовано Подільний об'єкт незавершеного будівництва: користувач земельної ділянки: ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «РІ СІТІ» (ідентифікаційний код юридичної особи в ЄДР 42999698) – Замовник будівництва, Продавець ; кадастровий номер земельної ділянки: 7110136700:05:037:0141 ;

		номер відомостей про право користування Замовника будівництва на земельну ділянку у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно: 42174618; номер відомостей про спеціальне майнове право Замовника будівництва на Подільний об'єкт незавершеного будівництва, у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно: _____; основні технічні характеристики Подільного об'єкта незавершеного будівництва: а) функціональне призначення Об'єкта: _____; б) загальна площа Об'єкта, згідно з проектною документацією на будівництво Об'єкта: _____; в) кількість поверхів згідно з проектною документацією на будівництво Об'єкта: 4 (чотири); г) опис основних конструктивних елементів та інженерного обладнання: зазначається в Додатку 1 до Договору; г) клас енергоефективності згідно з енергетичним сертифікатом: _____; ідентифікатор Об'єкта будівництва в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва: _____; графічне зображення розташування Подільного об'єкта незавершеного будівництва на генеральному плані Об'єкта будівництва: зазначається в Додатку 2 до Договору; стислий перелік робіт, які повинні бути проведені на Об'єкті будівництва та прибудинковій території зазначається в Додатку 1 до Договору; перелік обладнання, яке повинно бути встановлено на Об'єкті будівництва, призначеного для забезпечення функціонування Об'єкта після закінчення будівельних робіт та прийняття його в експлуатацію; зазначається в Додатку 1 до Договору; запланований квартал та рік прийняття в експлуатації закінченого будівництвом Об'єкта: _____.
1.1.4.	Відомості про укладення між Замовником будівництва та Девелопером будівництва Договору про організацію та фінансування будівництва Об'єкта	назва договору: Договір про організацію та фінансування будівництва об'єкта; дата укладення Договору: 03.11.2025 р., зареєстровано в реєстрі за № 6352.; Сторони Договору: Замовник: ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «РІ СІПІ», ідентифікаційний код юридичної особи в ЄДР 42999698, Девелопер: ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «СТРОЙ ТАЙМ», ідентифікаційний код юридичної особи в ЄДР 39137663. Девелопер забезпечує розкриття інформації про Подільний об'єкт незавершеного будівництва в порядку, визначеному Законом про гарантування на своєму веб-сайті: https://harmony.ck.ua/ ; відомості про нотаріуса, який посвідчив договір: приватний нотаріус Черкаського міського нотаріального округу Алексєєва Інна Юріївна.

1.1.5.

Майбутній об'єкт нерухомості, складова частина Подільного об'єкту незавершеного будівництва, предмет Договору (в термінах ст. 656 Цивільного кодексу України), Об'єкт нерухомого майна (після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом Об'єкта в експлуатацію) або самостійний об'єкт нерухомого майна після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом Об'єкта у відповідному контексті	Майбутній об'єкт нерухомості - передбачена проектною документацією на будівництво складова частина Подільного об'єкта незавершеного будівництва, яка після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом Об'єкта стане самостійним об'єктом нерухомого майна, а саме нежитловим приміщенням (апартаменти сімейного типу). Продаж майбутнього об'єкту нерухомості є першим. Адреса майбутнього об'єкта нерухомості: Україна, 18000, Черкаська область, місто Черкаси, проспект Перемоги, будинок 69. Назва майбутнього об'єкта нерухомості: нежитлове приміщення. Основні технічні характеристики майбутнього об'єкта нерухомості: <i>функціональне призначення майбутнього об'єкту нерухомості: об'єкт нежитлової нерухомості (апартаменти сімейного типу);</i> <i>секція (під'їзд), в якому (якій) розміщено майбутній об'єкт нерухомості: __:</i> <i>поверх, на якому розміщено майбутній об'єкт нерухомості: _____;</i> <i>загальна площа майбутнього об'єкту нерухомості згідно з проектною документацією на будівництво об'єкта: ____м2,</i> у тому числі функціональне призначення та площа окремих приміщень у складі майбутнього об'єкту нерухомості: основне приміщення, _____м2 основне приміщення, _____м2 допоміжне (підсобне) приміщення, _____м2 літнє приміщення(лоджія), _____м2 Опис основних конструктивних елементів та інженерного обладнання згідно з проектною документацією на будівництво Об'єкта; Конструктивні елементи: переkritтя: _____ стіни: _____ перегородки: _____ балкони: _____ лоджії: _____ тераси: _____ покривання підлоги: _____ опорядження та покривання стін: _____ опорядження та покривання перегородок: _____ опорядження та покривання стелі: _____ сходи (при багаторівневих об'єктах): _____ вікна (заповнення віконних прорізів): _____ вхідні двері: _____ заповнення дверних прорізів у внутрішніх стінах, перегородках: _____ заповнення дверних прорізів у зовнішніх огорожувальних конструкціях: _____ вбудовані шафи та антресолі: _____ Інженерне обладнання: системи опалення (теплопостачання): _____ системи водопостачання: _____ системи гарячого водопостачання: _____ системи водовідведення та каналізації: _____ охолодження та кондиціонування: _____
--	--

газопостачання: _____
електропостачання: _____
вентиляція: _____
домофон: _____
автоматизація та диспетчеризація: _____
слабкострумні пристрої: _____
системи зв'язку та сигналізації: _____
електронні комунікаційні мережі: _____
системи протипожежного захисту: _____
сантехнічне обладнання: _____

стислий перелік будівельних робіт, які повинні бути проведені на Майбутньому об'єкті нерухомості:

перелік обладнання, яке повинно бути встановлено на Майбутньому об'єкті нерухомості та передано Покупцю:

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

Номер відомостей про спеціальне майнове право на Майбутній об'єкт нерухомості, **що належить Продавцю на дату укладання цього Договору** у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно: _____; Належність **Продавцю** спеціального майнового права на Майбутній об'єкт нерухомості підтверджується відомостями з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, отриманої шляхом безпосереднього доступу до нього нотаріусом. Спеціальне майнове право на Майбутній об'єкт нерухомості зареєстровано у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно - _____ (ПІБ та найменування реєстратора), _____ (дата реєстрації права) за номером запису: _____ (номер запису про реєстрацію права). Реєстраційний номер об'єкта _____.

Графічне зображення схеми будівельного плану майбутнього об'єкта нерухомості із зазначенням назви та площі всіх його приміщень, розміщення майбутнього об'єкта нерухомості на поверсі: **зазначається в Додатку 3 до Договору.**

Відомості про відсутність речових прав третіх осіб та обтяжень речових прав на майбутній об'єкт нерухомості (у тому числі номери відомостей про речові права третіх осіб та обтяження речових прав на об'єкт у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно): **відомості щодо наявності речових прав третіх осіб та обтяження речових прав на майбутній об'єкт нерухомості в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно відсутні.** Зазначене підтверджується відомостями з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, отриманими шляхом безпосереднього доступу до нього нотаріусом.

Майбутній об'єкт нерухомості не входить до гарантійної частки Подільного об'єкту незавершеного будівництва.

1.1.6.	Ризик випадкового знищення або випадкового пошкодження Подільного об'єкта незавершеного будівництва, закінченого будівництвом Об'єкта, Майбутнього об'єкта нерухомості, Об'єкта нерухомого майна	Ризик випадкового знищення та випадкового пошкодження Подільного об'єкта незавершеного будівництва, закінченого будівництвом Об'єкта, Майбутнього об'єкта нерухомості, Об'єкта нерухомого майна до дати передачі Продавцю в порядку, визначеному Договором та Законом про гарантування несе Продавець, від дати такої передачі – Покупец.
1.1.7.	Ціна 1-го квадратного метру загальної площі Майбутнього об'єкту нерухомості або Ціна 1-го м2	Ціна 1-го квадратного метру загальної площі Майбутнього об'єкту нерухомості дорівнює сумі у гривні еквівалентній _____ долларам США за курсом гривні до долару США, встановленим Національним банком України на дату платежу за Договором, в тому числі ПДВ що дорівнює сумі у гривні, еквівалентній _____ долларам США за курсом гривні до долару США, встановленим Національним банком України на дату платежу за Договором. Ціна 1-го м2 застосовується для визначення ціни продажу Майбутнього об'єкту нерухомого майна, а також для проведення остаточних розрахунків між Сторонами (за необхідністю) за Договором, якщо за результатами технічної інвентаризації Об'єкта нерухомого майна фактична загальна площа Об'єкта нерухомого майна виявиться меншою або більшою за площу, зазначену в Договорі.
1.1.8.	Ціна Майбутнього об'єкта нерухомості та спосіб її визначення:	Детально визначено умовами в тексті Договору.
1.1.9.	Запланований квартал та рік прийняття в експлуатації закінченого будівництвом Об'єкта, у тому числі складовою частиною якого є Майбутній об'єкт нерухомості, та виконання Продавцем зобов'язання щодо забезпечення передачі об'єкта нерухомого майна Покупцю	Детально визначено умовами в тексті Договору.
1.1.10.	Підстави та порядок зміни істотних умов Договору	Істотні умови Договору змінюються виключно за взаємною згодою Сторін з підстав та в порядку, визначеному Сторонами, якщо інші не визначено законом.
1.1.11.	Підстави та порядок дострокового припинення дії (розірвання) Договору	Детально визначено умовами в тексті Договору.
1.1.12.	Строк повернення Покупцю коштів у разі дострокового припинення дії (розірвання) Договору	Детально визначено умовами в тексті Договору.

1.1.13.	Строк повернення Покупцю надміру сплачених коштів, якщо за результатами технічної інвентаризації фактична загальна площа Об'єкта нерухомого майна виявиться меншою за площу, зазначену в Договорі	Детально визначено умовами в тексті Договору.
1.1.14.	Строк доплати Покупцем коштів, якщо за результатами технічної інвентаризації фактична загальна площа Об'єкта нерухомого майна виявиться більшою за площу, зазначену в Договорі	Детально визначено умовами в тексті Договору.
1.1.15.	Відповідальність Сторін за несвоєчасне виконання та невиконання умов Договору	Детально визначено умовами в тексті Договору.
1.1.16.	Порядок надання Покупцю інформації про хід виконання умов Договору	Продавець надає Покупцю довідки, повідомлення, попередження та інші документи, інформацію та відомості за цим Договором (про хід виконання умов Договору) в порядку та строки, визначені умовами Договору з врахуванням вимог чинного законодавства. Можливість ознайомлення у будь-який час протягом дії Договору з інформацією про Подільний об'єкт незавершеного будівництва, що підлягає розкриттю в порядку визначеному Законом про гарантування, Покупцю забезпечена на веб-сайті:
1.1.17.	Номери телефонів та адреси для листування сторін	Продавець: Телефон: +38(096)-807-44-51, +38(067)-91-01-064 (Telegram, WhatsApp, Viber, Signal); Адреси для листування: Поштова адреса: вулиця 30-річчя Перемоги, будинок 69, місто Черкаси, Черкаська область, 18014, Україна; Електронна адреса: sity-che@ukr.net . Покупець: Телефон: _____ (Telegram, WhatsApp, Viber, Signal); Адреси для листування: Поштова адреса: _____; Електронна адреса: _____.
1.1.18.	Документи за Договором, Договірні документи	Документи, які складаються та/або видаються та/або засвідчуються та/або затверджуються та/або укладаються та/або підписуються однією або обома Сторонами на виконання, або у зв'язку із виконанням цього Договору, які за змістом (документарною інформацією), способом створення, оформлення та набрання чинності (юридичної сили) відповідають вимогам цього Договору та у яких зафіксовано зміст (відомості, інформацію, документарну інформацію) про факти, обставини, події, дії чи результати дій, в тому числі про дії з якими пов'язані набуття, зміна та/або припинення цивільних прав та/або обов'язків відповідної Сторони за відповідними зобов'язаннями, що виникають на підставі цього Договору.

1.1.19.	До Договірних документів відносяться також електронні документи, якими Сторони обмінюються та/або надсилаються до інформаційних (автоматизованих) систем, телекомунікаційних систем та інформаційно-телекомунікаційних систем, що використовуються Сторонами за реквізитами зазначеними в Договорі з питань, пов'язаних із Договором. У випадках, визначених чинним законодавством України, Договірні документи підлягають нотаріальному засвідченню.
Закон про гарантування	Закон України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» від 15 серпня 2022 року № 2518-IX.

- 1.2. До укладення цього Договору Покупець ознайомлений із всією інформацією про Подільний об'єкт незавершеного будівництва, розміщеною на веб-сайті <https://harmony.ck.ua/>, де забезпечується розкриття інформації про Подільний об'єкт незавершеного будівництва в порядку, визначеному Законом про гарантування. Зміст зазначеної інформації є зрозумілим для Покупця та не викликає зауважень або заперечень. Продавець гарантує, що інформація про Подільний об'єкт незавершеного будівництва, розміщена на веб-сайті <https://harmony.ck.ua/> є повною та достовірною. Підписуючи цей Договір Покупець підтверджує факт ознайомлення із зазначеною інформацією та усвідомлення її змісту.
- 1.3. До укладання цього Договору Покупець ознайомлений Продавцем з такими відомостями та документами: відомості Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань про Замовника будівництва (Продавця) та Девелопера; документи, що підтверджують право користування Замовника будівництва (Продавця) земельною ділянкою, на якій споруджується Об'єкт будівництва; містобудівні умови та обмеження 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. Зміст зазначених відомостей та документів є зрозумілим для Покупця та не викликає зауважень або заперечень. Підписуючи цей Договір Покупець підтверджує факт ознайомлення із зазначеними відомостями та документами та усвідомлення їх змісту.
- 1.4. Із врахуванням ст.ст. 509, 510, 626, 628, 629 Цивільного кодексу України, кожна із Сторін Договору зобов'язана належним чином виконувати відповідні свої обов'язки боржника на користь другої сторони (кредитора) за зобов'язаннями, що виникають із змісту цього Договору, а також має право вимагати від іншої Сторони (боржника за зобов'язаннями, в яких вона виступає кредитором) виконання відповідного обов'язку, за зобов'язаннями, що виникають із змісту цього Договору. Це правило застосовується для будь-якого зобов'язання, що виникає із змісту цього Договору, незалежно від того, в якому пункті або розділі Договору це зобов'язання визначено.
- 1.5. Сторони ознайомлені з вимогами цивільного законодавства щодо недійсності правочинів та розуміють зміст цих вимог. Сторони підтверджують, що мають необхідний обсяг цивільної дієздатності для укладення цього Договору. Сторони уклали Договір діючи добровільно, свідомо, вільно, без будь-яких погроз, примусу чи насильства, як фізичного так і морального, на власний розсуд, розуміючи значення своїх дій, при однаковому розумінні значення, умов та правових наслідків Договору, керуючись власним вільним волевиявленням у виборі один одного як Сторони за цим Договором і при визначенні її умов відповідно до правових статусів Сторін та ст. ст. 3, 6, 203, 627 Цивільного Кодексу України. Сторони підтверджують, що їх волевиявлення на укладення Договору є вільним та відповідає їх внутрішній волі, укладання Договору відповідає їх інтересам, не порушує права третіх осіб, Договір не приховує іншого правочину і спрямована на реальне настання наслідків, які обумовлені ним.
- 1.6. Сторони гарантують та запевняють одна одну, що на них не поширюється дія будь-яких санкцій, як встановлених Україною так і іншими державами чи організаціями, рішення та акти якої є юридично обов'язковими в Україні.
- 1.7. Всі положення та умови цього Договору, незалежно від того, в якому розділі або пункті вони викладені, однаково значимі для визначення прав, обов'язків та відповідальності Сторін за цим Договором. Повторення тотожних положень та умов цього Договору в різних його розділах та пунктах застосовується для зручності використання цих положень та умов у відповідних контекстах у сукупності з іншими положеннями та умовами Договору.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ

- 2.1. Відповідно до умов цього Договору та вимог Закону про гарантування **Продавець зобов'язується забезпечити:**

- 2.1.1. будівництво та прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом Об'єкта, (у тому числі складовою частиною якого є Майбутній об'єкт нерухомості), зокрема шляхом укладення та виконання Договору про організацію та фінансування будівництва об'єкта;
 - 2.1.2. підключення закінченого будівництвом Об'єкта до інженерних мереж на постійній основі;
 - 2.1.3. передачу Покупцю Майбутнього об'єкта нерухомості шляхом державної реєстрації за Покупцем спеціального майнового права на такий об'єкт;
 - 2.1.4. передачу відповідно до закону Покупцю у власність та в натурі Об'єкта нерухомого майна після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом Об'єкта.
- 2.2. Відповідно до умов цього Договору та вимог Закону про гарантування **Покупець зобов'язується:**
- 2.2.1. сплатити Продавцю за Майбутній об'єкт нерухомості грошову суму в розмірі та в порядку, визначеному Договором;
 - 2.2.2. прийняти Майбутній об'єкт нерухомості шляхом державної реєстрації на своє ім'я (Покупця) спеціального майнового права на Майбутній об'єкт нерухомості;
 - 2.2.3. прийняти у власність та в натурі Об'єкт нерухомого майна після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом Об'єкта в порядку, визначеному Договором.

3. ЦІНА МАЙБУТНЬОГО ОБ'ЄКТУ НЕРУХОМОСТІ, СПОСІБ ЇЇ ВИЗНАЧЕННЯ, ПОРЯДОК ОПЛАТИ ЦІНИ ДОГОВОРУ ПОКУПЦЕМ. ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ПРОДАВЦЕМ ЗДІЙСНЕННЯ РЕЄСТРАЦІЙНИХ ТА ІНШИХ ДІЙ В ЗАЛЕЖНОСТІ ВІД ОПЛАТИ ЦІНИ ДОГОВОРУ ПОКУПЦЕМ.

- 3.1. За домовленістю Сторін, продаж Майбутнього об'єкту нерухомості здійснюється за гривню за ціною, яка дорівнює сумі у гривні еквівалентній _____ долларам США за курсом гривні до долару США, встановленим Національним банком України на дату платежу за Договором, в тому числі ПДВ що дорівнює сумі у гривні, еквівалентній _____ долларам США за курсом гривні до долару США, встановленим Національним банком України на дату платежу за Договором. На дату укладання Договору ціна Договору в гривні за курсом гривні до долару США, встановленим Національним банком України на дату Договору, _____ гривень, в тому числі ПДВ _____ гривень.
- 3.2. Оплата ціни Договору здійснюється здійснюються Покупцем Продавцю в гривні у безготівковому порядку за курсом Національного банку України, встановленому на дату платежу, в наступному порядку:

№ платежу	Строк платежу	Грошовий еквівалент частини ціни Майбутнього об'єкта нерухомості визначений в доларах США з ПДВ	ПДВ, грошовий еквівалент визначений в доларах США
1 (перший платіж)	до «__»__ 20__ р.	_____	_____
2	до «__»__ 20__ р.	_____	_____
3	до «__»__ 20__ р.	_____	_____
4	до «__»__ 20__ р.	_____	_____

Платежі здійснюється Покупцем на поточний рахунок Продавця із призначенням платежу: «Сплата ціни/частини ціни МОН згідно Договору купівлі-продажу МОН (перший продаж) № _____ від «__»__ 20__ р., в т.ч. ПДВ. Покупець _____».

- 3.3. Грошовий еквівалент ціни Майбутнього об'єкту нерухомості, визначений в доларах США, не підлягає зміні крім як за домовленістю Сторін або якщо за результатами технічної інвентаризації Об'єкта нерухомого майна фактична загальна площа Об'єкта нерухомого майна виявиться меншою або більшою за загальну площу, зазначену в Договорі.
- 3.4. Остаточні розрахунки між Сторонами проводяться після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом Об'єкту та присвоєння такому Об'єкту адреси, якщо за результатами технічної інвентаризації Об'єкта нерухомого майна фактична загальна площа Об'єкта нерухомого майна виявиться меншою або більшою за загальну площу Майбутнього об'єкту нерухомості, зазначену в Договорі. Остаточні розрахунки між Сторонами проводяться відповідно до умов цього Договору.
- 3.5. Спеціальне майнове право на Майбутній об'єкт нерухомості, до моменту повної сплати Покупцем ціни залишається у Продавця.
- 3.6. Перехід спеціального майнового права на Майбутній об'єкт нерухомості від Продавця до Покупця здійснюється після повної сплати Покупцем ціни Майбутнього об'єкта нерухомості. Таке право переходить до Покупця з моменту державної реєстрації за Покупцем спеціального майнового права на Майбутній об'єкт нерухомості. Сторони мають право за додатковою домовленістю встановити інші умови (підстави) переходу спеціального майнового права на Майбутній об'єкт нерухомості від Продавця до Покупця з врахуванням вимог Закону про гарантування.

- 3.7. Державна реєстрація **обтяження речових прав** на Майбутній об'єкт нерухомості **на користь Покупця**, за умови сплати Покупцем Продавцю частково ціни Майбутнього об'єкту нерухомості, а саме сплати Покупцем **в повному обсязі 1-го (Першого) платежу** відповідно Договору, **забезпечується Продавцем протягом 3-х (Трьох) робочих днів від дати 1-го (Першого) платежу** (дія обтяження речових прав, визначеного цим пунктом, припиняється з дати державної реєстрації за Покупцем спеціального майнового права на Майбутній об'єкт нерухомості та в інших випадках, визначених законом).
- 3.8. На вимогу Покупця, який **повністю сплатив** ціну Майбутнього об'єкта нерухомості, Продавець видає йому довідку про повну сплату ціни Майбутнього об'єкта нерухомості, що підтверджує право Покупця на державну реєстрацію спеціального майнового права на Майбутнього об'єкта нерухомості, протягом **3-х (Трьох) робочих днів** з дня звернення Покупця до Продавця за такою довідкою.
- 3.9. 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-ти (Шістдесяти) календарних днів** з дня прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом Об'єкта **повернути Покупцю надміру сплачені кошти**, якщо інше не встановлено законом. Повернення коштів здійснюється виходячи з Ціни 1 м2. А саме, Продавцем Покупцю повертається сума у гривні еквівалентна **добутку Ціни 1м2 та різниці** загальної площі Майбутнього об'єкту нерухомості, зазначеної в Договорі, та фактичної загальної площі Об'єкта нерухомого майна, **визначеному в доларах США**, за курсом гривні до долару США, встановленим Національним банком України на дату платежу, в тому числі ПДВ. **Повернення надміру сплачених коштів здійснюється у безготівковому порядку на поточний рахунок Покупця**, зазначений в Договорі, або на рахунок Покупця, реквізити якого надані Покупцем у Договірному документі до моменту повернення надміру сплачених коштів. **За фактом здійснення зазначеного платежу в повному обсязі остаточні розрахунки між Сторонами за Договором вважаються проведеними у день платежу.**
- 3.10. У разі якщо за результатами технічної інвентаризації встановлено факт **перевищення фактичної загальної площі Об'єкта** нерухомого майна над площею, зазначеною у Договорі, Покупець зобов'язаний **доплатити Продавцю** грошові кошти в сумі, що дорівнює вартості частини площі, яка перевищує зазначену в Договорі, якщо інше не встановлено законом. Доплата здійснюється Покупцем Продавцю після приймання-передачі Об'єкта нерухомого майна в порядку, визначеному Договором, протягом **7-ми (Семи) робочих днів** від дати надання Продавцем розрахунку розміру доплати. Доплата коштів здійснюється Покупцем виходячи з Ціни 1 м2, на підставі розрахунку, наданого Продавцем. А саме, Покупцем Продавцю сплачується сума доплати у гривні еквівалентна **добутку Ціни 1м2 та різниці** фактичної загальної площі Об'єкта нерухомого майна та загальної площі Майбутнього об'єкту нерухомості, зазначеної в Договорі, **визначеному в доларах США**, за курсом гривні до долару США, встановленим Національним банком України на дату платежу, в тому числі ПДВ. **Зазначена доплата здійснюється у безготівковому порядку на поточний рахунок Продавця** з призначенням платежу «Доплата за об'єкт нерухомого майна згідно Договору купівлі-продажу МОН (перший продаж) № _____ від «__» __ 20__ р., в т.ч. ПДВ. Покупець _____». **За фактом здійснення зазначеного платежу в повному обсязі остаточні розрахунки між Сторонами за Договором вважаються проведеними у день платежу.**
- 3.11. Якщо за під час державної реєстрації права власності на Об'єкт нерухомого майна (після прийняття до експлуатації закінченого будівництвом Об'єкту) **автоматично** програмними засобами ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно буде **проведено державну реєстрацію обтяження речових прав** на Об'єкт нерухомого майна **на користь Продавця** (у разі якщо за результатами оновлення характеристик Об'єкта нерухомого майна його загальна площа збільшилася порівняно із загальною площею Майбутнього об'єкта нерухомості, визначеною в Договорі), **Продавець забезпечує** проведення державної реєстрації **припинення обтяження речових прав** на Об'єкт нерухомого майна, зареєстрованого на користь Продавця, **якщо між Продавцем та Покупцем проведено остаточні розрахунки**, протягом **5-ти (П'яти) робочих днів** з дня проведення остаточних розрахунків.
- 3.12. На вимогу Покупця, з яким проведені **остаточні розрахунки** за Об'єкт нерухомого майна, Продавець видає йому довідку що підтверджує проведення остаточних розрахунків за Об'єкт нерухомого майна, протягом **3-х (Трьох) робочих днів** з дня звернення Покупця до Продавця за такою довідкою.
- 3.13. Відмінність загальної площі Об'єкту нерухомого майна за даними технічної інвентаризації цього об'єкту, проведеної за ініціативою Продавця після реєстрації права власності на Об'єкт нерухомого майна за Продавцем, від загальної площі Об'єкту нерухомого майна, зазначеного в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно не є підставою для проведення будь-яких додаткових розрахунків між Покупцем та Продавцем.

4. ПРАВА ТА ОБОВ'ЯЗКИ СТОРІН

4.1. Продавець зобов'язаний:

- 4.1.1. забезпечити будівництво та прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом Об'єкта, у тому числі складовою частиною якого Майбутній об'єкт нерухомості;
- 4.1.2. забезпечити підключення закінченого будівництвом Об'єкта до інженерних мереж на постійній основі;

- 4.1.3. протягом **3-х (Трьох) робочих днів** з дня внесення Покупцем **1-го (Першого) платежу** за цим Договором в повному обсязі, забезпечити проведення державної реєстрації **обтяження** речових прав на Майбутній об'єкт нерухомості **на користь Покупця** (дія *обтяження речових прав, визначеного цим пунктом, припиняється з дати державної реєстрації за Покупцем спеціального майнового права на Майбутній об'єкт нерухомості та в інших випадках, визначених законом*);
- 4.1.4. протягом **5-ти (П'яти) робочих днів** з дня **повної сплати** Покупцем ціни Майбутнього об'єкту нерухомості, забезпечити передачу Покупцю Майбутнього об'єкту нерухомості шляхом проведення державної реєстрації **спеціального майнового права на Майбутній об'єкт нерухомості на ім'я Покупця**;
- 4.1.5. протягом **3-х (Трьох) робочих днів** з дня вимоги Покупця, який повністю сплатив ціну Майбутнього об'єкта нерухомості відповідно до Договору, **видати йому довідку** про повну сплату ним ціни Майбутнього об'єкта нерухомості, що підтверджує право Покупця на державну реєстрацію спеціального майнового права на Майбутній об'єкт нерухомості на його ім'я;
- 4.1.6. протягом **5-ти (П'яти) робочих днів** з дня проведення остаточних розрахунків, забезпечити проведення державної реєстрації **припинення обтяження** речових прав на Об'єкт нерухомого майна, зареєстрованого на користь Продавця, якщо за під час державної реєстрації права власності на Об'єкт нерухомого майна (після прийняття до експлуатації закінченого будівництвом Об'єкту) **автоматично** програмними засобами ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно буде **проведено** державну реєстрацію **обтяження речових прав** на Об'єкт нерухомого майна **на користь Продавця** (у разі якщо за результатами оновлення характеристик Об'єкта нерухомого майна його загальна площа збільшилася порівняно із загальною площею Майбутнього об'єкта нерухомості, визначеною в Договорі);
- 4.1.7. забезпечити **передачу** відповідно до закону Продавцю **у власність та в натурі Об'єкта нерухомого майна** після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом Об'єкта;
- 4.1.8. протягом **3-х (трьох) робочих днів** з дня звернення Продавця (у статусі власника Об'єкта нерухомого майна), видати йому, як 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;
- 4.1.9. **повернути** Покупцю **надміру сплачені кошти**, якщо інше не встановлено законом, у разі якщо за результатами технічної інвентаризації Об'єкта нерухомого майна фактична загальна площа Об'єкта нерухомого майна виявиться меншою за площу, зазначену в Договорі, відповідно до умов Договору;
- 4.1.10. на вимогу Покупця **ознайомити** його з такими відомостями та документами: відомості Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань про Замовника будівництва (Продавця) та Девелопера; документи, що підтверджують право користування Замовника будівництва (Продавця) земельною ділянкою, на якій споруджується Об'єкт будівництва; містобудівні умови та обмеження 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;
- 4.1.11. виконувати інші свої обов'язки Продавця, що виникають із умов цього Договору та законодавства України.

4.2. Продавець має право:

- 4.2.1. вимагати від Покупця належного виконання умов цього Договору, а у випадку їх невиконання, застосувати санкції, що передбачені Договором та чинним законодавством України;
- 4.2.2. вимагати та/або розірвати цей Договір в односторонньому порядку у випадках встановленим цим Договором та/або законом;
- 4.2.3. отримувати, зберігати, використовувати та обробляти інформацію про Покупця, в тому числі персональні дані;
- 4.2.4. вносити зміни в проектну документацію на Подільний об'єкт незавершеного будівництва в порядку встановленому даним Договором та законодавством України;
- 4.2.5. реалізовувати інші свої права Продавця, що виникають із умов цього Договору та законодавства України.

4.3. Покупець зобов'язаний:

- 4.3.1. сплатити Продавцю за Майбутній об'єкт нерухомості грошову суму в розмірі та в порядку, визначеному Договором, в тому числі суму доплати за Об'єкт нерухомого майна в порядку, визначеному Договором;
- 4.3.2. прийняти Майбутній об'єкт нерухомості шляхом державної реєстрації на своє ім'я (Покупця) спеціального майнового права на Майбутній об'єкт нерухомості в порядку, визначеному Договором та законом;
- 4.3.3. прийняти у власність та в натурі Об'єкт нерухомого майна після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом Об'єкта в порядку, визначеному Договором та законом;

- 4.3.4. не ухилятися від отримання від Продавця повідомлень, попереджень інших Договірних документів, наданих (надісланих) в порядку, визначеному цим Договором;
- 4.3.5. письмово повідомляти Продавця про зміну своїх паспортних даних, прізвища, ім'я та по-батькові, РНОКПП, громадянства, телефонів, адрес для листування, реквізитів поточного рахунку, іншої інформації про себе, що може бути необхідною для виконання умов цього Договору Продавцем **в 3-и денний строк** з моменту такої зміни;
- 4.3.6. виконувати інші свої обов'язки Покупця, що виникають із умов цього Договору та законодавства України.

4.4. Покупець має право:

- 4.4.1. за умови належної та повної оплати ціни Майбутнього об'єкта нерухомості згідно цього Договору, отримати у власність після введення Подільного об'єкту незавершеного будівництва в експлуатацію Об'єкт нерухомого майна в порядку, визначеному цим Договором;
- 4.4.2. отримувати від Продавця довідки, повідомлення, попередження, інші Документи за Договором, а також іншу інформацію про хід виконання умов Договору відповідно до умов Договору та законодавства України;
- 4.4.3. реалізовувати інші свої права Покупця, що виникають із умов цього Договору та законодавства України.

5. ДРУГЕ ВІДЧУЖЕННЯ МАЙБУТНЬОГО ОБ'ЄКТУ НЕРУХОМОСТІ

- 5.1. Покупець, який повністю сплатив ціну Майбутнього об'єкта нерухомості (власник спеціального майнового права на Майбутній об'єкт нерухомості) має право відчужити такий об'єкт іншій особі (особам) без згоди Продавця відповідно до вимог Закону про гарантування.

6. ОСОБЛИВОСТІ ВІДСТУПЛЕННЯ ПОКУПЦЕМ ПРАВ ЗА ДОГОВОРОМ ЩОДО МАЙБУТНЬОГО ОБ'ЄКТУ НЕРУХОМОСТІ ЩОДО ЯКОГО СПЛАЧЕНО ЧАСТКОВО ЦІНУ ТА ЗАРЕЄСТРОВАНО ОБТЯЖЕННЯ РЕЧОВОГО ПРАВА НА КОРИСТЬ ПОКУПЦЯ

- 6.1. Покупець, який сплатив частково ціну Майбутнього об'єкта нерухомості та на користь якого зареєстровано обтяження речових прав, має право відступити свої права за Договором іншій особі (особам). Таке відступлення права вимоги за Договором здійснюється виключно за згодою Продавця.
- 6.2. Договір про відступлення прав за Договором підлягає нотаріальному посвідченню.
- 6.3. У разі відступлення прав за Договором іншій особі до такої особи переходять права та обов'язки Покупця за Договором.
- 6.4. Відступлення прав за Договором здійснюється з одночасним переведенням боргу на правонабувача. Відступлення таких прав має наслідком перехід обтяження речових прав на Майбутній об'єкт нерухомості на користь правонабувача.
- 6.5. Забороняється відступлення частини прав та/чи обов'язків за Договором.
- 6.6. Всі витрати пов'язані з послугами щодо документального оформлення та організаційного супроводу, нотаріальним посвідченням та здійснення реєстраційних дій при відступленні прав по даному Договору оплачує Покупець.
- 6.7. Умови щодо наявності або відсутності компенсації вартості відступлених прав за Договором, правонабувачем Покупцю, її розмір, строк сплати тощо визначаються Покупцем та правонабувачем без участі Продавця. Наслідки з оподаткування операцій з відступлення прав Покупцем правонабувачу виникають для Покупця або правонабувача в залежності від наявності та від умов такої компенсації. Продавець не є податковим агентом за такими операціями.

7. ВЗАЄМОДІЯ ПРОДАВЦЯ ТА ПОКУПЦЯ ПІСЛЯ ПРИЙНЯТТЯ В ЕКСПЛУАТАЦІЮ ЗАКІНЧЕНОГО БУДІВНИЦТВОМ ОБ'ЄКТА

- 7.1. Продавець протягом **30 (Тридцяти)** календарних днів з дня прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом Об'єкта зобов'язаний забезпечити повідомлення Покупця про прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом Об'єкта та необхідність приймання-передачі Об'єкта нерухомого майна, в тому числі шляхом надання (надсилання) Покупцю попередження про необхідність підписання акта приймання-передачі Об'єкта нерухомого майна (надалі – «Попередження»). У Попередженні Продавцем зазначається дата прийняття закінченого будівництвом Об'єкта. Невід'ємною частиною Попередження є два екземпляри акта приймання-передачі Об'єкта нерухомого майна, підписані з боку Продавця. У акті приймання-передачі Об'єкта нерухомого майна зазначається перелік обладнання, встановленого на Об'єкті нерухомого майна.
- 7.2. Попередження надається Покупцю особисто під розписку або надсилається поштовим відправленням з описом вкладення та повідомленням про вручення. Днем вручення Попередження є:
 - 7.2.1. день вручення Попередження Покупцю під розписку;
 - 7.2.2. день вручення Покупцю поштового відправлення;

- 7.2.3. день проставлення у поштовому повідомленні відмітки про відмову отримати Попередження чи відмітки про відсутність особи за поштовою адресою для листування згідно з Договором чи повідомленням державного реєстратора речових прав на нерухоме майно.
- 7.3. 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.
- 7.4. Покупець має право у **15-денний** строк з дня отримання акта підписати акт приймання-передачі Об'єкта нерухомого майна із зазначенням інформації про відсутність претензій щодо Об'єкта нерухомого майна або подати у письмовій формі свої обґрунтовані зауваження до Об'єкта нерухомого майна та щодо виявлених будівельних недоліків.
- 7.5. За наявності у Продавця 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.
- 7.6. Зауваження Покупця можуть бути відхилені Продавцем, якщо вони ґрунтуються на недостовірній інформації або не відповідають вимогам законодавства чи Договору.
- 7.7. Перебіг строків виконання зобов'язань Покупця зупиняється на час усунення недоліків.
- 7.8. Якщо після дворазового письмового Попередження (з перервою не менше **10 (Десяти) 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 **10-й (Десятий) робочий** день після другого Попередження.
- 7.9. У разі недосягнення Сторонами згоди з питань передачі Об'єкта нерухомого майна спір вирішується в судовому порядку.
- 7.10. Зобов'язання Продавця щодо забезпечення передачі Об'єкта нерухомого майна Покупцю в натурі вважаються виконаними Продавцем з дня передачі Об'єкта нерухомого майна його Покупцю згідно з умовами цього розділу Договору.
- 7.11. 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-ти (Шістдесяти)** календарних днів з дня прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом Об'єкта **повернути Покупцю надміру сплачені кошти**, якщо інше не встановлено законом. Повернення коштів здійснюється виходячи з Ціни 1 м2. А саме, Продавцем Покупцю повертається сума у гривні еквівалентна **добутку Ціни 1м2 та різниці загальної площі Майбутнього об'єкту нерухомості, зазначеної в Договорі, та фактичної загальної площі Об'єкта нерухомого майна, визначеному в доларах США**, за курсом гривні до долару США, встановленим Національним банком України на дату платежу, в тому числі ПДВ. **Повернення надміру сплачених коштів здійснюється у безготівковому порядку на поточний рахунок Покупця**, зазначений в Договорі, або на рахунок Покупця, реквізити якого надані Покупцем у Договірному документі до моменту повернення надміру сплачених коштів. **За фактом здійснення зазначеного платежу в повному обсязі остаточні розрахунки між Сторонами за Договором вважаються проведеними у день платежу.**
- 7.12. У разі якщо за результатами технічної інвентаризації встановлено факт **перевищення фактичної загальної площі Об'єкта** нерухомого майна над площею, зазначеною у Договорі, Покупець зобов'язаний **доплатити Продавцю** грошові кошти в сумі, що дорівнює вартості частини площі, яка перевищує зазначену в Договорі, якщо інше не встановлено законом. Доплата здійснюється Покупцем Продавцю після приймання-передачі Об'єкта нерухомого майна в порядку, визначеному Договором, протягом **7-ми (Семи)** робочих днів від дати надання Продавцем розрахунку розміру доплати. Доплата коштів здійснюється Покупцем виходячи з Ціни 1 м2, на підставі розрахунку, наданого Продавцем. А саме, Покупцем Продавцю сплачується сума доплати у гривні еквівалентна **добутку Ціни 1м2 та різниці фактичної загальної площі Об'єкта нерухомого майна та загальної площі Майбутнього об'єкту нерухомості, зазначеної в Договорі, визначеному в доларах США**, за курсом гривні до долару США, встановленим Національним банком України на дату платежу, в тому числі ПДВ. **Зазначена доплата здійснюється у безготівковому порядку на поточний рахунок Продавця** з призначенням платежу «Доплата за об'єкт нерухомого майна згідно Договору купівлі-продажу МОН (перший продаж) №_____ від «___»___20__ р., в т.ч. ПДВ. Покупець _____». **За фактом здійснення зазначеного платежу в повному обсязі остаточні розрахунки між Сторонами за Договором вважаються проведеними у день платежу.**
- 7.13. Якщо за під час державної реєстрації права власності на Об'єкт нерухомого майна (після прийняття до експлуатації закінченого будівництвом Об'єкту) **автоматично** програмними засобами ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно буде **проведено державну реєстрацію обтяження речових прав** на Об'єкт нерухомого майна **на користь Продавця** (у разі якщо за результатами оновлення характеристик Об'єкта нерухомого майна його загальна площа збільшилася порівняно із загальною площею Майбутнього об'єкта нерухомості, визначеною в Договорі), **Продавець забезпечує** проведення державної реєстрації **припинення обтяження** речових прав на Об'єкт нерухомого майна, зареєстрованого на користь Продавця,

якщо між Продавцем та Покупцем проведено остаточні розрахунки, протягом **5-ти (П'яти)** робочих днів з дня проведення остаточних розрахунків.

- 7.14. За результатами остаточних розрахунків між Продавцем та Покупцем за Об'єкт нерухомого майна Продавець видає Покупцю довідку, що підтверджує проведення остаточних розрахунків за об'єкт нерухомого майна між Продавцем та Покупцем. На вимогу Покупця, з яким проведені **остаточні розрахунки** за Об'єкт нерухомого майна, Продавець видає йому довідку що підтверджує проведення остаточних розрахунків за Об'єкт нерухомого майна, протягом **3-х (Трьох)** робочих днів з дня звернення Покупця до Продавця за такою довідкою.
- 7.15. Відмінність загальної площі Об'єкту нерухомого майна за даними технічної інвентаризації цього об'єкту, проведеної за ініціативою Продавця після реєстрації права власності на Об'єкт нерухомого майна за Продавцем, від загальної площі Об'єкту нерухомого майна, зазначеного в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно не є підставою для проведення будь-яких додаткових розрахунків між Покупцем та Продавцем.

8. ЧИННІСТЬ ДОГОВОРУ. ПРИПИНЕННЯ ДОГОВОРУ. РОЗІРВАННЯ ДОГОВОРУ.

- 8.1. Цей Договір набуває чинність з моменту його підписання Сторонами та нотаріального посвідчення відповідно до вимог частини третьої статті 640 Цивільного кодексу України та частини 4 статті 11 Закону України про гарантування та діє до повного виконання Сторонами своїх зобов'язань або розірвання, втрати чинності, припинення дії даного Договору в порядку визначеному цим Договором та/або законом.
- 8.2. Покупець має право вимагати розірвання Договору:
- 8.2.1. порушення строку прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом Об'єкта більш як на **6 (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;
- 8.2.2. зміни без згоди Покупця проектної документації на будівництво Подільного об'єкта незавершеного будівництва, якщо така зміна потребує узгодження з Покупцем відповідно до Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності»;
- 8.2.3. в інших встановлених законом або Договором випадках.
- 8.3. Продавець має право вимагати розірвання Договору у разі:
- 8.3.1. прострочення внесення Покупцем першого платежу більш як на **30 (Тридцять)** календарних днів;
- 8.3.2. прострочення внесення Покупцем наступних платежів більш як на **45 (Сорок п'ять)** календарних днів;
- 8.3.3. порушення Покупцем встановленого Договором терміну внесення платежів більше **3-х (Трьох)** разів протягом календарного року, при цьому кожне таке прострочення повинно становити не менше **14 (Чотирнадцяти)** календарних днів;
- 8.3.4. в інших встановлених законом випадках.
- 8.4. Продавець має право в односторонньому порядку розірвати з Покупцем Договір лише у випадках, визначених пунктами пп. 8.3.1. та пп. 8.3.2., за умови що на день розірвання Договору не внесено або внесено не в повному обсязі відповідний платіж.
- 8.5. Одностороння відмова Продавця від Договору в інших випадках не допускається.
- 8.6. Продавець, який має намір розірвати Договір в односторонньому порядку, зобов'язаний письмово повідомити про це Покупця шляхом:
- 8.6.1. вручення повідомлення Покупцю особисто під розписку;
- 8.6.2. поштовим відправленням з описом вкладення та повідомленням про вручення;
- 8.6.3. передачі заяви про розірвання Договору нотаріусом відповідно до Закону України «Про нотаріат».
- 8.7. Повідомлення Покупця про одностороннє розірвання Договору з підстави, 8.3.1, здійснюється не менш як за **15 (П'ятнадцять)** календарних днів до дати розірвання Договору.
- 8.8. Повідомлення Покупця про одностороннє розірвання Договору з підстави, 8.3.2., здійснюється двічі:
- 8.8.1. перше повідомлення - не менш як за **20 (Двадцять)** календарних днів до дати розірвання Договору;
- 8.8.2. друге повідомлення - не менш як через **20 (Двадцять)** календарних днів після вручення першого повідомлення.
- 8.9. Днем вручення повідомлення про одностороннє розірвання Договору є:
- 8.9.1. день вручення повідомлення Покупцю під розписку;
- 8.9.2. день вручення Покупцю поштового відправлення;
- 8.9.3. 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.
- 8.10. **Одностороннє розірвання Договору є підставою для зняття обтяження речових прав, зареєстрованого на користь Покупця, який сплатив частково ціну Майбутнього об'єкта нерухомості.**
- 8.11. Рішення Продавця про розірвання Договору в односторонньому порядку може бути оскаржено до суду в установленому законом порядку.

- 8.12. У разі розірвання Договору з підстав, визначених цим п. 8.2 та п. 8.3. Договору, Продавець зобов'язаний повернути Покупцю кошти, фактично сплачені за Майбутній об'єкт нерухомості протягом **60-ти (Шістдесяти)** календарних днів від дати розірвання Договору. Сума коштів, що підлягає поверненню Покупцю, може бути змінена (зменшена) з урахуванням суми неустойки (пені), визначеної цим Договором.
- 8.13. У разі розірвання Договору за домовленістю Сторін порядок повернення коштів, в тому числі строки та сума коштів, що підлягає поверненню Покупцю, визначається домовленістю Сторін.
- 8.14. Кошти за Майбутній об'єкт нерухомості можуть бути повернуті Продавцем Покупцю шляхом внесення їх на депозит нотаріуса відповідно до закону. Витрати, пов'язані з внесенням коштів на депозит нотаріуса, покладаються на Покупця.
- 8.15. У разі недосягнення згоди між Продавцем та Покупцем з питань розірвання Договору спір вирішується в судовому порядку.

9. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ СТОРІН

- 9.1. Сторона, що порушила зобов'язання, встановлені цим Договором, звільняється від відповідальності, якщо таке порушення сталося внаслідок випадку або дії непереборної сили. Не вважається випадком, зокрема, відсутність у Сторони необхідних коштів. До непереборної сили відносяться землетруси, повені, військові дії, страйки, дії органів державної влади різних рівнів, а також інші події та дії третіх осіб, що знаходяться поза розумним контролем з боку Сторін. Сторони усвідомлюють, що Договір укладається під час воєнного стану в Україні введеного у зв'язку із військовою агресією російської федерації проти України. Сам факт введення воєнного стану чи факт військової агресії без наявності причинного зв'язку між цим фактом та невиконанням (простроченням виконання) Стороною своїх зобов'язань за Договором не звільняє Сторону від відповідальності.
- 9.2. За невиконання або неналежне виконання своїх зобов'язань за цим Договором, винна Сторона несе відповідальність відповідно до діючого законодавства України з врахуванням умов цього Договору.
- 9.3. За порушення умов Договору Сторони несуть відповідальність за збитки, завдані таким порушенням (витрати та втрачена вигода).
- 9.4. Сторона звільняється від відповідальності за порушення зобов'язань за Договором, якщо вона доведе, що це порушення сталося внаслідок дій іншої Сторони, випадку або непереборної сили.
- 9.5. За прострочення виконання грошових зобов'язань за Договором винна Сторона сплачує іншій Стороні Договору пеню (неустойку) в розмірі 0,1% від суми боргу за кожний день прострочення платежу.
- 9.6. За порушення виконання Покупцем своїх грошових зобов'язань із сплати другого та наступних платежів, наслідком чого стало одностороннє розірвання Договору Продавцем, Покупець сплачує Продавцю неустойку у розмірі, що дорівнює 20% від фактично сплаченої Покупцем суми, зверх неустойки, визначеної п. 9.5 Договору.
- 9.7. За кожний день прострочення надання Продавцем Покупцю відповідного Договірного документу (довідка, повідомлення, попередження тощо), визначеного цим Договором та законом, Продавець сплачує Покупцю неустойку в розмірі 50,00 гривень (П'ятдесят гривень 00 коп.) за кожний день прострочення надання відповідного Договірного документу.
- 9.8. За несвоєчасну передачу Продавцем Покупцю Об'єкту нерухомого майна (після прийняття закінченого будівництвом Об'єкту) в натурі, якщо така несвоєчасна передача відбулася з вини Продавця, Продавець сплачує Покупцю неустойку в розмірі 0,1% від добутку 1м2 та фактичної загальної площі Об'єкту нерухомого майна, за кожний день прострочення передачі.

10. ІНШІ УМОВИ

- 10.1. Усі правовідносини, що виникають з цього Договору або пов'язані із ним, у тому числі пов'язані із дійсністю, укладенням, виконанням, зміною та припиненням цього Договору, тлумаченням його умов, визначенням наслідків недійсності або порушення Договору, регламентуються цим Договором та відповідними нормами чинного в Україні законодавства, а також застосовуваними до таких правовідносин звичаями ділового обороту на підставі принципів добросовісності, розумності та справедливості.
- 10.2. Після підписання цього Договору всі попередні переговори за ним, листування, попередні договори, протоколи про наміри та будь-які інші усні або письмові домовленості Сторін з питань, що так чи інакше стосуються цього Договору, втрачають юридичну силу.
- 10.3. Підписуючи даний Договір Продавець отримує право збирати інформацію про Покупця, пов'язану з його правовим статусом, як Сторони Договору, в тому числі шляхом приймання від Покупця, копій його документів, анкет, заяв та інших документів, отримання відомостей із відповідних державних реєстрів, тощо.
- 10.4. Продавець зобов'язаний письмово повідомляти Продавця про зміну своїх паспортних даних, прізвища, ім'я та по-батькові, РНОКПП, громадянства, телефонів, адрес для листування, реквізитів поточного рахунку, іншої інформації про себе, що може бути необхідною для виконання умов цього Договору Продавцем в 3-и денний строк з моменту такої зміни. У разі невиконання Покупцем зазначеного

- зобов'язання, направлення (сплата) Продавцем на відомі йому реквізити Договірні документи або коштів є належним виконання Продавцем цього Договору.
- 10.5. Відповідно до Закону України «Про захист персональних даних», Покупець дає згоду на обробку, зберігання та використання Продавцем своїх персональних даних.
- 10.6. Покупець довів до відома, що не перебуває у зареєстрованому шлюбі./12.4. Покупець довів до відома, що перебуває в зареєстрованому шлюбі з гр. _____ (податковий номер - _____), який(а) не заперечує проти укладення цього договору купівлі- продажу, та підтверджує цей факт своєю письмовою згодою, викладеною у формі заяви, справжність підпису на якій засвідчено приватним нотаріусом _____ нотаріального округу _____ 2023 року за реєстровим № _____. Зміст даної заяви нотаріусом доведений до відома представника Продавця.
- 10.7. В усіх випадках, які не передбачені цим Договором. Сторони керуються чинним законодавством України.
- 10.8. Зміст ст.ст. 203-209, 215-235, 334, 640, 659, 660 Цивільного Кодексу України, ст. 57, 60- 65, 74, 97 Сімейного Кодексу України, ст. 27 Закону України «Про нотаріат», ст.ст. 10-20 Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому», зміст ст.ст. 16, 110, 167 Податкового кодексу України, Сторонам нотаріусом роз'яснено.
- 10.9. 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.
- 10.10. Послуги нотаріуса за нотаріальне посвідчення цього Договору та Договорів про внесення змін до цього Договору сплачує Покупець.
- 10.11. Оплату довідок, витягів, інших документів, що необхідні для відчуження Майбутнього об'єкту нерухомості чи спеціального майнового права на нього, здійснює та сторона, відносно якої ці документи видані.
- 10.12. Цей Договір складено в трьох оригінальних примірниках, по одному примірнику для кожної Сторони за цим Договором, та один - для зберігання в справах приватного нотаріуса _____ нотаріального округу _____.

11. РЕКВІЗИТИ, ЗАСОБИ ЗВ'ЯЗКУ ТА ПІДПИСИ СТОРІН

ПРОДАВЕЦЬ: ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «РІ СІТІ»	ПОКУПЕЦЬ:
Ідентифікаційний код юридичної особи 42999698; Місцезнаходження: Україна, 18014, Черкаська область, місто Черкаси, вул. 30-річчя Перемоги, будинок 69; Адреса для листування: Україна, 18014, Черкаська область, місто Черкаси, вул. 30-річчя Перемоги, будинок 69; Банківські реквізити: IBAN _____ в АТ КБ «ПРИВАТБАНК», код банку 305299; Телефон: +38(096)-807-44-51, +38(067)-91-01-064 (Telegram, WhatsApp, Viber, Signal) Електронна адреса (Email): sity-che@ukr.net .	_____ Реєстраційний номер облікової картки платника податків: _____; Паспорт: _____, виданий _____; Адреса реєстрації: _____; Адреса для листування: _____; Телефон +380 _____; Електронна адреса (Email): _____.
_____ Владислав КУЗНЕСЦОВ	_____

Місто Черкаси, Україна

_____ дві тисячі двадцять п'ятого року.

Цей договір посвідчено мною, _____, приватним нотаріусом _____ нотаріального округу.

Договір підписано сторонами у моїй присутності.

Особи сторін встановлено, їх дієздатність, правоздатність та повноваження представника ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «РІ СІТІ», а також належність ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «РІ СІТІ» спеціального майнового права на Майбутній об'єкт нерухомості, перевірено.

*Відповідно до статті 182 Цивільного кодексу України та статті 4 Закону України «Про речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» спеціальне майнове право на майбутній об'єкт нерухомості підлягає державній реєстрації у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.
Зареєстровано в реєстрі за №_____.*

ПРИВАТНИЙ НОТАРІУС

Додаток №1

До Договору купівлі-продажу майбутнього об'єкта
нерухомості (перший продаж) № _____ від
« ____ » _____ 20 ____ року

ОКРЕМІ ОСНОВНІ ТЕХНІЧНІ ХАРАКТЕРИСТИКИ

**Подільного об'єкта незавершеного будівництва,
складовою частиною якого є Майбутній об'єкт нерухомості**

(Подільний об'єкт будівництва: _____; ідентифікатор Об'єкта будівництва в
Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва: _____)

ОПИС ОСНОВНИХ КОНСТРУКТИВНИХ ЕЛЕМЕНТІВ ТА ІНЖЕНЕРНОГО ОБЛАДНАННЯ:

**СТИСЛИЙ ПЕРЕЛІК РОБІТ, ЯКІ ПОВИННІ БУТИ ПРОВЕДЕНІ НА ОБ'ЄКТІ
БУДІВНИЦТВА ТА ПРИБУДИНКОВІЙ ТЕРИТОРІЇ**

**ПЕРЕЛІК ОБЛАДНАННЯ, ЯКЕ ПОВИННО БУТИ ВСТАНОВЛЕНО НА ОБ'ЄКТІ
БУДІВНИЦТВА, ПРИЗНАЧЕНОГО ДЛЯ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ФУНКЦІОНУВАННЯ ОБ'ЄКТА
ПІСЛЯ ЗАКІНЧЕННЯ БУДІВЕЛЬНИХ РОБІТ ТА ПРИЙНЯТТЯ ЙОГО В ЕКСПЛУАТАЦІЮ**

Продавець

Покупець

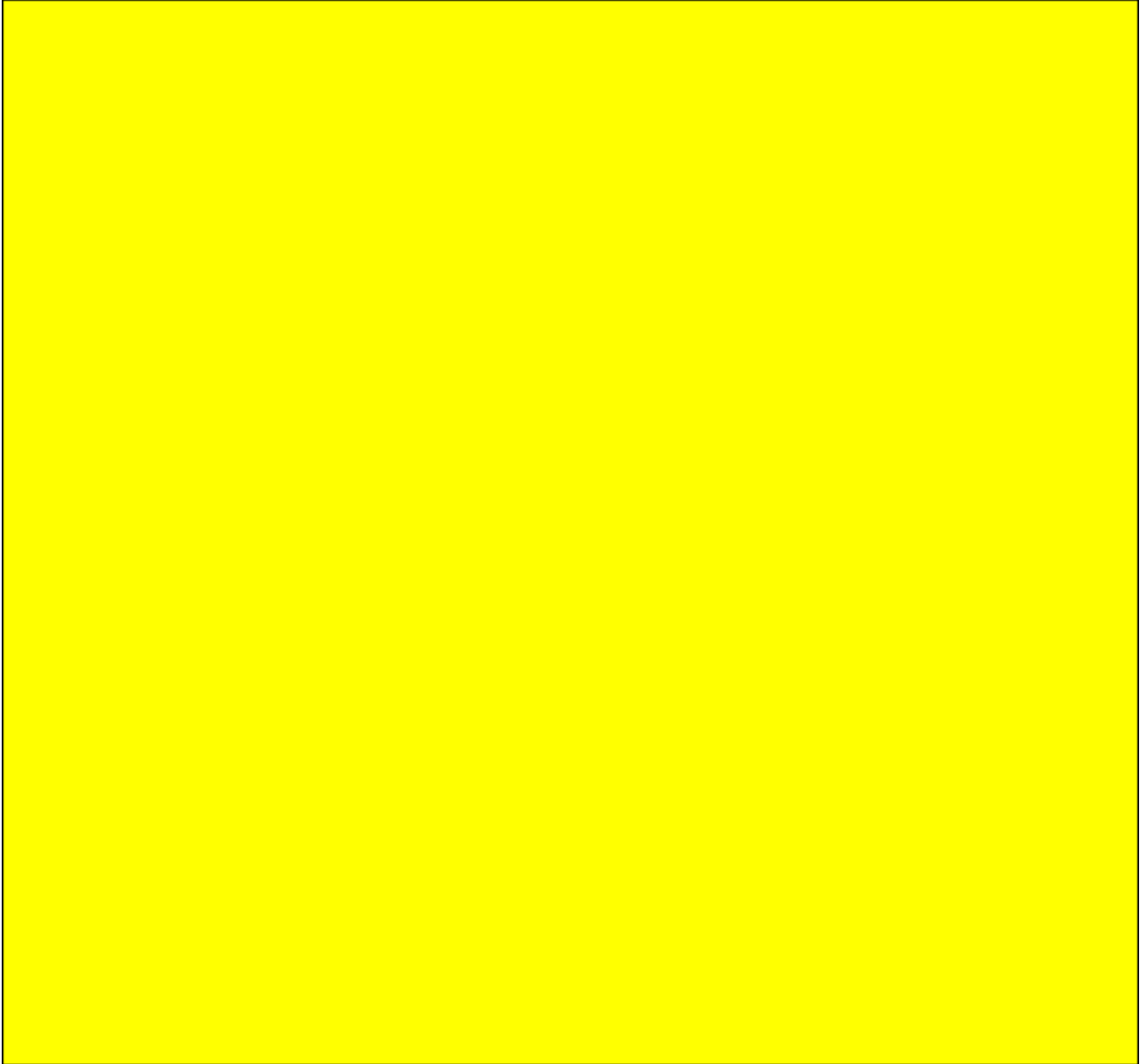
Додаток №2

До Договору купівлі-продажу майбутнього об'єкта
нерухомості (перший продаж) № _____ від
« ____ » _____ 20 ____ року

ГРАФІЧНЕ ЗОБРАЖЕННЯ РОЗТАШУВАННЯ

Подільного об'єкта незавершеного будівництва на генеральному плані Об'єкта будівництва

(Подільний об'єкт будівництва: _____; ідентифікатор Об'єкта будівництва в
Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва: _____)



Продавець

Покупець

Додаток №3

До Договору купівлі-продажу майбутнього об'єкта
нерухомості (перший продаж) № _____ від
« ____ » _____ 20 ____ року

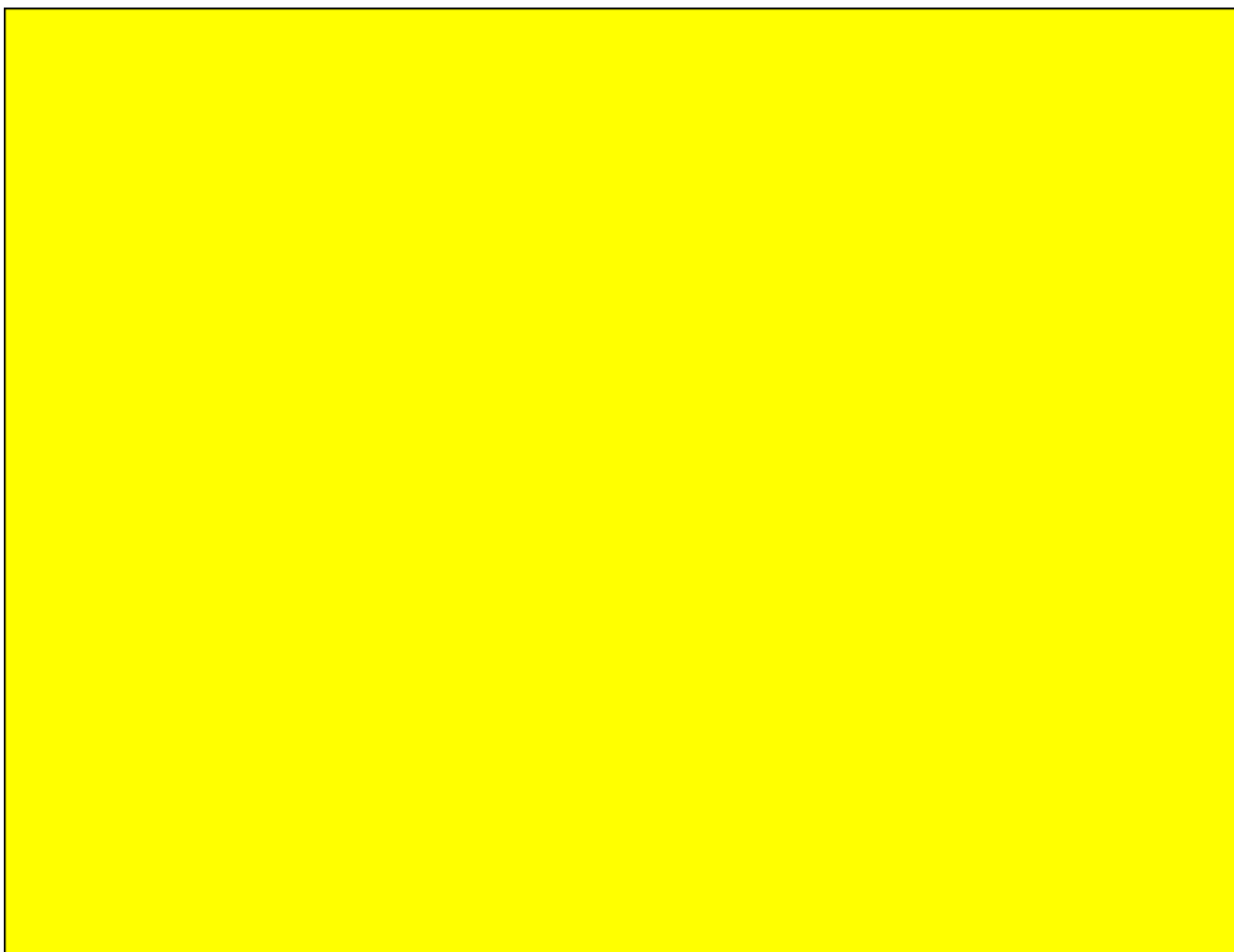
ГРАФІЧНЕ ЗОБРАЖЕННЯ

схеми будівельного плану

**Майбутнього об'єкту нерухомості з зазначенням орієнтовної площі його приміщень та
розміщення на поверсі**

Адреса Майбутнього об'єкту нерухомості _____
Ідентифікатор об'єкта будівництва _____ в Єдиній державній електронній системі у сфері
будівництва _____

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



Продавець

Покупець
