ДОГОВІР
купівлі-продажу майбутнього об’єкта нерухомості

Місто Львів, Україна, _____ дві тисячі двадцять шостого року.

Ми, що нижче підписалися:

ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ЛЬВІВБУДКОМ», місцезнаходження якого: 79021, Львівська обл., м. Львів, вул. Садова, 2Е, код ЄДРПОУ 45172124, (надалі «**ПРОДАВЕЦЬ**») від імені якого діє_____, та

_____, _____, реєстраційний номер облікової картки платника податків: _____, місце проживання зареєстровано за адресою _____, - надалі «**ПОКУПЕЦЬ**», з іншого боку, далі за текстом - Сторони, розуміючи значення цього правочину, перебуваючи при ясній пам’яті і доброму розумі, намагаючись згідно із ст. 6 Цивільного кодексу України, Закону України «Про гарантування речових прав на об’єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому», врегулювати саме ті відносини, що відповідають їх дійсним намірам, уклали цей Договір купівлі-продажу майбутнього об’єкта нерухомості (далі – Договір) про наступне:

1. ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ

1.1. **Замовник будівництва** – ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ЛЬВІВСЬКЕ СПЕЦІАЛІЗОВАНЕ ПІДПРИЄМСТВО ПО МАТЕРІАЛЬНО-ТЕХНІЧНОМУ ЗАБЕЗПЕЧЕННЮ», місцезнаходження якого: Україна, 79034, Львівська обл., місто Львів, вулиця Навроцького, будинок 69, код ЄДРПОУ 00913605 (надалі - Замовник будівництва).

1.2. **Девелопер** - ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ЛЬВІВБУДКОМ», місцезнаходження якого: 79021, Львівська обл., м. Львів, вул. Садова, 2Е, код ЄДРПОУ 45172124; Продавець за цим Договором.

1.3. **Об’єкт будівництва** - «Нове будівництво багатофункціонального комплексу з вбудованими приміщеннями громадського обслуговування, закладом дошкільної освіти, житловими одиницями у верхніх поверхах, підземною автостоянкою, трансформаторною підстанцією та об'єктами інженерного забезпечення на вул. В. Навроцького, 69 у м. Львові зі знесенням існуючих споруд» (Документ, що надає право на виконання будівельних робіт: Дозвіл на виконання будівельних робіт ІУ013261002525 від 07.10.2026 р.)

Подільний об'єкт незавершеного будівництва, складовою частиною якого є майбутній об'єкт нерухомості (далі **– ПОНБ)** – Будинок 5 у складі об'єкта «Нове будівництво багатофункціонального комплексу з вбудованими приміщеннями громадського обслуговування, закладом дошкільної освіти, житловими одиницями у верхніх поверхах, підземною автостоянкою, трансформаторною підстанцією та об'єктами інженерного забезпечення на вул. В. Навроцького, 69 у м. Львові зі знесенням існуючих споруд», за адресою: Львівська обл., м. Львів, вулиця Навроцького В., будинок 8-Е.

1.4. **Вид будівництва** – нове будівництво.

1.5. **Майбутній об’єкт нерухомості** – передбачена проектною документацією на будівництво складова частина Об’єкта будівництва, яка після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об’єкта стане самостійним об’єктом нерухомого майна (квартира, гаражний бокс, інше житлове або нежитлове приміщення, машиномісце тощо) (надалі – «МОН»).

1.6. **Об’єкт нерухомого майна** – фактично збудований Девелопером та готовий до введення в експлуатацію або введений у експлуатацію у складі Об’єкта будівництва майбутній об’єкт нерухомості.

1.7. **Земельна ділянка** – земельна ділянка (кадастровий номер: 4610136800:02:004:0084) загальною площею 1,3706 га, цільове призначення: 02.10 Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об’єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури.

Замовник будівництва є користувачем земельної ділянки на підставі договору оренди землі С-4968 від 07.04.2023, укладеного між Львівською міською радою та ТОВАРИСТВОМ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ЛЬВІВСЬКЕ СПЕЦІАЛІЗОВАНЕ ПІДПРИЄМСТВО ПО МАТЕРІАЛЬНО-ТЕХНІЧНОМУ ЗАБЕЗПЕЧЕННЮ», Орган, що здійснив державну реєстрацію права (в державному реєстрі прав): Управління державної реєстрації юридичного департаменту Львівської міської ради, Дата державної реєстрації права (в державному реєстрі прав): 01.05.2023, Номер запису про право (в державному реєстрі прав): 50135139.

1.8. Опис основних конструктивних елементів, стислий перелік робіт, які повинні бути проведені на об’єкті будівництва та прибудинковій території та графічне зображення розташування Об’єкта будівництва на генеральному плані містяться в Додатку №1 до цього Договору, що є невід’ємною частиною.

1.9. Відомості про спеціальне майнове право замовника будівництва на подільний об’єкт незавершеного будівництва, складовою частиною якого є майбутній об’єкт нерухомості, що є предметом цього Договору, у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно:

- номер відомостей про речове право (спеціальне майнове право): _____;
- реєстраційний номер об’єкта нерухомого майна: _____.
- Ідентифікатор об’єкта будівництва в ЄДЕССБ: ----------
- Адреса: _____

1.10. Між Замовником будівництва ТОВАРИСТВОМ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ЛЬВІВСЬКЕ СПЕЦІАЛІЗОВАНЕ ПІДПРИЄМСТВО ПО МАТЕРІАЛЬНО-ТЕХНІЧНОМУ ЗАБЕЗПЕЧЕННЮ» код ЄДРПОУ 00913605, і Продавцем ТОВАРИСТВОМ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ЛЬВІВБУДКОМ» ЄДРПОУ 45172124, досягнуто згоди щодо організації забудови та фінансування будівництва Об’єкта будівництва на підставі:

- Договору про організацію та фінансування будівництва, посвідченого приватним нотаріусом Львівського міського нотаріального округу Барбуляк Х.М.,. 8 листопада 2023 року за реєстровим №4103,

- Додаткового договору №1, посвідченого приватним нотаріусом Львівського міського нотаріального округу Барбуляк Х.М., 19 грудня 2023 року за реєстровим №4670 до Договору про організацію та фінансування будівництва,

посвідченого приватним нотаріусом Львівського міського нотаріального округу Барбуляк Х.М.,. 8 листопада 2023 року за реєстровим №4103,

- Додаткового договору №2, посвідченого приватним нотаріусом Львівського міського нотаріального округу Барбуляк Х.М., 15 березня 2024 року за реєстровим №1415 до Договору про організацію та фінансування будівництва, посвідченого приватним нотаріусом Львівського міського нотаріального округу Барбуляк Х.М.,. 8 листопада 2023 року за реєстровим №4103,

- Додаткового договору №3, посвідченого приватним нотаріусом Львівського міського нотаріального округу Барбуляк Х.М., 08 травня 2024 року за реєстровим №2654 до Договору про організацію та фінансування будівництва, посвідченого приватним нотаріусом Львівського міського нотаріального округу Барбуляк Х.М.,. 8 листопада 2023 року за реєстровим №4103,

- Додаткового договору №4 посвідченого приватним нотаріусом Львівського міського нотаріального округу Барбуляк Х.М., 02 серпня 2024 року за реєстровим №5505 до Договору про організацію та фінансування будівництва, посвідченого приватним нотаріусом Львівського міського нотаріального округу Барбуляк Х.М.,. 8 листопада 2023 року за реєстровим №4103,

- Додаткового договору №5 посвідченого приватним нотаріусом Львівського міського нотаріального округу Барбуляк Х.М., 4 листопада 2026 року за реєстровим №3282 до Договору про організацію та фінансування будівництва, посвідченого приватним нотаріусом Львівського міського нотаріального округу Барбуляк Х.М., 8 листопада 2023 року за реєстровим №4103.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ

2.1. За цим Договором Продавець зобов'язується забезпечити будівництво та прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта, складовою частиною якого є майбутній об'єкт нерухомості, що є предметом цього договору, підключити закінчений будівництвом об'єкт до інженерних мереж на постійній основі, передати Покупцю майбутній об'єкт нерухомості шляхом державної реєстрації за ним спеціального майнового права на такий об'єкт після повної сплати Покупцем ціни майбутнього об'єкта нерухомості, та передати відповідно до закону Покупцю у власність та в натурі об'єкта нерухомого майна після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта, а Покупець зобов'язується сплатити Продавцю за майбутній об'єкт нерухомості грошову суму в розмірі, визначеному в п. 4.1. договору, прийняти майбутній об'єкт нерухомості шляхом державної реєстрації на його ім'я спеціального майнового права на такий об'єкт, прийняти у власність та в натурі об'єкт нерухомого майна після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта.

2.2. Продаж майбутнього об'єкта нерухомості здійснюється вперше.

2.3. Майбутній об'єкт нерухомості, що відчужується за цим Договором:

Назва майбутнього об'єкта нерухомості	
Ідентифікатор МОН у ЄДЕССБ	
Реєстраційний номер МОН в реєстрі ДРРП	
Номер відомостей про спеціальне майнове право на МОН в реєстрі ДРРП	
Загальна площа об`єкта згідно з проектною документацією на будівництво об'єкта (у тому числі функціональне призначення та площа окремих приміщень у складі об'єкта)	
Житлова площа	
Адреса МОН	

2.4. Опис основних технічних характеристик майбутнього об'єкта нерухомості, стислий перелік будівельних робіт, які повинні бути проведені на майбутньому об'єкті нерухомості, перелік обладнання, яке повинно бути встановлене на майбутньому об'єкті нерухомості та графічне зображення схеми будівельного плану майбутнього об'єкта нерухомості, розміщення об'єкта на поверсі із зазначенням назви та площі всіх його приміщень наведене у Додатку № 2 до цього Договору.

3. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧІ МАЙБУТНЬОГО ОБ'ЄКТА НЕРУХОМОСТІ ТА ОБ'ЄКТА НЕРУХОМОГО МАЙНА. НАБУТТЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА ОБ'ЄКТ НЕРУХОМОГО МАЙНА

3.1. Продавець передає Покупцеві майбутній об'єкт нерухомості шляхом державної реєстрації за Покупцем спеціального майнового права на такий Об'єкт. Перехід спеціального майнового права на майбутній об'єкт нерухомості від Продавця до Покупця здійснюється після **повної сплати** Покупцем ціни майбутнього об'єкта нерухомості.

Спеціальне майнове право підлягає перереєстрації на Покупця протягом **п'яти робочих днів з дня сплати відповідних коштів** та видачі Продавцем Покупцеві довідки про повну сплату ціни майбутнього об'єкта нерухомості.

3.2. З моменту здійснення Покупцем часткової оплати вартості майбутнього об'єкта нерухомості відповідно до графіку, визначеного у п. 4.1 цього Договору, Продавець зобов'язаний зареєструвати у встановленому законодавством порядку обтяження речових прав на майбутній об'єкт нерухомості на користь Покупця протягом 3 (трьох) робочих днів з дня внесення першого платежу. Дія обтяження речових прав, визначеного цим пунктом, припиняється з дати державної реєстрації за Покупцем спеціального майнового права на майбутній об'єкт нерухомості/права власності на об'єкт нерухомого майна.

3.2.1. За домовленістю сторін державна реєстрація обтяження речових прав на майбутній об'єкт нерухомості на користь Покупця здійснюється в день укладення даного договору у зв'язку з здійсненням Покупцем часткової оплати вартості майбутнього об'єкта нерухомості відповідно до графіку, визначеного у п. 4.1 цього Договору, що підтверджується довідкою Продавця.

3.3. Протягом 5 (п'яти) робочих днів з дня здійснення остаточних розрахунків між сторонами у відповідності до

вимог розділу 4 цього Договору Продавець забезпечує проведення державної реєстрації припинення обтяження речових прав на об'єкт нерухомого майна, зареєстрованого на користь останнього, відповідно до частини третьої статті 27-3 Закону України "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень.

3.4. Після введення в експлуатацію Об'єкта будівництва (за умови здійснення повного розрахунку між сторонами) Продавець передає Покупцю у власність та в натурі об'єкт нерухомого майна у порядку, визначеному законодавством України, чинним на момент здійснення такої передачі, на підставі Акта приймання об'єкта нерухомого майна. 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.

3.5. Державна реєстрація права власності Покупця на об'єкт нерухомого майна, щодо якого зареєстровано спеціальне майнове право на майбутній об'єкт нерухомості, здійснюється автоматично програмними засобами ведення Державного реєстру речових прав у день отримання з Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва відомостей про прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта (відповідної черги будівництва/пускового комплексу) у порядку електронної інформаційної взаємодії між Державним реєстром речових прав та Єдиною державною електронною системою у сфері будівництва.

3.6. Об'єкт нерухомого майна повинен бути переданий у фактичне володіння і розпорядження Покупця (в натурі) протягом 60 (шістдесяти) робочих днів з моменту введення Об'єкта будівництва в експлуатацію.

3.7. Зобов'язання щодо забезпечення передачі об'єкта нерухомого майна його власнику в натурі вважаються виконаними з дня передачі об'єкта нерухомого майна його власнику згідно з цим Розділом та Розділом 6 Договору.

4. ВАРТІСТЬ МАЙБУТНЬОГО ОБ'ЄКТА НЕРУХОМОСТІ. ПОРЯДОК РОЗРАХУНКІВ

4.1 Керуючись ч. 2 ст. 524 Цивільного кодексу України та за домовленістю Сторін загальна вартість майбутнього об'єкта нерухомості, що передається за цим Договором, становить _____ (_____) гривень 00 копійок, що еквівалентно _____ (_____) доларів США 00 центів згідно середнього готівкового курсу для договорів (Долара США), визначеного на ресурсі https://minfin.com.ua/ua/currency/contracts/ на дату дня попереднього від дати укладення цього Договору (____ грн за 1 дол. США), з розрахунку: вартість 1 кв.м. площі майбутнього об'єкта нерухомості становить _____ (_____) гривень 00 копійок, що еквівалентно _____ (_____) доларів США___ центи.

У випадку, коли фактична площа майбутнього об'єкта нерухомості за результатами технічної інвентаризації буде відмінною від проектної площі, визначеної цим Договором, остаточна вартість об'єкта нерухомого майна змінюється пропорційно змінам площі з урахуванням положень цього розділу Договору.

Реквізити		
Отримувач коштів	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ЛЬВІВБУДКОМ"	
Код ЄДРПОУ	45172124	
Поточний рахунок	IBAN UA103805820000026005010337151 в АТ "МІБ"	
Призначення платежу	«Оплата вартості спеціального майнового права на майбутній об`єкт нерухомості згідно договору купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості від _____ 2026 року»	
№	**Дата платежу**	**Планова сума платежу, грн.**
1.	До _____р.	_____ (_____) гривень 00 копійок, що еквівалентно _____ (_____) доларів США 00 центів

4.2. Повна оплата вартості Майбутнього об'єкта нерухомості повинна бути здійснена шляхом безготівкового перерахування коштів на розрахунковий/поточний рахунок Продавця, за реквізитами, вказаними у Договорі до «____» _____ 2026 року.

4.3. Остаточний розрахунок між Сторонами здійснюється виключно після проведення технічної інвентаризації Об'єкта будівництва та майбутнього об'єкта нерухомості перед введенням Об'єкта будівництва в експлуатацію. Розмір останнього платежу визначається із урахуванням фактичної площі об'єкта нерухомого майна, встановленої за результатами технічної інвентаризації, вартості квадратного метра площі, визначеного у п. 4.1 цього Договору, та показника середнього готівкового курсу для договорів (Долара США), визначеного на ресурсі https://minfin.com.ua/ua/currency/contracts/ на дату дня попереднього від дати здійснення остаточних розрахунків (при розрахунку береться до уваги різниця площ Об'єкта нерухомого майна за даними технічної інвентаризації у порівнянні з площами Майбутнього об'єкта нерухомості, зазначеними у цьому Договорі); останній платіж повинен бути сплачений Покупцем протягом 5 (п'яти) банківських днів з моменту здійснення технічної інвентаризації об'єкта нерухомого майна.

4.3.1. У разі якщо за результатами технічної інвентаризації встановлено факт перевищення фактичної загальної площі об'єкта нерухомого майна порівняно з площею, зазначеною у Договорі, Покупець зобов'язаний доплатити Продавцю грошові кошти в сумі, що дорівнює вартості частини площі, яка перевищує зазначену в Договорі, якщо інше не встановлено законом.

4.3.2. Доплата коштів здійснюється виходячи з ціни 1 кв. м. загальної площі вищезазначеного об'єкта, визначеного цим договором, на підставі розрахунку, наданого Продавцем, протягом п'яти робочих днів з дня отримання Покупцем вказаного розрахунку, відповідно до поточної ринкової ціни одного квадратного метра.

4.4. У випадку, якщо за результатами технічної інвентаризації буде встановлено, що площа об'єкта нерухомого майна менша за площу, визначену у п. 2.3. цього Договору, Продавець повертає Покупцеві надміру сплачені ним кошти на розрахунковий рахунок Покупця, визначений у цьому договорі, з урахуванням курсу долара США згідно даних НБУ на дату укладення цього Договору. Надміру сплачені кошти повинні бути повернуті Покупцеві не пізніше 60 (шістдесяти) календарних днів з дня державної реєстрації за Покупцем права власності на об'єкт нерухомого майна.

4.5. На письмову вимогу Покупця, який повністю сплатив ціну майбутнього об’єкта нерухомості, Продавець видає довідку про повну сплату ціни майбутнього об’єкта нерухомості, що підтверджує право Покупця на державну реєстрацію спеціального майнового права на відповідний об’єкт, протягом 3 (трьох) робочих днів з дня звернення Покупця за такою довідкою. У будь-якому випадку Продавець надає Покупцеві довідку про повну сплату ціни майбутнього об’єкта нерухомості після здійснення платежу (-ів) визначеного (-их) п. 4.3., 4.4 цього Договору).

4.6. У випадку дострокового розірвання цього Договору Продавець зобов’язаний повернути Покупцеві сплачені кошти протягом 60 (шістдесяти) календарних днів з дня припинення дії Договору.

4.7. У випадку відчуження/відступлення права вимоги Покупцем майбутнього об’єкта нерухомості третім особам до введення Об’єкта будівництва в експлуатацію, останній отримує згоду Продавця, сплачує Продавцеві на його письмову вимогу компенсаційний платіж у розмірі 3 (три) відсотки вартості майбутнього об’єкта нерухомості, визначеної п. 4.1 цього Договору. Ця оплата не здійснюється у випадку передання Покупцем прав за Договором його родичам І ступені спорідненості (чоловіку/дружині, батькам або дітям).

4.7.1. У випадку відчуження/відступлення права вимоги за Договором, за яким сплачено часткову вартість за квартиру, відбувається одночасно переведення боргу на правонабувача. У випадку відчуження/відступлення таких прав має наслідком перехід обтяження речових прав на майбутній об’єкт нерухомості на користь правонабувача.

4.7.2. Договори про відступлення прав за договором та наступні відчуження за договором купівлі-продажу майбутнього об’єкта нерухомості підлягають нотаріальному посвідченню.

Протягом 10 календарних днів з дня державної реєстрації переходу спеціального майнового права на майбутній об’єкт нерухомості до нового власника надсилається (надається) замовнику будівництва (девелоперу будівництва Витяг з Державного реєстру прав на нерухоме майно про таку реєстрацію та контактну інформацію (номер телефону та адресу для листування) про нового власника спеціального майнового права на неподільний об’єкт незавершеного будівництва/майбутній об’єкт нерухомості.

4.7.3. При відступлення прав за договором та наступних відчуженнях за договором купівлі-продажу майбутнього об’єкта нерухомості своїх прав та обов’язків Продавець самостійно сплачує податки та збори передбачені чинним законодавством України.

4.7.4. Положення цього розділу застосовуються також до право набувачів, які набули право вимоги за Договором.

4.7.5. Власник спеціального майнового права на майбутній об’єкт нерухомості має право відчужити такий об’єкт іншій особі (особам) без згоди замовника будівництва відповідно до вимог п. 2 ч. 1 ст 14 ЗУ «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» та сплачує Продавцеві на його письмову вимогу компенсаційний платіж у розмірі 3 (три) відсотки вартості майбутнього об’єкта нерухомості.

4.7.6. У випадку смерті Покупця, спадкування МОН відбувається з дотриманням вимог ст. 1232^{-1} Цивільного кодексу України та ст. 20 ст. 18 Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому».

4.8. Всі розрахунки та виконання Покупцем зобов’язань по оплаті вартості Майбутнього об’єкту нерухомості за цим Договором здійснюються у національній валюті України – Гривні – у безготівковій формі шляхом перерахування Покупцем грошових коштів на розрахунковий/поточний рахунок Продавця, за Курсом валют, чинним на дату дня попереднього від дати здійснення відповідного платежу, з урахуванням положень цього Договору.

4.9. Гривневий еквівалент будь-якого платежу відповідно до цього Договору визначається згідно середнього готівкового курсу для договорів (Долара США), визначеного на ресурсі https://minfin.com.ua/ua/currency/contracts/ на дату дня попереднього від дати здійснення такого платежу. У випадку, якщо курс долара США на момент вчинення чергового платежу менший, ніж курс долара США, визначений у п. 4.1. цього договору, застосовується курс, визначений у п. 4.1. Договору. Положення цього пункту не поширюються на п. 4.4 цього Договору.

5. ПРАВА І ОБОВ’ЯЗКИ СТОРІН

5.1. Продавець має право:

5.1.1. Вимагати від Покупця здійснення повної та своєчасної оплати майбутнього об’єкта нерухомості у відповідності до положень, визначених Розділом 4 цього Договору.

5.1.2. Вимагати від Покупця надання інформації та документів, вчинення дій, пов'язаних з виконанням цього Договору у строки (терміни), вказані Продавцем у письмових повідомленнях.

5.1.3. На дострокове розірвання цього Договору у випадках, передбачених ст. 18 Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому», а також цим Договором.

5.1.4. Інші права, передбачені цим Договором та чинним законодавством України.

5.2. Продавець зобов'язаний:

5.2.1. Забезпечити будівництво та прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом Об’єкта будівництва.

5.2.2. Забезпечити підключення закінченого будівництвом Об’єкта будівництва до інженерних мереж на постійній основі.

5.2.3. Забезпечити передачу Покупцю майбутнього об’єкта нерухомості шляхом державної реєстрації за Покупцем спеціального майнового права на такий об’єкт у порядку, встановленому цим Договором, та передачу відповідно до закону Покупцю у власність та в натурі Об’єкта нерухомого майна після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом Об’єкта будівництва;

5.2.4. Приймати платежі, що здійснюються Покупцем, в порядку та на умовах цього Договору.

5.2.5. Надавати на письмову вимогу Покупця інформацію щодо ходу виконання умов цього Договору протягом 5 (п’яти) робочих днів з моменту отримання відповідної вимоги.

5.2.6. Продавець має інші обов’язки, передбачені цим Договором та чинним законодавством України.

5.3. Покупець має право:

5.3.1. Отримувати від Продавця інформацію ходу виконання умов цього Договору.

5.3.2. На належне виконання Продавцем умов цього Договору.

5.3.3. На своєчасне отримання у власність об’єкта нерухомого майна.

5.3.4. На дострокове розірвання цього Договору та повернення сплачених коштів у випадках, передбачених ст. 18 ЗУ «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому».

5.3.5. На відчуження майбутнього об’єкта нерухомості з дотриманням вимог ст.ст. 14-15 Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому». Сторони погодили, що Покупець має право передати третій особі свої права та обов’язки за цим Договором за письмовою згодою Продавця. З метою передання прав третій особі Покупець повинен звернутись до Продавця із заявою про заміну сторони цього Договору. У разі погодження Продавцем такої заміни, Сторони укладають тристоронній договір про заміну сторони цього Договору та/або договір про відступлення прав вимоги за Договором. Сторони також погодили, що такий тристоронній договір підлягає нотаріальному посвідченню.

5.4. Покупець зобов'язаний:

5.4.1. Здійснити оплату вартості майбутнього об’єкта нерухомості в порядку та на умовах, передбачених даним Договором.

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

5.4.3. Не виконувати самостійно або із залученням третіх осіб будь-які роботи на об'єкті нерухомого майна до реєстрації за Покупцем права власності на такий об’єкт.

5.4.4. За власний рахунок отримати технічний паспорт на Об’єкт нерухомого майна.

5.4.5. Письмово повідомляти Продавця про всі обставини, що роблять неможливим виконання даного Договору.

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

6. ВЗАЄМОДІЯ СТОРІН ПІСЛЯ ВВЕДЕННЯ В ЕКСПЛУАТАЦІЮ ЗАКІНЧЕНОГО БУДІВНИЦТВОМ ОБ’ЄКТА БУДІВНИЦТВА

6.1. Продавець протягом 30 (тридцяти) календарних днів з дня прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом Об’єкта будівництва зобов’язаний забезпечити повідомлення Покупця про прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом Об’єкта будівництва 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 (якщо встановлення таких передбачено Договором), за актом, у якому зазначається перелік обладнання, встановленого на об’єкті нерухомого майна.

6.3. 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.

6.4. За наявності у Покупця обґрунтованих зауважень до об’єкта нерухомого майна та щодо виявлених будівельних недоліків Продавець зобов’язаний забезпечити безоплатне усунення недоліків у 15-денний строк з дня подання зауважень або в інший узгоджений сторонами строк чи забезпечити безоплатне повторне виконання робіт, щодо яких допущено недоліки, встановлення обладнання чи виготовлення непоставленої чи пошкодженої речі (обладнання) не нижчої якості. Зауваження Покупця можуть бути відхилені, якщо вони ґрунтуються на недостовірній інформації або не відповідають вимогам законодавства чи договору.

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

1) день вручення попередження власнику об’єкта нерухомого майна під розписку;

2) день вручення власнику об’єкта нерухомого майна поштового відправлення;

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

6.6. У частині, що не врегульована цим розділом, сторони керуються положеннями статті 17 Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому».

7. ЗАПЕВНЕННЯ І ГАРАНТІЇ СТОРІН

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

Продавець повідомлений нотаріусом, що відповідно до ст.659 Цивільного кодексу України у разі невиконання вимоги щодо попередження ними Покупця про права третіх осіб на майбутній об’єкт нерухомості Покупець має право вимагати зниження ціни або розірвання договору купівлі-продажу, якщо він не знав і не міг знати про права третіх осіб.

7.2. Згідно з ч. 1ст. 661 Цивільного кодексу України у разі вилучення за рішенням суду майбутнього об’єкта нерухомості у покупця на користь третьої особи на підставах, що виникли до продажу майбутнього об’єкта нерухомості,

Продавець має відшкодувати покупцеві завдані йому збитки, якщо Покупець не знав або не міг знати про наявність цих підстав.

7.3. Інформація про зареєстровані речові права (крім спеціального майнового права), їх обтяження щодо майбутнього об'єкта нерухомості, який є предметом даного договору, а також щодо власників об'єкта у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно відсутня (Інформаційні довідки з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та Реєстру прав власності на нерухоме майно, Державного реєстру Іпотек, Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна), виготовлені Барбуляк Х.М., приватним нотаріусом Львівського міського нотаріального округу Львівської області – станом на день укладення даного договору.

7.4. Відповідно до відомостей з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно актуальна інформація про обтяження речових прав (заборона відчуження та/або користування; арешт; іпотека; податкова застава, предметом якої є нерухоме майно) щодо майбутнього об'єкта нерухомості станом на день посвідчення цього договору відсутня.

7.5. Продавець гарантує, що:

- від Покупця не приховано обставин, які мають істотне значення для даного договору і його виконання;
- до укладення даного договору майбутній об'єкт нерухомості і права на нього не було відчужено жодним третім особам;
- майбутній об'єкт нерухомості і спеціальне майнове право Продавця на майбутній об'єкт нерухомості не обтяжені жодними обтяженнями, обмеженнями, крім тих, що передбачені даним договором, які би перешкоджали відчуженню майбутнього об'єкта нерухомості Покупцю і укладенню даного договору;
- у замовника будівництва наявні права користування земельними ділянками, на яких споруджується відповідний Об'єкт будівництва;
- наявні діючі містобудівні умови та обмежень забудови земельних ділянок;
- наявне діюче право на виконання будівельних робіт;
- відсутній факт зупинення виконання будівельних робіт;
- відсутній факт прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом Об'єкта будівництва;
- гарантійна частка визначена;
- відсутності обтяження речових прав на подільний об'єкт незавершеного будівництва (крім обтяження, визначеного абзацом 7 ч. 2 ст. 27^{-2} Закону України "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень" та ст. 10 Закону України "Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю");
- відсутні речові права третіх осіб та обтяження 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).
- наявні усі умови, передбачені у ст. 11 та ст. 14 Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому», необхідні для відчуження майбутнього об'єкта нерухомості;

7.6. Сторонам роз'яснено нотаріусом зміст ч. 3 ст. 13 Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому», за якою замовник будівництва, девелопер будівництва, управитель фонду фінансування будівництва на вимогу покупця зобов'язаний ознайомити його з відомостями та документами передбаченими законом.

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

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

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

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

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

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

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

7.11. Після реєстрації за Покупцем права власності на об'єкт нерухоме майно, щодо якого у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно зареєстровано за Покупцем спеціальне майнове право на майбутній об'єкт нерухомості (що є предметом цього Договору) на Покупця покладаються обов'язки співвласника багатоквартирного будинку, в якому

розташований цей об’єкт нерухомого майна, зокрема, по управлінню багатоквартирним будинком, належному утриманню спільного майна багатоквартирного будинку, визначені Законом України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку».

Покупцеві відомо, що з моменту прийняття Об’єкта будівництва в експлуатацію останній стає спільною власністю власників об’єктів нерухомого майна, розташованих у ньому.

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

7.13. Покупець ознайомлений, що проектна документація на будівництво Об’єкта будівництва є твором архітектури в розумінні Закону України «Про авторське право і суміжні права» та є об’єктом авторського права. Будь-які втручання в архітектурну частину будинку (в тому числі, фасаду) є недопустимим. У випадку порушення Покупцем авторського права на зазначений твір архітектури, суб’єкт авторського права має право на вжиття належних заходів для усунення такого порушення у визначеному Законом України «Про авторські і суміжна права» порядку. Покупець розуміє та усвідомлює значення своїх дій та погоджується з умовами дотримання первинного зовнішнього вигляду фасаду будинку та утримання його у первинному вигляді згідно проекту. На основі викладеного в цьому абзаці Сторони домовились, що Покупцю забороняється змінювати та/або втручатись у будь-який із способів в несучі конструкції будинку (зокрема, але не виключно забороняється демонтувати монолітні залізобетонні колони, пілони, стіни, ліфтову шахту, добудовувати, влаштовувати нові елементи (балкони, лоджії, що не передбачені проектом будинку), огороджувальні та несуче-огороджувальні конструкції будинку (забороняється втручатись в фасад будинку, змінювати його колір та матеріали, змінювати віконні конструкції, їх колір, склити не засклені балкони, тераси, лоджії, демонтувати зовнішні стіни будинку, влаштовувати нові балкони та лоджії (тераси), встановлювати зовнішні кондиціонери без письмового погодження із замовником та архітектором будинку, розташовувати антени супутникового телебачення), а також забороняється змінювати колір фасаду будинку, втручатись та/або змінювати механічне, електричне, сантехнічне й інше обладнання всередині та поза межами будинку, яке обслуговує понад одну квартиру чи нежитлове приміщення.

7.14. Погодження на зміни Проектної документації на будівництво відбувається відповідно до вимог ч. 12 ст. 31 ЗУ «Про регулювання містобудівної діяльності»

8. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ СТОРІН

8.1. За невиконання або неналежне виконання зобов’язань за цим Договором винна Сторона несе відповідальність відповідно до чинного законодавства та цього Договору.

8.2. За невиконання/несвоєчасне виконання грошових зобов'язань за цим Договором Покупець сплачує Продавцю протягом 7 (семи) банківських днів від дня надіслання Продавцем письмової вимоги Покупцю пеню у розмірі подвійної облікової ставки НБУ, що діяла на час прострочення, від суми невиконаного/несвоєчасно виконаного грошового зобов'язання за кожний день прострочення.

У разі прострочення оплати на строк понад 20 (двадцять) календарних днів Покупець додатково (крім пені) сплачує Продавцю на його вимогу штраф у розмірі 15 (п’ятнадцяти) % від суми невиконаного/несвоєчасно виконаного грошового зобов’язання. Цей штраф Покупець сплачує Продавцю протягом 7 (семи) банківських днів від дня надіслання Продавцем письмової вимоги Покупцю.

8.3. У разі самовільного втручання чи зміни в несучі, огороджувальні та несуче-огороджувальні конструкції будинку, а також в механічне, електричне, сантехнічне й інше обладнання всередині та поза межами будинку, яке обслуговує понад одну квартиру, інше житлове чи нежитлове приміщення, а також будь-яке інше порушення Покупцем обов’язку, передбаченого п. 7.13 цього Договору, Покупець зобов’язується за свій рахунок привести все до попереднього стану.

В разі, якщо Покупець на вимогу замовника будівництва чи управляючої компанії/ОСББ не приведе все до попереднього стану, замовник будівництва чи управляюча компанія ОСББ вправі виконати усі роботи самостійно, а Покупець зобов’язаний відшкодувати їм усю вартість відновлювальних робіт та заподіяну ним шкоду, а також сплатити замовнику будівництва та архітектору будинку (кожному) неустойку у формі штрафу, що складає **25 000,00 грн. (двадцять п’ять тисяч гривень 00 копійок)**, за кожен встановлений Продавцем випадок порушення обов’язку, передбаченого п. 7.13 цього Договору.

8.4. У випадку прострочення Продавцем свого обов’язку з введення Об’єкта забудови в експлуатацію понад 9 календарних місяців останній на вимогу Покупця сплачує йому штраф у розмірі **1 000 (одна тисяча) гривень.**

8.5. Сплата неустойки (штрафу, пені) не звільняє жодну з Сторін від обов'язку реально та належним чином виконати усі свої зобов’язання за цим Договором та від обов’язку повністю відшкодувати винуватою стороною іншій стороні усіх збитків, завданих невиконанням (неналежним виконанням) своїх зобов’язань за цим Договором.

9. ПОРЯДОК НАДАННЯ ІНФОРМАЦІЇ ПРО ХІД ВИКОНАННЯ УМОВ ДОГОВОРУ

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

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

9.3. Покупець, який виявив бажання реалізувати своє право на інформацію про хід виконання умов Договору, повинен надіслати на адресу Продавця (або його уповноважених осіб) лист про намір отримати інформацію. У даному листі Покупець зазначає перелік інформації, яка його цікавить та спосіб її отримання (електронна пошта та/або особисто під розписку).

9.4. У випадку, якщо запитувана інформація містить у собі комерційну та/або конфіденційну інформацію, вона може бути надати лише зі згоди володільця комерційної таємниці.

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

10. СТРОК ДІЇ ДОГОВОРУ

10.1. Цей Договір набуває чинності з моменту його підписання Сторонами (уповноваженими представниками Сторін) і діє до повного виконання Сторонами взятих на себе зобов’язань за Договором, якщо він не буде припинений (розірваний) раніше згідно положень цього Договору та чинного законодавства України.

10.2. Цей Договір може бути припинений за взаємною письмовою згодою Сторін або у порядку, визначеному Законом України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» та Договором.

11. ОБСТАВИНИ НЕПЕРЕБОРНОЇ СИЛИ

11.1. Сторони звільняються від відповідальності за часткове або повне невиконання обов’язків за цим Договором, якщо воно стало наслідком дії обставин непереборної сили природного чи іншого характеру, а саме: пожежі, повені, землетрусу, воєнних дій будь-якого виду, які безпосередньо унеможливлюють виконання умов цього договору, ембарго, епідемії, пандемії, рішень органів державної влади та/або місцевого самоврядування тощо. Перелік обставин непереборної сили не виключний.

11.2. Сторони також погодили, що до обставин непереборної сили відноситься некоректна робота Реєстру будівельної діяльності, Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва, Реєстру речових прав на нерухоме майно (технічні помилки, збої в роботі програми, неузгодженість в роботі цих реєстрів тощо), що унеможливлюють належне та своєчасне виконання зобов’язань Продавця щодо, зокрема, перереєстрації на Покупця спеціального майнового права на МОН, здачі в експлуатацію Об’єкта будівництва, реєстрацію права власності на об’єкт нерухомості у строки та порядку, визначеному цим Договором та чинним законодавством України.

11.3. Сторони визнають, що цей Договір укладено в умовах існуючої обставини непереборної сили, а саме під час військової агресії російської федерації проти України, та підтверджують, що жодна зі Сторін не буде посилатися на ці обставини як на такі, що запобігають виконанню зобов'язань за цим Договором, крім випадку неможливості виконання Сторонами своїх обов’язків внаслідок здійснення активних бойових дій на території Львівської та прилеглих до неї областей, або ж такого впливу воєнних дій на критичну інфраструктуру (відсутність електроенергії, водопостачання тощо), який об’єктивно унеможливить своєчасне виконання умов цього Договору.

11.4. Сторона, для якої настала неможливість виконання обов’язків за цим Договором внаслідок дії обставин непереборної сили, повинна при настанні цих обставин негайно повідомити в письмовій формі іншу Сторону і не пізніше десяти календарних днів з дати їх настання надати документи, що підтверджують настання цих обставин. Факт настання обставин непереборної сили повинен підтверджуватися довідкою Торгово-промислової палати України чи іншого компетентного органу.

11.5. У випадку настання обставин непереборної сили усі строки, визначені цим Договором, продовжуються на строк дії непереборних обставин.

11.6. Неповідомлення чи несвоєчасне повідомлення іншої Сторони, для якої виникла неможливість виконання обов’язків за Договором при настанні обставин, які звільняють її від відповідальності, тягне за собою втрату права для цієї Сторони посилатися на ці обставини, якщо тільки такі обставини не можуть бути визнані загальновідомими.

12. ПРИКІНЦЕВІ ПОЛОЖЕННЯ

12.1. Всі додатки, додаткові договори (угоди), акти і інші доповнення до цього Договору вважаються дійсними лише в тому випадку, якщо вони вчинені у письмовій формі і засвідчені нотаріально. Одностороння зміна умов цього Договору не допускається.

12.2. Умови цього Договору підлягають зміні виключно за взаємною домовленістю сторін шляхом укладення додаткового договору (угоди) до цього Договору. Істотні умови, перелік яких визначено ст. 13 Законом України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому», можуть бути змінені у випадку:

- істотної зміни ситуації на ринку нерухомості,
- зміни проектної документації у встановленому законодавством порядку,
- змін у законодавстві, що безумовно тягнуть за собою зміну умов цього Договору,
- зміни замовника будівництва чи девелопера будівництва,
- у інших випадках, коли досягнення мети цього Договору неможливе без внесення змін до останнього.

12.3. У випадку внесення Сторонами змін в додатки до цього Договору шляхом підписання Сторонами відповідних додатків в новій редакції, такі додатки діють в новій редакції із зазначеної в них дати із одночасним припиненням дії додатків у попередній редакції, якщо інше не погоджено Сторонами.

12.4. Цей договір припиняється з таких підстав:

12.4.1. за домовленістю Сторін шляхом складання Сторонами договору про розірвання даного договору (з урахуванням ч. 1 ст.14 Закону України «Про гарантування речових прав на об’єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому»);

12.4.2. у разі набрання законної сили рішенням суду щодо припинення даного договору;

12.4.3. з інших підставі визначених законом.

12.5. Покупець має право вимагати розірвання Договору, відповідно до вимог ч. 1 ст.18 Закону України «Про гарантування речових прав на об’єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому», у разі:

12.5.1. порушення строку прийняття в експлуатацію ПОНБ більш як на шість місяців, крім випадків, якщо таке порушення зумовлено форс-мажорними обставинами (обставинами непереборної сили), що підтверджено у встановленому законом порядку. Перебіг цього строку зупиняється на період оскарження рішень, дій або бездіяльності державних органів, якщо такі рішення, дії або бездіяльність впливають на строк прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об’єкта;

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

12.5.3. в інших встановлених законом або договором випадках.

12.5.4. У випадку розірвання договору з ініціативи Покупця, крім п.12.5.1, 12.5.2, останній сплачує на користь Продавця компенсаційний платіж у розмірі 3% від ціни майбутнього об'єкта нерухомості. Продавець має право утримати цей платіж з коштів, які підлягають поверненню Покупцеві.

12.6. Продавець має право вимагати розірвання договору у разі:

12.6.1. прострочення внесення Покупцем першого платежу більш як на 30 календарних днів;

12.6.2. прострочення внесення Покупцем наступних платежів більш як на 45 календарних днів;

12.6.3. порушення Покупцем встановленого договором терміну внесення платежів більше трьох разів протягом календарного року, при цьому кожне таке прострочення повинно становити не менше 14 календарних днів;

12.6.4. в інших встановлених законом випадках.

12.6.5. У випадку розірвання договору з ініціативи Продавця (п. 12.6 з підпунктами) Продавець утримує з коштів, які підлягають поверненню Покупцеві, компенсаційний платіж у розмірі 3% від ціни майбутнього об'єкта нерухомості.

12.7. Продавець має право в односторонньому порядку розірвати з покупцем Договір лише у випадках, визначених підпунктами 12.6.1-12.6.2 пункту 12.6 цього Договору, за умови що на день розірвання договору не внесено або внесено не в повному обсязі відповідний платіж. Одностороння відмова продавця від договору купівлі-продажу неподільного об'єкта нерухомого майна/майбутнього об'єкта нерухомості (перший продаж) в інших випадках не допускається.

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

- вручення повідомлення покупцю особисто під розписку;
- поштовим відправленням з описом вкладення та повідомленням про вручення;
- передачі заяви про розірвання договору нотаріусом відповідно до Закону України "Про нотаріат".

12.9. Повідомлення Покупця про одностороннє розірвання договору з підстави, визначеної підпунктом 12.6.1 пункту 12.6. цього Договору, здійснюється не менш як за 15 календарних днів до дати розірвання договору.

12.10. Повідомлення Покупця про одностороннє розірвання договору з підстави, визначеної підпунктом 12.6.2. пункту 12.6. цього Договору, здійснюється двічі:

- перше повідомлення – не менш як за 20 календарних днів до дати розірвання Договору;
- друге повідомлення – не менш як через 20 календарних днів після вручення першого повідомлення.

Днем вручення повідомлення про одностороннє розірвання договору є:

- день вручення повідомлення покупцю під розписку;
- день вручення покупцю поштового відправлення;
- день проставлення у поштовому повідомленні відмітки про відмову отримати повідомлення чи відмітки про відсутність особи за адресою для листування згідно з договором або повідомлення державного реєстратора речових прав на нерухоме майно.

12.11. Одностороннє розірвання Договору є підставою для зняття обтяження речових прав, зареєстрованого на користь Покупця, який сплатив частково ціну майбутнього об'єкта нерухомості та (за наявності підстав) утримання Продавцем санкцій з суми, яка підлягає поверненню Покупцеві.

12.12. Сторони зобов'язуються в п'ятиденний строк з моменту настання відповідної події письмово повідомити одна одну про зміну своєї юридичної адреси, банківських та інших реквізитів, про початок процедури банкрутства, реорганізації або ліквідації, зміни статусу платника податку тощо.

12.13. Недійсність (визнання недійсним) будь-якого з положень (умов) цього Договору не є підставою для недійсності (визнання недійсним) інших положень (умов) цього Договору та/або усього Договору в цілому.

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

12.15. Усі спори, що випливають з цього Договору або пов'язані з ним, підлягають вирішенню шляхом переговорів, а у разі недосягнення згоди - в судовому порядку, передбаченому чинним законодавством України, якщо Сторонами попередньо не буде досягнуто згоди шляхом переговорів.

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

12.17. Факт застосування санкцій, щодо Сторін даного Договору, передбачених ст.4 Закону України «Про санкції» станом на день посвідчення даного договору, нотаріусом перевірено та не виявлено.

12.18. Чоловік/ дружина Покупця _____, дає свою згоду на укладення даного договору, про що свідчить подана ним заява, підпис на якій засвідчено Приватним нотаріусом Львівського міського нотаріального округу Львівської області _____ _____ року за реєстром №_____**.** Зміст такої заяви доведений до відома представника Продавця.

12.19. Витрати за складання та нотаріальне посвідчення цього договору, а також інші обов'язкові платежі сплачено Покупцем до підписання даного договору.

12.20. Текст цього Договору складено українською мовою в трьох примірниках, що мають однакову юридичну силу, - по одному примірнику для кожної Сторони та один примірник зберігається у матеріалах нотаріальної справи.

12.21. Після підписання цього Договору всі попередні переговори по його укладенню, листування, попередні угоди та протоколи про наміри з питань, які так чи інакше стосуються предмету даного Договору, втрачають юридичну силу.

12.22. Додатки до договору:

12.22.1. Додаток №1 Основні технічні характеристики об'єкта будівництва, до складу якого входить майбутній об'єкт нерухомості та графічне зображення розташування об'єкта будівництва на генеральному плані.

12.22.2. Додаток №2 Характеристики майбутнього об'єкта нерухомості, що відчужується за договором та графічне зображення схеми будівельного плану майбутнього об'єкта нерухомості із зазначенням назви та площі всіх його приміщень, розміщення об'єкта на поверсі.

13. РЕКВІЗИТИ І ПІДПИСИ СТОРІН

ПРОДАВЕЦЬ:

ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ

«Львівбудком»

79021, Львівська обл., м. Львів, вул. Садова, 2Е,

код ЄДРПОУ 45172124

ІПН 451721213501

Банківські реквізити:

IBAN UA103805820000026005010337151 в АТ "МІБ"

e-mail: n69@resident-development.com

тел.: +38(067) 186 83 04

Директор

_____

МП

ПОКУПЕЦЬ:

_____

_____ року народження

паспорт серія _____, виданий _____, _____року

реєстраційний номер облікової картки платника податків _____

місце проживання / адреса для листування: _____

Банківські реквізити:

№_____

В «_____»

номер телефону_____

_____

Місто Львів, Україна, _____ дві тисячі двадцять шостого року.

Цей договір посвідчено мною, _____, приватним нотаріус Львівського міського нотаріального округу Львівської області.

Договір підписано сторонами у моїй присутності.

Особи громадян, які підписали договір, встановлено, їх дієздатність, а також правоздатність, дієздатність **ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ЛЬВІВБУДКОМ»,** та повноваження представників і належність **ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ЛЬВІВБУДКОМ»** відчужуваного майбутнього об'єкта нерухомості перевірено.

Відповідно до статті 182 Цивільного кодексу України 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_____