

**ДОГОВІР №**  
**купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості**  
**(перший продаж)**

Місто Львів, Україна

Ми:

**ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «МІСЬКА ОКОЛИЦЯ»**, ідентифікаційний код юридичної особи в Єдиному державному реєстрі юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань: 39337384, місцезнаходження: 79049, Львівська область, м. Львів, вул. Вернадського, буд. 8, надалі за текстом - **Продавець**, в особі Директора Демчини Мирослава Григоровича, реєстраційний номер облікової картки платника податків: 2209809534, адреса реєстрації: Львівська обл., м. Львів, вул. Драгана, буд. 11, кв. 28, що діє на підставі Статуту, з однієї сторони, та

**Взірцевий Шаблон Документа**, 01.01.2000 року народження, реєстраційний номер облікової картки платника податків 1234567890, місце проживання зареєстроване за адресою: 79000, м. Львів, пл. Соборна, 1, надалі за текстом - **Покупець**, з другої сторони, а при спільному найменуванні – **Сторони** попередньо ознайомлені нотаріусом з вимогами чинного законодавства, додержання яких є необхідним для чинності правочину, дієздатні, на підставі вільного волевиявлення, діємо добровільно, без примусу, без стороннього впливу, не заходимося під впливом обману, помилки, насильства, тяжкої обставини, однаково розуміючи зміст, значення, умови договору та його правові наслідки для кожної із Сторін, розуміючи значення своїх дій, уклали цей Договір № купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості (перший продаж) від (надалі – **Договір**) про наступне:

**1. ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ**

1.1. За цим Договором Продавець зобов'язується забезпечити будівництво та прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом Об'єкта будівництва, складовою частиною якого є майбутній об'єкт нерухомості та продати Покупцеві майбутній об'єкт нерухомості шляхом державної реєстрації на ім'я Покупця спеціального майнового права на цей об'єкт, а Покупець зобов'язується прийняти майбутній об'єкт нерухомості та сплатити Продавцю за майбутній об'єкт нерухомості грошову суму в порядку та розмірі, визначених цим Договором.

1.2. **Відомості про Замовника будівництва:** ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «МІСЬКА ОКОЛИЦЯ», ідентифікаційний код юридичної особи в Єдиному державному реєстрі юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань: 39337384, адреса місцезнаходження: 79049, Львівська область, м. Львів, вул. Вернадського, буд. 8.

1.3. **Назва подільного об'єкта незавершеного будівництва, складовою частиною якого є майбутній об'єкт нерухомості, що є предметом Договору:** «Нове будівництво житлового комплексу з вбудовано-прибудованими приміщеннями громадського призначення, підземною автостоянкою, дитячим дошкільним закладом, трансформаторною підстанцією та даховою котельнею зі знесенням існуючих споруд на вул. Стрийській, 129 у м. Львові», подільний об'єкт незавершеного будівництва, у складі якого буде майбутній об'єкт нерухомості (надалі – ПОНБ та/ або Об'єкт будівництва).

Документ, що надає право на виконання будівельних робіт: Дозвіл на виконання будівельних робіт від 28.03.2024 року, реєстраційний номер: № ЛВ012240327849.

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). Детальні характеристики майбутнього об'єкта нерухомості визначені у п. 2.3 цього Договору (надалі – **МОН**).

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

1.7. **Відомості про земельну ділянку, на якій розташовано подільний об'єкт незавершеного будівництва, складовою частиною якого є майбутній об'єкт нерухомості, що є предметом цього Договору:** земельна ділянка з кадастровим номером 4610136800:08:005:0003, площею 1.1544 га, реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно: 2354704046101, номер запису про інше речове право (право забудови земельної ділянки (суперфіції)): 42158228. Зазначена земельна ділянка з цільовим призначенням 02.10 для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури, категорія земель – землі житлової та громадської забудови, перебувають у користуванні ТЗОВ «МІСЬКА ОКОЛИЦЯ» (код в ЄДРПОУ: 39337384) на підставі Договору суперфіцію, посвідченого Лозинською. І.П., приватним нотаріусом Львівського міського нотаріального округу 26.05.2021 року, за реєстром №1435.

1.8. **Основні технічні характеристики Об'єкта будівництва, до складу якого входить майбутній об'єкт нерухомості:**

|                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Найменування Об'єкта будівництва, функціональне призначення відповідно до проектної документації | Нове будівництво житлового комплексу з вбудовано-прибудованими приміщеннями громадського призначення, підземною автостоянкою, дитячим дошкільним закладом, трансформаторною підстанцією та даховою котельнею зі знесенням існуючих споруд на вул. Стрийській, 129 у м. Львові |
| Адреса Об'єкта будівництва                                                                       | м. Львів, вул. Мікльоша К., буд. 33                                                                                                                                                                                                                                           |
| Загальна площа будинку                                                                           | 16098,25 кв. м                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Житлова площа будинку                                                                            | 2949,6 кв. м                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Кількість поверхів                                                                               | 6-6-9-9                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Кількість квартир                                                                                | 123 шт.                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Кількість машиномісць                                                                            | 118 шт.                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Ідентифікатор Об'єкта будівництва ЄДЕССБ:                                                        | 01.2402575.4978014.20231220.48.0000.49                                                                                                                                                                                                                                        |
| Реєстраційний номер ПОНБ в ДРРП                                                                  | 2927799646060                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Номер відомостей про спеціальне майнове право замовника будівництва на ПОНБ у ДРРП:              | 54819985                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Запланований квартал та рік введення Об'єкта будівництва в експлуатацію:                         | IV квартал 2026 року                                                                                                                                                                                                                                                          |

1.9. Розширені технічні характеристики об'єкта будівництва містяться в Додатку 3 до цього Договору.

1.10. Договір щодо організації та фінансування будівництва об'єкта з девелопером не укладався.

## 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ

2.1. Предметом цього Договору є майбутній об'єкт нерухомості, а саме квартира № 13 у житловому комплексі з вбудовано-прибудованими приміщеннями громадського призначення, підземною автостоянкою, дитячим дошкільним закладом, трансформаторною підстанцією та даховою котельнею зі знесенням існуючих споруд на вул. Стрийській, 129 у м. Львові, спеціальне майнове право на яку продається Покупцю вперше з моменту реєстрації його, як майбутнього об'єкту нерухомості.

2.2. Продаж майбутнього об'єкта нерухомості здійснюється **вперше**.

2.3. Характеристики майбутнього об'єкта нерухомості, що відчувається за цим Договором:

|                                                                                                                                                                     |                                        |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|
| Назва майбутнього об'єкта нерухомості:                                                                                                                              | <b>Квартира № 13</b>                   |
| Ідентифікатор МОН у ЄДЕССБ:                                                                                                                                         | 01.2402575.4978014.20231220.48.5300.34 |
| Реєстраційний номер МОН в реєстрі ДРРП                                                                                                                              | 2927807046060                          |
| Номер відомостей про спеціальне майнове право на МОН в реєстрі ДРРП:                                                                                                | 54820069                               |
| Функціональне призначення                                                                                                                                           | Житлове приміщення                     |
| Поверх                                                                                                                                                              | 6                                      |
| 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) | 0 кв. м                                |
| Житлова площа                                                                                                                                                       | 38,33 кв. м                            |
| Кількість кімнат                                                                                                                                                    | 3                                      |

2.4. Опис основних конструктивних елементів та інженерного обладнання Майбутнього об'єкта нерухомості згідно з проектною документацією на будівництво об'єкта містяться в Додатку 3 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 коштів** та видачі Продавцем Покупцеві довідки про повну сплату ціни майбутнього об'єкта нерухомості.

3.2. 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-передачі об'єкта нерухомого майна (надалі по тексту – **Акт, Акт приймання-передачі 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.

3.3. 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.

3.4. 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.

3.5. 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 Договору.

#### **4. ВАРТІСТЬ МАЙБУТНЬОГО ОБ'ЄКТА НЕРУХОМОСТІ. ПОРЯДОК РОЗРАХУНКІВ**

4.1. Вартість (ціна) одного квадратного метра Майбутнього об'єкта нерухомості, що є предметом цього Договору, на момент укладення цього Договору є договірною та становить **0,00 грн. ()**, що еквівалентно **0,00 дол. США ()** за готівковим курсом (фіксінг для договорів) купівлі долара США до гривні, що розміщений на сайті Мінфіну за адресою <https://minfin.com.ua/ua/currency/contracts/> який станом на , становить **0,0000 грн.** за один долар США).

4.2. Вартість одного квадратного метра майбутнього об'єкта нерухомості у валютному еквіваленті, визначена цим Договором є фіксованою та коригуванню не підлягає.

4.3. Загальна вартість Майбутнього об'єкта нерухомості складається із вартості одного квадратного метра, визначеної у п. 4.1. цього Договору помноженої на загальну площу Майбутнього об'єкта нерухомості за проектом, яка вказана в п. 2.3. цього Договору та становить **0,00 грн. ()**, що еквівалентно **0,00 дол. США ()** за готівковим курсом (фіксінг для договорів) купівлі долара США до гривні, що розміщений на сайті Мінфіну за адресою <https://minfin.com.ua/ua/currency/contracts/> який станом на , становить **0,0000 грн.** за один долар США

4.4. Сторони домовились, що розрахунки гривневого еквіваленту будь-якого платежу, який здійснено у термін до включно, здійснюються за готівковим курсом (фіксінг для договорів) купівлі долара США до гривні, що розміщений на сайті Мінфіну за адресою <https://minfin.com.ua/ua/currency/contracts/> який станом на , становить **0,0000 грн.** за один долар США.

Сторони домовились для розрахунків гривневого еквіваленту будь-якого платежу, який здійснено після , використовувати готівковий курс (фіксінг для договорів) купівлі долара США до гривні, який зафіксований станом на останній робочий день, що передує даті проведення оплати, та розміщений на сайті Мінфіну за адресою <https://minfin.com.ua/ua/currency/contracts/>. Зміна розміру платежів за цих умов не потребує укладення додаткових угод до цього Договору і приймається Покупцем автоматично.

4.5. Сторони розуміють та погоджуються, що вартість майбутнього об'єкта нерухомості визначена Сторонами на момент укладення Договору з урахуванням всіх тих факторів, що є визначальними при ціноутворенні на ринку, зокрема кон'юнктури ринку, та може змінюватись лише при зміні курсу української гривні щодо долара США.

4.6. Вартість майбутнього об'єкта нерухомості, визначена в п. 4.3. цього Договору, підлягає зміні в разі сплати частинами. У цьому випадку Вартість спеціального майнового права на майбутній об'єкт нерухомості дорівнює сумі всіх платежів, які будуть внесені Покупцем за цим Договором.

4.7. Обов'язок Покупця щодо здійснення платежу по цьому Договору вважається виконаним в день зарахування платежу на поточний рахунок Продавця, зазначений у цьому Договорі. Факт проведення Покупцем оплати вартості майбутнього об'єкта нерухомості підтверджується платіжними документами (платіжними дорученнями/квитанціями та виписками з банку про зарахування коштів).

4.8. Сторони погодили, що Покупець може звернутись до Продавця щодо уточнення розміру чергового платежу, якщо у процесі виконання цього Договору мало місце збільшення сплаченої суми чергового платежу. При цьому Сторони розуміють, що таке уточнення не є доповненням, зміною чи коригуванням положень цього Договору.

4.9. Остаточні розрахунки між Сторонами здійснюються після обмірів об'єкта нерухомого майна суб'єктом господарювання, що проводить технічну інвентаризацію та отримання Продавцем технічного паспорту на об'єкт нерухомості.

4.10. Сума, що складає остаточну вартість об'єкта нерухомого майна, визначається відповідно до фактичної загальної площі об'єкта нерухомого майна, яка буде встановлена за результатами технічної інвентаризації об'єкта нерухомого майна після завершення будівництва Об'єкта будівництва, і визначається Сторонами за формулою:

$CO = C + D$  або  $CO = C - N$ , де:

CO – сума, що становить остаточну вартість об'єкта нерухомого майна;

C – вартість майбутнього об'єкта нерухомості, яка визначена на дату укладення Договору у п. 4.3. цього Договору;

D – сума доплати;

N – сума повернення (сума надлишково сплачених коштів).

4.11. У разі якщо за результатами технічної інвентаризації встановлено факт перевищення фактичної загальної площі об'єкта нерухомого майна порівняно

з площею, зазначеною у Договорі, Покупець (кінцевий набувач майна) зобов'язаний протягом 10 (десяти) робочих днів з дня отримання повідомлення про результати обмірів, доплатити суму коштів, що дорівнює вартості частини площі, яка перевищує зазначену в Договорі, якщо інше не встановлено законом.

4.12. Сума доплати визначається за наступною формулою:

$D = (S2(\text{кв.м}) - S1(\text{кв.м})) \times M \times R \times K$ , при умові, що  $S2$  є більше ніж  $S1$ , де:

$D$  – сума, на яку збільшується вартість, яка визначена на дату укладення Договору (сума доплати);

$S2$  – фактична загальна площа об'єкта нерухомого майна, яка буде встановлена обмірювачем за результатами обмірів об'єкта нерухомого майна і вказана в технічному паспорті;

$S1$  – загальна площа майбутнього об'єкта нерухомого майна, визначена у цьому Договорі;

$M$  – Вартість (ціна) одного квадратного метра Майбутнього об'єкта нерухомості в валютному еквіваленті, що визначена в п. 4.1 цього Договору, в доларах США;

$R$  – курс гривні до долара США, який визначається згідно п. 4.5. цього Договору;

$K = 1$  (один);

$\times$  – знак множення.

4.13. Доплата коштів здійснюється виходячи з ціни одного квадратного метра (або його частини) майбутнього об'єкта нерухомості, передбаченої у Договорі, на підставі розрахунку, наданого Продавцем.

4.14. Сторони погодили, що сума доплати розраховується у випадку, якщо різниця між площами складає більше, ніж 0,5 кв.м. Встановлена даним пунктом Договору сума доплати здійснюється за площу, що не перевищує 10% від загальної площі майбутнього об'єкта нерухомості, визначеної за результатами фактичних обмірів.

4.15. У разі якщо за результатами технічної інвентаризації об'єкта нерухомого майна фактична загальна площа об'єкта нерухомого майна виявиться меншою за площу майбутнього об'єкта нерухомості, зазначену у Договорі, Продавець зобов'язаний протягом 60-ти календарних днів з дня прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта повернути Покупцю надмірно сплачені кошти, якщо інше не встановлено законом.

4.16. Сума повернення (сума надлишково сплачених коштів) визначається за наступною формулою:

$N = (S1(\text{кв.м}) - S2(\text{кв.м})) \times M \times R \times K$ , при умові, що  $S1$  є більше ніж  $S2$ , де:

$N$  – сума, на яку зменшується вартість, яка визначена на дату укладення Договору (сума повернення);

$S2$  – фактична загальна площа об'єкта нерухомого майна, яка буде встановлена обмірювачем за результатами обмірів об'єкта нерухомого майна і вказана в технічному паспорті;

$S1$  – загальна площа майбутнього об'єкта нерухомості, визначена у цьому Договорі;

$M$  – Вартість (ціна) одного квадратного метра Майбутнього об'єкта нерухомості в валютному еквіваленті, що визначена в п. 4.1 цього Договору, в доларах США;

$R$  – курс гривні до долара США, який визначається згідно п. 4.5. цього Договору;

$K = 1$  (один);

$\times$  – знак множення.

4.17. Повернення коштів здійснюється виходячи з ціни одного квадратного метра (його частини) майбутнього об'єкта нерухомості, передбаченої у цьому Договорі.

4.18. Сторони погодили, що сума повернення розраховується у випадку, якщо різниця між площами складає більше, ніж 0,5 кв.м.

4.19. За результатами остаточних розрахунків між Продавцем та Покупцем за об'єкт нерухомого майна Продавець видає Покупцю довідку, яка підтверджує проведення остаточних розрахунків за об'єкт нерухомого майна між Продавцем та Покупцем, яка є підставою для зняття обтяження речових прав на об'єкт незавершеного будівництва, визначеного ч. 2 ст. 27-2 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

4.20. Оплата суми доплати здійснюється у національній валюті України. Факт проведення оплати суми підтверджується платіжними документами (платіжними дорученнями/ квитанціями/ інструкціями).

4.21. Датою оплати вважається день зарахування суми коштів на банківський рахунок Продавця. Покупець несе усі витрати, пов'язані з перерахуванням/внесенням коштів на банківський рахунок Продавця.

4.22. Усі витрати (нотаріальне посвідчення Договору, оформлення відступлення прав, зняття обтяження, реєстрація права власності на об'єкт нерухомості) покладаються на Покупця.

4.23. Покупець вправі оплатити повну вартість (ціну) майбутнього об'єкта нерухомості достроково, попередньо отримавши у Продавця її розрахунок з врахуванням курсу долара США та рахунок на оплату.

## 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 визначених цим Договором.
- 5.2.5. На вимогу Покупця проводити звірку стану взаємних розрахунків, про що підписувати відповідні акти звірки взаємних розрахунків.
- 5.2.6. Надавати на письмову вимогу Покупця інформацію щодо ходу виконання умов цього Договору протягом 5 (п'яти) робочих днів з моменту отримання відповідної вимоги.
- 5.2.7. Повідомляти Покупця про всі обставини, які роблять неможливим виконання цього Договору.
- 5.2.8. 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 Закону України «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. За відступлення прав Продавець може стягувати винагороду (комісію).
- 5.3.6. Вимагати від Продавця своєчасного виконання зобов'язань згідно цього Договору.
- 5.3.7. Покупець має інші права, передбачені цим Договором та чинним законодавством України.
- 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. Дотримуватись визначеного цим Договором Графіку платежів.
- 5.4.3. Підписати Акт звірки взаєморозрахунків.
- 5.4.4. Прийняти у власність та в натурі об'єкт нерухомого майна після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта Будівництва.
- 5.4.5. 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 та підписання Акту приймання-передачі Об'єкту нерухомості.
- 5.4.6. За власний рахунок отримати технічний паспорт на Об'єкт нерухомого майна або компенсувати його вартість Продавцеві.
- 5.4.7. Письмово повідомляти Продавця про всі обставини, що роблять неможливим виконання даного Договору.
- 5.4.8. Отримати письмову згоду Продавця спеціального майнового права при відчуженні майбутнього об'єкта нерухомості третім особам, чи при відступленні прав та обов'язків за цим Договором.
- 5.4.9. Виконувати інші обов'язки, передбачені цим Договором та чинним законодавством України.

## **6. ВІДСТУПЛЕННЯ ПРАВ ЗА ЦИМ ДОГОВОРОМ**

- 6.1. Покупець, який частково сплатив ціну майбутнього об'єкта нерухомості, має право відступити свої права цим Договором іншій особі (особам).
- 6.2. Відступлення прав за цим Договором здійснюється за письмовою згодою Продавця.
- 6.3. У разі відступлення прав за цим Договором іншій особі (особам) до такої особи (осіб) переходять права та обов'язки Покупця за цим Договором.
- 6.4. Відступлення прав за цим Договором здійснюється з одночасним переведенням боргу на правонабувача. При цьому спеціальне майнове право на майбутній об'єкт нерухомості залишається у Продавця до моменту повної оплати майбутнього об'єкту нерухомості згідно умов цього Договору.
- 6.5. При відступленні прав за цим Договором, Продавець не несе відповідальності за проведення розрахунків за договорами про відступлення.
- 6.6. До моменту проведення повного розрахунку згідно умов цього Договору та реєстрації спеціального майнового права на майбутній об'єкт

нерухомості за Покупцем, за відступлення права вимоги за Договором за яким сплачено часткову вартість за майбутній об'єкт нерухомості Покупець зобов'язаний сплатити на користь Продавця 3 (три) відсотки від вартості спеціального майнового права на майбутній об'єкт нерухомості, що зазначена у п. 4.3. цього Договору в якості винагороди. Факт оплати підтверджується письмовою довідкою від Продавця.

6.7. Винагорода, визначена у п.6.6. цього Договору, на користь Продавця не сплачується у випадку, якщо відступлення прав та обов'язків за Договором здійснюється на користь третіх осіб, які є родичами Покупця першого (батьки, чоловік або дружина, діти, у тому числі усиновлені) та другого (рідні брати та сестри, баба та дід як з боку батька, так і з боку матері) ступенів спорідненості. У випадку відступлення прав на користь третіх осіб, які є родичами Покупця першого (батьки, чоловік або дружина, діти, у тому числі усиновлені) та другого (рідні брати та сестри, баба та дід як з боку батька, так і з боку матері) ступенів спорідненості, Покупець сплачує Продавцю винагороду у розмірі 5000,00 грн. (п'ять тисяч гривень 00 копійок).

6.8. Передбачена п. 6.6. та п. 6.7. оплата здійснюється на користь Продавця у день підписання Покупцем договору відступлення прав. Відсутність вказаної оплати може слугувати підставою для відмови Продавця у наданні письмової згоди Покупцю на відступлення прав за цим Договором.

## **7. ВЗАЄМОДІЯ СТОРІН ПІСЛЯ ВВЕДЕННЯ В ЕКСПЛУАТАЦІЮ ЗАКІНЧЕНОГО БУДІВНИЦТВОМ ОБ'ЄКТА БУДІВНИЦТВА**

7.1. 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.

7.2. 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.

7.3. 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.

7.4. 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.

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

- 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.

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

## **8. ЗАПЕВНЕННЯ І ГАРАНТІЇ СТОРІН**

8.1. 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 заборорою (арештом) не перебувають, права третіх осіб на майбутній об'єкт нерухомості (будь-яку його частину, частку) відсутні, питання щодо визнання спеціального майнового права чи права власності на майбутній об'єкт нерухомості/подільний об'єкт незавершеного будівництва не є предметом судового розгляду, будь-які спори відносно зазначеного майна, що є предметом даного Договору, а також прав на це майно, відсутні, майбутній об'єкт нерухомості, що відчужується за даним Договором не входить до гарантійної частки і може бути вільно відчужений Продавцем.

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

Згідно з ч. 1 ст. 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.

8.2. Інформація про зареєстровані речові права (крім спеціального майнового права), їх обтяження щодо майбутнього об'єкта нерухомості, який є предметом даного Договору, а також щодо власників об'єкта у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно відсутня (інформаційні довідки з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та Реєстру прав власності на нерухоме майно, Державного реєстру Іпотек, Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна), виготовлені Барбуляк Х.М., приватним нотаріусом Львівського міського нотаріального округу Львівської області– станом на день укладення даного Договору. Об'єкт будівництва (ідентифікатор в ЄДЕССБ: 01.2402575.4978014.20231220.48.0000.49) обтяжений іпотекою відповідно до Іпотечного договору, посвідченого 10.06.2024 року приватним нотаріусом Львівського міського нотаріального округу Львівської області Барбуляк Х.М. за реєстровим №3990. На підставі ст.10 Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені у майбутньому» та листа ТОВ «ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ «ІНТЕРСВІТ» вих.№28 від 11.06.2024 року, майбутній об'єкт нерухомості, що є предметом цього Договору, в іпотеці не перебуває.

8.3. Продавець гарантує, що:

- від Покупця не приховано обставин, які мають істотне значення для даного Договору і його виконання;
- до укладення даного Договору майбутній об'єкт нерухомості і права на нього не було відчужено жодним третім особам;
- майбутній об'єкт нерухомості і спеціальне майнове право Продавця на майбутній об'єкт нерухомості не обтяжені жодними обтяженнями, обмеженнями, крім тих, що передбачені даним Договором, які би перешкождали відчуженню майбутнього об'єкта нерухомості Покупцю і укладенню даного Договору;
- 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;
- внаслідок укладення цього Договору не будуть порушені права та охоронювані законом інтереси будь-яких третіх осіб.

8.4. Нотаріусом роз'яснено Сторонам 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.

8.5. Представник Продавця свідчить, що не перевищує наданих йому повноважень, діє добросовісно та розумно, даний Договір укладається ним в інтересах юридичної особи, яку він уповноважений представляти. Представник Продавця заявляє та гарантує, що юридична особа, яку він уповноважений представляти:

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

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

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

8.7. 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).

Покупець розуміє і погоджується з наступним: до дня підключення Об'єкта будівництва до інженерних мереж на постійній основі останній буде приєднаний до інженерних мереж на тимчасовій основі з оплатою вартості приєднання на умовах тарифу для не побутових споживачів (комерційний тариф), встановленого постачальником таких послуг; враховуючи наведене, після набуття Покупцем права власності на Об'єкт нерухомого майна останній відшкодуватиме Продавцеві усі витрати, пов'язані із забезпеченням його Об'єкта нерухомого майна електроенергією, водопостачанням та водовідведенням, газопостачанням – за встановленими тарифами для не побутових споживачів (комерційними тарифами), а також відшкодуватиме всі супутні витрати Продавця аж до моменту укладення Покупцем індивідуальних договорів з постачальниками відповідних послуг.

8.8. 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 відшкодувати їх вартість управлінській компанії, яка здійснюватиме управління та утримання багатоквартирного будинку або об'єднанню співвласників багатоквартирного будинку (надалі – ОСББ).

8.9. Після реєстрації за Покупцем права власності на об'єкт нерухомого майна, 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.

8.10. 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.

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

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

## **9. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ СТОРІН**

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

9.2. За невиконання/несвоєчасне виконання грошових зобов'язань більш, як на 10 (десять) календарних днів Покупець сплачує Продавцю пеню у розмірі у розмірі подвійної облікової ставки НБУ від суми заборгованості, що встановлена на день прострочення, за кожний день прострочення.

9.3. У випадку порушення Покупцем строку виконання зобов'язань більш як на 15 (п'ятнадцять) календарних днів, Покупець сплачує Продавцю штраф у розмірі 1% від суми заборгованості за кожен випадок прострочення.

9.4. У випадку порушення Покупцем строку виконання зобов'язань більш як на 20 (двадцять) календарних днів, Покупець сплачує Продавцю штраф у розмірі 2% від суми заборгованості за кожен випадок прострочення.

9.5. У випадку порушення Покупцем строку виконання зобов'язань більш як на 30 (тридцять) календарних днів, Покупець сплачує Продавцю штраф у розмірі 3% від суми заборгованості за кожен випадок прострочення.

9.6. У разі самовільного втручання чи зміни в несучі, огорожувальні та несуче-огорожувальні конструкції будинку, а також в механічне, електричне, сантехнічне й інше обладнання всередині та поза межами будинку, яке обслуговує понад одну квартиру, інше житлове чи нежитлове приміщення, а також будь-яке інше порушення Покупцем обов'язку, передбаченого п. 8.11 цього Договору, Покупець зобов'язується за свій рахунок привести все до попереднього стану.

У випадку порушення Покупцем заборони щодо виконання без письмової згоди Продавця або управителя

будь-яких будівельних чи монтажних робіт, які можуть призвести до конструктивних змін в Об'єкті будівництва та/або в об'єкті нерухомого майна чи будь-яких робіт на зовнішніх стінах (елементах)/ фасадах Об'єкта будівництва, Покупець (кінцевий набувач майна) зобов'язується сплатити Продавцю неустойку у формі штрафу, що складає 50 000,00 (п'ятдесят тисяч гривень 00 копійок) гривень, за кожен встановлений випадок, а також усунути порушення, або відшкодувати повну вартість такого відновлення. Зазначену цим пунктом неустойку Покупець зобов'язується сплатити на поточний рахунок Продавця протягом 5 (п'яти) робочих днів з моменту отримання вимоги.

9.7. У випадку прострочення Продавцем свого обов'язку з введення Об'єкта забудови в експлуатацію, Продавець на вимогу Покупця сплачує йому штраф у розмірі 2 000,00 грн. (дві тисячі гривень 00 копійок) за кожен повний календарний місяць такого порушення. За перші 6 (шість) місяців періоду прострочення такого обов'язку штраф не нараховується та не сплачується.

9.8. Сплата неустойки (штрафу, пені) не звільняє жодну з Сторін від обов'язку 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.

9.9. Неустойка (штраф, пеня) підлягає стягненню у повному розмірі, незалежно від відшкодування збитків.

## **10. СТРОК ДІЇ ДОГОВОРУ**

10.1. Цей Договір набуває чинності з моменту його підписання Сторонами (уповноваженими представниками Сторін) та нотаріального посвідчення 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.

10.3. Цей Договір припиняється з таких підстав:

10.3.1. 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»);

10.3.2. у разі набрання законної сили рішенням суду щодо припинення даного Договору;

10.3.3. з інших підстав визначених законом.

10.4. 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:

10.4.1. порушення строку прийняття в експлуатацію ПОНБ 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;

10.4.2. зміни без згоди Покупця проектної документації на будівництво ПОНБ, якщо така зміна потребує узгодження з Покупцем відповідно до Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності»;

10.4.3. в інших встановлених законом або Договором випадках.

10.5. У випадку розірвання Договору з ініціативи Покупця, крім п.10.4.1 та 10.4.2, останній сплачує на користь Продавця компенсаційний платіж у розмірі 5% від Загальної вартості майбутнього об'єкта нерухомості. Продавець має право утримати цей платіж з коштів, які підлягають поверненню Покупцеві. Кошти повертаються Продавцем Покупцеві протягом 60 (шістдесяти) робочих днів з дати розірвання Договору.

Нотаріусом роз'яснено Покупцю положення ст.18 Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» у тому числі, що стосується порядку розірвання Договору купівлі-продажу (перший продаж) в односторонньому порядку.

10.6. Продавець має право вимагати розірвання Договору у разі:

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

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

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

10.6.4. в інших встановлених законом випадках.

10.7. У випадку розірвання Договору з ініціативи Продавця (п. 10.6 з підпунктами) Продавець утримує з коштів, які підлягають поверненню Покупцеві, компенсаційний платіж у розмірі 5% від Загальної вартості майбутнього об'єкта нерухомості. Кошти повертаються Продавцем Покупцеві протягом 60 (шістдесяти) робочих днів з дати розірвання Договору.

10.8. Продавець має право в односторонньому порядку розірвати з покупцем Договір лише у випадках, визначених підпунктами 10.6.1 та 10.6.2 пункту 10.6 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.

10.9. 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».

10.10. Повідомлення Покупцю про одностороннє розірвання Договору з підстави, визначеної підпунктом 10.6.1 пункту 10.6 цього Договору, здійснюється не менш як за 15 (п'ятнадцять) календарних днів до дати розірвання Договору.

10.11. Повідомлення Покупцю про одностороннє розірвання Договору з підстави, визначеної підпунктом 10.6.2. пункту 10.6 цього Договору, здійснюється двічі:

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

Днем вручення повідомлення про одностороннє розірвання Договору є:

- 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.

## **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 унеможливають 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 унеможливають 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 посилаватися 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 10 (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 посилаватися на ці обставини, якщо тільки такі обставини не можуть бути визнані загальновідомими.

## **12. ПОРЯДОК ВИРІШЕННЯ СПОРІВ**

12.1. Усі спори, що впливають з цього Договору або пов'язані з ним, підлягають розгляду в судовому порядку, передбаченому чинним законодавством України, якщо Сторонами попередньо не буде досягнуто згоди шляхом переговорів.

12.2. 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 матеріального права України, а також застосованими до таких правовідносин звичаями ділового обороту на підставі принципів добросовісності, розумності та справедливості.

## **13. ПРИКІНЦЕВІ ПОЛОЖЕННЯ**

13.1. 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 посвідчені нотаріально. Одностороння зміна

умов цього Договору не допускається.

13.2. 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 Закону 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.

13.3. 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.

13.4. 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.

13.5. Шляхом укладення та підписання цього Договору, на виконання вимог Закону України «Про захист персональних даних», Покупець:

- добровільно надає Продавцю як володільцю баз персональних даних повне право (дозвіл) на обробку своїх персональних даних для забезпечення реалізації правових, податкових відносин та відносин у сфері бухгалтерського обліку відповідно до Цивільного кодексу України, Податкового кодексу України, Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні», Закону України «Про банки і банківську діяльність», Закону України «Про запобігання та протидію легалізації (відмиванню) доходів, одержаних злочинним шляхом, фінансуванню тероризму та фінансуванню розповсюдження зброї масового знищення», надання та/або передачу персональних даних третім особам в порядку та з підстав, визначених чинним законодавством України та внутрішніми документами Продавця без необхідності повідомлення Покупця про дії з персональними даними;

- підтверджує повідомлення та роз'яснення йому прав, наданих статтею 8 Закону України «Про захист персональних даних», повідомлення про місцезнаходження бази персональних даних та її призначення. У разі зміни визначеної мети обробки персональних даних Покупець не заперечує проти обробки його персональних даних, якщо така необхідність буде визначена чинним законодавством України та/або внутрішніми документами Продавця, а також повідомляє, що він ознайомлений із Законом України «Про захист персональних даних» від 1 червня 2010 року N 2297-VI з усіма змінами та доповненнями до нього.

13.5.1. Для досягнення мети обробки до бази персональних даних, володільцем якої є Продавець, можуть бути включені наступні персональні дані Покупця: прізвище, ім'я та по батькові; дата народження; місце проживання (перебування); інформація щодо резидентства; реєстраційний номер облікової картки платника податків фізичної особи (індивідуальний податковий номер); серія і номер паспорта (або іншого документа, що посвідчує особу), дату видачі та орган, що його видав; реквізити банку, в якому відкрито рахунок, і номер банківського рахунку (за наявності); контактний телефон; дані, що стосуються сімейного стану, а також будь-які дані та інформація, що містяться в цьому Договорі, та інших договорах, що укладені між Сторонами.

13.5.2. Покупець підтверджує, що він повідомлений про свої права, визначені Законом України «Про захист персональних даних».

13.6. 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.

13.7. 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».

13.8. Усі спори, що впливають 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.

13.9. 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», ст. 8 Закону України «Про захист персональних даних».

13.10. 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.

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

13.12. 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 справах приватного нотаріуса Львівського міського нотаріального округу Львівської області Барбуляк Х.М.

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

13.14. 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.

13.15. Кореспонденція відправлена шляхом електронного листування на поштові адреси, що зазначені у цьому Договорі вважається офіційною для сторін та прирівнюється до звичайного документообігу.

13.16. Продавець ознайомлений з заявою \_\_\_\_\_ Покупця – \_\_\_\_\_, про згоду на купівлю зазначеного вище майбутнього об'єкта нерухомості справжність підпису на якій нотаріально засвідчено \_\_\_\_\_, приватним нотаріусом Львівського міського нотаріального округу \_\_\_\_\_ року за реєстровим № \_\_\_\_\_.

13.17. Цей Договір набуває чинності з моменту його підписання та нотаріального посвідчення.

13.18. Додатки до Договору:

- Додаток № 1: Графічне зображення схеми будівельного плану Майбутнього об'єкта нерухомості із зазначенням назви та площі всіх його приміщень.
- Додаток № 2: Схема розміщення на поверсі Майбутнього об'єкта нерухомості.
- Додаток № 3: Технічні характеристики Об'єкта будівництва та Майбутнього об'єкта нерухомості.
- Додаток № 4: Графік платежів.

#### 14. РЕКВІЗИТИ І ПІДПИСИ СТОРІН:

##### ПРОДАВЕЦЬ

##### ПОКУПЕЦЬ

##### ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «МІСЬКА ОКОЛИЦЯ»

##### Взірцевий Шаблон Документа

Ідентифікаційний код юридичної особи: 39337384

01 січня 2000 року народження  
паспорт номер 12345678, виданий органом 2525, 01  
січня 2000 року  
реєстраційний номер облікової картки платника  
податків 1234567890  
місце проживання / адреса для листування:  
79000, м. Львів, пл. Соборна, 1

Місцезнаходження: 79049, Львівська область, м. Львів,  
вул. Вернадського, буд. 8,

Банківські реквізити:  
UA693252680000026008083804001  
в АТ АКБ «Львів»

Банківські реквізити:  
№ НЕ РЕДАГУВАТИ  
в ПАТ КБ «Приватбанк»  
номер телефону: +38 (000) 000 0001  
Ел. пошта: test@email.com

номер телефону: +38 (067) 672 1824

Директор

\_\_\_\_\_/Демчина М.Г./  
М.П.

\_\_\_\_\_/Взірцевий Ш.Д./

Місто Львів, Україна .

Цей Договір посвідчено мною, Барбуляк Х.М., приватним нотаріусом 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 «МІСЬКА ОКОЛИЦЯ» та повноваження його представника і належність ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «МІСЬКА ОКОЛИЦЯ» відчужуваного майна – 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.

У зв'язку з особливостями, та на прохання заявника підпис на заяві засвідчено у приміщенні за адресою: місто Львів, вулиця Стрийська, будинок 144А, о \_\_\_\_\_ год. \_\_\_\_\_ хв.

Зареєстровано в реєстрі за № \_\_\_\_\_