

ДОГОВІР

купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості

Місто Львів, --- травня дві тисячі двадцять четвертого року

ПРОДАВЕЦЬ: Товариство з обмеженою відповідальністю «НОВІ БУД ІНВЕСТ» (код ЄДРПОУ 42446851, місцезнаходження: 79052, Львівська обл., м. Львів, вул.Повітряна, буд.78, офіс 100, IBAN: UA313395002600201439047000001, ПІН 424468513036 тел. +380678208282, адреса електронної пошти: sales.novibud@gmail.com, та

ПОКУПЕЦЬ: ---, --- року народження, паспорт серії ---, виданий --- року ----, реєстраційний номер облікової картки платника податків за даними Державного реєстру фізичних осіб - платників податків - ----, що проживає за адресою: ----, тел. ----, електронна пошта ----.

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

Розділ І. ОСНОВНІ ПОЛОЖЕННЯ

1.1. За цим Договором Продавець зобов'язується забезпечити:

1.1. передачу Покупцю майбутнього об'єкта нерухомості (скорочено - МОН), визначеного цим Договором у встановленому законодавством України порядку;

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

1.2. За цим Договором Покупець зобов'язується:

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

1.2.2. прийняти майбутній об'єкт нерухомості, визначений цим Договором у встановленому законодавством України порядку;

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

1.2.4. Покупець зобов'язаний, після підключення подільного об'єкту незавершеного будівництва, визначеного цим Договором, до інженерних мереж на постійній основі, власними силами та за власний рахунок забезпечити укладення відповідних договорів із постачальниками комунальних послуг, щодо забезпечення майбутнього об'єкта нерухомості, визначеного цим Договором газопостачанням, електропостачанням, водопостачання/водовідведення.

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

Розділ 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ

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

Відомості про замовника будівництва:	Товариство з обмеженою відповідальністю «НОВІ БУД ІНВЕСТ» ідентифікаційний код юридичної особи в Єдиному державному реєстрі підприємств і організацій України: 42446851 місцезнаходження: 79052, м. Львів, вул. Повітряна, буд.78 оф.100
Назва подільного об'єкта незавершеного будівництва, складовою частиною якого є майбутній об'єкт нерухомості, що є предметом Договору:	«Нове будівництво багатоповерхового житлового будинку з вбудованими офісними приміщеннями та підземним паркінгом на вул. М. Мундяк, 5 у м. Львові зі знесенням існуючих споруд»
<i>(надалі по тексті – «Подільний об'єкт незавершеного будівництва» або «ПОНБ»)</i>	
Вид будівництва	Нове будівництво
Відомості про земельну ділянку, на якій розташовано ПОНБ:	а)користувач– Товариство з обмеженою відповідальністю «НОВІ БУД ІНВЕСТ» , ідентифікаційний код юридичної особи в Єдиному державному реєстрі підприємств і організацій

	України: 42446851 b) кадастровий номер - 4610136300:06:013:0037 c) номер відомостей про право власності/право користування замовника будівництва на земельну ділянку у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно: 46197044
Номер відомостей про спеціальне майнове право замовника будівництва на ПОНБ у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно	54902557
Основні технічні характеристики ПОНБ, складовою частиною якого є відповідний майбутній об'єкт нерухомості	
функціональне призначення об'єкта	Багатоквартирний житловий будинок
загальна площа об'єкта згідно з проектною документацією на будівництво об'єкта	7120,27
кількість поверхів згідно з проектною документацією на будівництво об'єкта	8 надземних, 1 підземний
клас енергоефективності згідно з енергетичним сертифікатом	A
Опис основних конструктивних елементів та інженерного обладнання	
Конструктивні елементи:	
Фундаменти	Залізобетонні
Зовнішні огорожувальні конструкції	Цегляні товщиною 250 мм
Міжповерхові перекриття	Залізобетонні
Перекриття підвалу	Залізобетонне
Внутрішні стіни, перегородки	Газоблок / цегла
Сходові клітини, сходи	Залізобетонні
Балкони, лоджії, тераси	Перекриття залізобетон, стіни цегляні
Дах	Залізобетон
Покрівля	Мембрана
Заповнення віконних прорізів	Металопластик
Вхідні двері	Металеві
Інженерне обладнання:	
Системи опалення (теплопостачання)	Індивідуальне (розводка не виконується)
Системи внутрішнього водопостачання	Виконується (без розводки по приміщеннях)
Системи внутрішнього водовідведення та каналізації	Виконується (без розводки по приміщеннях)
Газопостачання	Виконується для квартир
Системи електропостачання	Виконується (без розводки по приміщеннях)
Вентиляція	Природна
Ліфти та піднімальні пристрої	Влаштовується
Блискавкозахист	Влаштовується
Домофон	Влаштовується мережа до квартир (без кінцевих пристроїв)
Слабкострумні пристрої	Інтернет
Дошова каналізація	Виконується
Системи сміттєвидалення	Влаштування підземних контейнерів роздільного збору твердих побутових відходів
Стислий перелік робіт, які повинні бути проведені на об'єкті будівництва та прибудинковій території	1. Зведення каркасу будинку. 2. Прокладання інженерних мереж. 3. Опорядження місць загального користування. 4. Опорядження фасаду будинку. 5. Влаштування благоустрою прибудинкової території.
Перелік обладнання, яке повинно бути встановлено на об'єкті	1. Ліфтове обладнання. 2. Насосне обладнання.

будівництва, призначеного для забезпечення функціонування такого об'єкта після закінчення будівельних робіт та прийняття його в експлуатацію	3.Електричне обладнання (ВРП, ШВО).
Ідентифікатор об'єкта будівництва (закінченого будівництвом об'єкта) в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва	01.2397034.4984790.20240212.67.0000.09
Адреса майбутнього об'єкту нерухомості, що є предметом цього Договору	79052, Львівська обл., м.Львів, вулиця М.Мундяк, будинок 5
Запланований квартал та рік прийняття в експлуатації закінченого будівництвом об'єкта - ПОНБ	II квартал 2026 року
Запланований квартал та рік виконання продавцем зобов'язання щодо забезпечення передачі об'єкта нерухомого майна покупцю	IV квартал 2026 року
Назва майбутнього об'єкту нерухомості:	-----
Проектний номер:	----- (-----)
<i>(надалі по тексту – «Майбутній об'єкт нерухомості» або «МОН»)</i>	
функціональне призначення МОН:	----
Під'їзд, в якому розміщено МОН:	----
Поверх, на якому розміщено МОН:	-----
Загальна площа МОН згідно з проектною документацією на будівництво об'єкта	----- кв.м
Ідентифікатор МОН в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва	-----
Номер відомостей про спеціальне майнове право на МОН у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно	-----
Реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна	-----
Опис основних конструктивних елементів та інженерного обладнання згідно з проектною документацією на будівництво Майбутнього об'єкта нерухомості	
Конструктивні елементи:	
Перекриття	Залізобетонне
Зовнішні стіни	Цегляні товщиною 250 мм
Внутрішні міжкімнатні перегородки	Газоблок
Перегородки в санвузлах	Цегляні товщиною 120 мм
Балкони	-----
Лоджії	-----
Тераси	-----
Покрівання підлоги	Не виконується
Внутрішні оздоблювальні роботи:	Штукатурка цегляних стін
Опорядження та покривання стелі	Не виконується
Вікна (заповнення віконних прорізів)	Металопластикові
Вхідні двері	Металеві
Заповнення дверних прорізів у зовнішніх огорожувальних	Металопластикові

конструкціях	
Інженерне обладнання:	
системи опалення (теплопостачання)	індивідуальне (влаштовується двохфункційний газовий навісний котел з закритою камерою згоряння, без розводки по приміщеннях)
системи водопостачання	підведення системи водопостачання до квартири, без розводки по приміщеннях
система каналізації	в санвузлах та кухні виводяться точки підключення до мережі каналізації
газопостачання	виконується
електропостачання	забезпечується електропостачання до квартирної електрощитка та ввід в квартиру для підключення котла
вентиляція	природна
домофон	прокладається інтернет кабель (обладнання не встановлюється)
слабкострумні пристрої	інтернет
системи зв'язку та сигналізації	не виконується
електронні комунікаційні мережі	не виконується
системи протипожежного захисту	не виконується
сантехнічне обладнання	не встановлюється

2.2. Продаж Майбутнього об'єкту нерухомості є першим.

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

2.4. Відповідно до відомостей Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, Замовник будівництва є орендарем земельної ділянки на підставі договору оренди землі від 28.12.2021р. №3-4382, укладений між Львівською міською радою (Орендодавець) та ТзОВ "НОВІ БУД ІНВЕСТ" (Орендар), про оренду земельної ділянки площею 0,2214га з кадастровим номером 4610136300:06:013:0037 за адресою: вул. М. Мундяк 5 у м.Львові, витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію іншого речового права № 294960103 від 17.01.2022 15:13:43 про право оренди ТзОВ "НОВІ БУД ІНВЕСТ" на земельну ділянку площею 0,2214га з кадастровим номером 4610136300:06:013:0037 за адресою: вул. М. Мундяк, 5, м.Львів.

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

3.1. Ціна за 1 кв.м. Майбутнього об'єкту нерухомості – ----- (-----) **доларів США 00 центів.**

3.2. Загальна вартість Майбутнього об'єкту нерухомості становить ----- (-----) **долари США 00 центів**, що на день укладення та нотаріального посвідчення цього Договору еквівалентно ----- (-----) **гривень 00 копійок** з ПДВ, виходячи із за Курсу валют¹ --- (-----) **гривень ---- коп.** за 1 дол.США (в подальшому Курс валют на день укладення цього Договору Сторони називають - **Договірний курс валют**).

3.3. Повна оплата за Майбутній об'єкт нерухомості повинна бути здійснена шляхом безготівкового перерахування коштів на розрахунковий рахунок Продавця, за реквізитами, вказаними у Договорі або домовленими між Сторонами, у наступному порядку:

№ п/п	Дата платежу, до включно:	Сума забезпечувального платежу (в доларах США)
1.		
2.		
3.		
4.		
5.		
Всього:		

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

3.4. Виконання Покупцем зобов'язань по оплаті вартості Майбутнього об'єкту нерухомості здійснюється у гривнях за Курсом валют, **чинним на день здійснення відповідного платежу**, з урахуванням положень п. 3.5-3.6 Договору.

3.5. Якщо Курс валют станом на день оплати буде більшим ніж Курс валют станом на дату укладення та нотаріального посвідчення цього Договору, Покупець зобов'язаний сплачувати кошти виходячи з Курсу валют чинного на день здійснення платежу.

3.6. Якщо Курс валют станом на день оплати буде менший як Курс валют станом на дату укладення та нотаріального посвідчення цього Договору, Покупець зобов'язаний сплачувати кошти виходячи з договірною курсу валюти, що зазначений в п. 3.2. цього Договору, тобто ----(-----) **гривень ----копійка** за 1 (один) долар США.

3.7. Обов'язок Покупця по здійсненню розрахунків по цьому договору вважається виконаним в день фактичного зарахування суми коштів на поточний рахунок Продавця, а не в день оплати Покупцем. Відтак, для уникнення ситуацій з перерахунком сплачених коштів відповідно до Курсу валют, що можуть змінюватись, Покупець зобов'язується здійснювати платежі не пізніше дванадцятої години дня (12 год 00хв.). В інших випадках такий платіж узгоджуються з Продавцем письмово.

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

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

4.1. Продавець зобов'язаний забезпечити проведення державної реєстрації обтяження речових прав на Майбутній об'єкт нерухомості на користь Покупця, який сплатив частково ціну Майбутнього об'єкта нерухомості, протягом трьох робочих днів з дня внесення першого платежу.

Сторони погодили, що усі витрати за проведення державної реєстрації обтяження речових прав на МОН, відповідно до цього пункту Договору, несе Покупець.

4.2. Після оплати Покупцем повної вартості Майбутнього об'єкту нерухомості Продавець забезпечує передачу Покупцю Майбутнього об'єкту нерухомості шляхом проведення державної реєстрації спеціального майнового права на МОН на ім'я Покупця, протягом п'яти робочих днів з дня оплати Покупцем останнього платежу за МОН.

Сторони погодили, що усі витрати за проведення державної реєстрації спеціального майнового права на МОН, відповідно до цього пункту Договору несе Покупець.

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

4.4. Взаємодія Покупця та замовника будівництва ПОНБ після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом ПОНБ здійснюється у відповідності до вимог ст. 17 Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому».

4.5. Покупець ознайомлений, що проектна документація на будівництво ПОНБ є твором архітектури в розумінні Закону України «Про авторські і суміжна 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 абзацах першому та другому цього пункту, Сторони домовились, що Покупцю забороняється змінювати та/або втручатись у будь-який із способів в несучі конструкції будинку (зокрема, але не виключно забороняється демонтувати монолітні залізобетонні колони, пілони, стіни, ліфтову шахту, добудовувати, влаштовувати нові елементи (балкони, лоджії, що не передбачені проектом будинку), огорожувальні та несуче-огорожувальні конструкції будинку (забороняється втручатись в фасад будинку, змінювати його колір та матеріали, змінювати віконні конструкції, їх колір, склити не засклені балкони, тераси, лоджії, демонтувати зовнішні стіни будинку, влаштовувати нові балкони та лоджії (тераси), встановлювати зовнішні кондиціонери без письмового погодження із замовником та архітектором будинку, розташовувати антени супутникового телебачення), а також забороняється змінювати колір фасаду будинку, втручатись та/або

змінювати механічне, електричне, сантехнічне й інше обладнання всередині та поза межами будинку, яке обслуговує понад одну квартиру чи нежитлове приміщення.

4.6. У разі якщо за результатами технічної інвентаризації об'єкта нерухомого майна фактична загальна площа об'єкта нерухомого майна виявиться меншою за площу, зазначену в Договорі, Продавець зобов'язаний протягом 60 календарних днів з дня прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта повернути Покупцю надміру сплачені кошти. Повернення коштів відбувається, виходячи із ціни 1 квадратного метра загальної площі за ціною відповідно до Договірному курсу валют (тобто Курс валют станом на день укладення та нотаріального посвідчення цього Договору, що визначений в п. 3.2. цього Договору).

У разі якщо за результатами технічної інвентаризації встановлено факт перевищення фактичної загальної площі об'єкта нерухомого майна над площею, зазначеною у Договорі, Покупець (власник об'єкта нерухомого майна) зобов'язаний протягом 60 календарних днів з дня прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта, доплатити Продавцю грошові кошти в сумі, що дорівнює вартості частини площі, яка перевищує зазначену в договорі, якщо інше не встановлено законом. Доплата коштів здійснюється Покупцем (власник об'єкта нерухомого майна) виходячи з ціни 1 квадратного метра загальної площі Майбутнього об'єкта нерухомості, передбаченої у цьому Договорі та відповідно до Курсу валют станом на день доплати (оплати), але не нижче ніж Договірний курс валют.

Розділ 5. ЗАПЕВНЕННЯ І ГАРАНТІЇ СТОРІН

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

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

5.2. Інформація про зареєстровані речові права (крім спеціального майнового права), їх обтяження щодо майбутнього об'єкта нерухомості, який є предметом даного договору, а також щодо власників об'єкта у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно відсутня (інформаційні довідки з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та Реєстру прав власності на нерухоме майно, Державного реєстру Іпотек, Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна, виготовлені ----- приватним нотаріусом Львівського міського нотаріального округу -- травня 2024 року.

5.3. Продавець гарантує, що:

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

- майбутній об'єкт нерухомості і спеціальне майнове право Продавця на майбутній об'єкт нерухомості не обтяжені жодними обтяженнями, обмеженнями, крім тих, що передбачені даним договором, які би 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 даного договору не будуть порушені права та охоронювані законом інтереси будь-яких третіх осіб.

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

відомостями та документами, визначеними ч. 3 ст. 13 Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому».

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

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

- є належним чином оформленою юридичною особою за законодавством країни їх реєстрації;
- має усі передбачені чинним законодавством та установчими документами повноваження укласти цей договір;

- представник має усі необхідні повноваження у відповідності із законодавством, установчими документами Продавця для того, щоб представляти юридичну особу та укласти від її імені даний договір;

- укладення та виконання даного договору не суперечить цілям діяльності Продавця, положенням його установчих документів чи іншим локальним актам, інформації, зазначеній в установчих документах та інших документах Продавця, інформація, надана у зв'язку з укладенням цього договору, відповідає даним Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань щодо Продавця станом на дату укладення цього договору.

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

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

Розділ 6. ПОРЯДОК ЗМІНИ, ПРИПИНЕННЯ ТА ДОСТРОКОВОГО РОЗІРВАННЯ ДОГОВОРУ

6.1. Сторони мають право внести зміни до цього Договору шляхом укладення договору про внесення змін до договору, що має бути нотаріально посвідчений. При цьому Сторони обізнані із тим, що після внесення будь-яких змін до даного договору даний договір має відповідати вимогам Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» (з урахуванням ч.1 ст.14 Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому»).

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

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

б) у разі набрання законної сили рішенням суду щодо припинення даного договору;

в) з інших підстав визначених законом .

6.3. Сторони розуміють, що всі договори про внесення змін чи договори про наступні відчуження майбутнього об'єкта нерухомості має бути нотаріально посвідчені.

6.4. 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.

6.5. Продавець має право вимагати розірвання договору у разі:

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

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

6.5.3. 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;

6.5.4. в інших встановлених законом випадках.

6.6. Продавець має право в односторонньому порядку розірвати з покупцем Договір лише у випадках, визначених підпунктами 6.5.1. і 6.5.2. пункту 6.5. цього Договору, за умови що на день розірвання договору не внесено або внесено не в повному обсязі відповідний платіж.

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

6.6.1.вручення повідомлення покупцю особисто під розписку;

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

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

Повідомлення Покупця про одностороннє розірвання договору з підстави, визначеної підпунктом 6.5.1. і 6.5.2. пункту 6.5. цього Договору, здійснюється не менш як за 15 календарних днів до дати розірвання договору.

Повідомлення Покупця про одностороннє розірвання договору з підстави, визначеної підпунктом 6.5.1. і 6.5.2. пункту 6.5. 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.

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

6.8. У разі розірвання Договору з підстав, визначених цим Розділом Договору, Продавець зобов'язаний повернути Покупцю кошти, фактично сплачені за Майбутній об'єкт нерухомості протягом 60 (шістдесят) календарних днів з дня розірвання Договору. Кошти повертаються у розмірі (сумі) їх фактичного отримання Продавцем, без врахування поточного (Курс валют на день повернення) чи Договірному Курсу валют.

У випадку розірвання Договору з підстав, визначених п. 6.5. Договору, за які настає відповідальність у вигляді накладення на Покупця штрафних санкцій, Продавець утримує із суми коштів, що підлягають поверненню Покупцю, суму штрафних санкцій, визначених Розділом 7 Договору. Кошти повертаються у розмірі (сумі) їх фактичного отримання Продавцем, без врахування поточного (Курс валют на день повернення) чи Договірному курсу валют

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

Розділ 7. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ СТОРІН ТА ПОРЯДОК ВИРІШЕННЯ СПОРІВ

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

7.2. За неналежну оплату (несплату або несвоєчасну оплату, або оплату у менших сумах, ніж передбачено таблицею п. 3.3 Договору тощо) частини вартості Майбутнього об'єкта нерухомості Покупець, на вимогу Продавця, зобов'язаний сплатити останньому штраф у розмірі 10% від суми неналежно сплаченого платежу.

У випадку, якщо порушення Покупцем строків оплати вартості Майбутнього об'єкта нерухомості складає понад 30 (тридцять) календарних днів, а також у випадку систематичної (два і більше рази) несплати, оплати у менших сумах, ніж передбачено таблицею п. 3.3 Договору Покупцем вартості Майбутнього об'єкта нерухомості, а також у випадку відмови/ухилення Покупця від прийняття Майбутнього об'єкта нерухомості, Покупець, на вимогу Продавця зобов'язаний сплатити останньому штраф у розмірі 10% від загальної вартості Майбутнього об'єкта нерухомості, визначеної цим Договором.

7.3. У разі самовільного втручання чи зміни в несучі, огорожувальні та несучо-огорожувальні конструкції будинку, а також в механічне, електричне, сантехнічне й інше обладнання всередині та поза межами будинку, яке обслуговує понад одну квартиру, інше житлове чи нежитлове приміщення, а також будь-яке інше порушення Покупцем обов'язку, передбаченого п. 4.5 цього Договору, Покупець зобов'язується за свій рахунок привести все до попереднього стану.

В разі, якщо Покупець на вимогу замовника будівництва ПОНБ (ТОВ «НОВІ БУД ІНВЕСТ») чи управляючої компанії не приведе все до попереднього стану, замовник будівництва ПОНБ (ТОВ «НОВІ БУД ІНВЕСТ») чи управляюча компанія вправі виконати усі роботи самостійно, а Покупець зобов'язаний відшкодувати їм усю вартість відновлювальних робіт та заподіяну ним шкоду, а також сплатити замовнику будівництва ПОНБ (ТОВ «НОВІ БУД ІНВЕСТ») та архітектору будинку (кожному) неустойку у формі штрафу, що складає 25 000,00 грн. (двадцять п'ять тисяч гривень 00 копійок) за кожен встановлений випадок порушення обов'язку, передбаченого п. 4.5 цього Договору.

Покупець розуміє також, що замовник будівництва ПОНБ (ТОВ «НОВІ БУД ІНВЕСТ») має право додатково подати скаргу з приводу самовільної (без погодження) зміни фасаду будинку, конструктивних, інженерних елементів будинку, визначені п. 4.5 Договору, в органи, що здійснюють контроль у сфері містобудування для накладення штрафу на Покупця. Така скарга та можливе накладення штрафу на Покупця органами, що здійснюють контроль у сфері містобудування, не зупиняє права замовника будівництва ПОНБ (ТОВ «НОВІ БУД ІНВЕСТ») та архітектора будинку на притягнення Покупця до відповідальності у визначеному абзацом другим цього пункту порядку.

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

Розділ 8. ПРИКІНЦЕВІ ПОЛОЖЕННЯ

8.1. 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.

Сторони погодили, що за укладення договору про заміну сторони цього Договору та/або договір про відступлення прав вимоги за Договором Покупець оплачує Продавцю суму еквівалентну 3% від загальної вартості МОН, визначену в Розділі 3 цього Договору. Ця оплата не здійснюється у випадку передання Покупцем прав за Договором його родичам I ступеня спорідненості (чоловіку/дружині, батькам або дітям).

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

8.3. Дія таких обставин може бути викликана:

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

8.3.2. непередбаченими обставинами, що відбуваються незалежно від волі і бажання Сторін (воєнні дії на території Львівської області, включаючи, але не обмежуючись, ворожими атаками, блокадами, військовим ембарго), дії іноземного ворога, оголошена та неоголошена війна (воєнні дії на території Львівської області), дія суспільного ворога, збурення, акти тероризму, диверсії, піратства, безлади, вторгнення, блокада, революція, заколот, повстання, масові заворушення, обмеження комендантської години, експропріація, примусове вилучення, захоплення підприємств, реквізиція, громадська демонстрація, блокада, страйк, аварія, протиправні дії третіх осіб, пожежа, вибух, тривалі перерви в роботі транспорту тощо);

8.3.3. умовами, регламентованими відповідними рішеннями та актами державних органів влади, закриттям морських проток, ембарго, заборонаю (обмеження) експорту/імпорту, запровадження карантину тощо.

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

8.4. Наявність і строки дії форс-мажорних обставин (окрім обставини, визначеної п. 8.3.4. Договору) підтверджуються довідкою регіонального відділення / представництва Торгово-промислової палати України.

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

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

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

1) день вручення попередження Стороні якій адресоване повідомлення/заява/вимога/запит тощо, під розписку;

2) день вручення Стороні, якій адресоване повідомлення/заява/вимога/запит тощо, поштового відправлення;

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

8.7. Сторони погодилися, що усі витрати пов'язані із укладенням цього Договору, витрати, пов'язані із державною реєстрацією обтяжень речових прав на МОН, спеціального майнового права на МОН, права власності

на Об'єкт нерухомості та інші витрати, що стосуються чи стосуватимуться Об'єкту нерухомості тощо, покладаються на Покупця.

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

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

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

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

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

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

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

8.12. Згідно із ст.16 Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» державна реєстрація права власності на об'єкт нерухомого майна, щодо якого у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно зареєстровано право власності на неподільний об'єкт незавершеного будівництва або спеціальне майнове право на неподільний об'єкт незавершеного будівництва чи майбутній об'єкт нерухомості, здійснюється автоматично програмними засобами ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно у день отримання відомостей з Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва про прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта у порядку, визначеному Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

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

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

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

8.15. Покупець повідомляє, що на момент укладення даного договору, вона(він) не/перебуває у зареєстрованому шлюбі, про що зазначається в заяві, адресованій -----, приватному нотаріусу Львівського міського нотаріального округу -- травня 2024 року.

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

8.18. Цей договір складено в 3 (трьох) примірниках, з яких один примірник залишається на зберіганні у приватного нотаріуса Львівського міського нотаріального округу -----, а два інші примірники видаються **Сторонам**.

8.19. Додатки до Договору:

8.19.1 Додаток №1: «Графічне зображення розташування Подільного об'єкта незавершеного будівництва на генеральному плані об'єкта будівництва».

8.19.2 Додаток №2: «Графічне зображення схеми будівельного плану Майбутнього об'єкта нерухомості із зазначенням назви та площі всіх його приміщень, розміщення об'єкта на поверсі».

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

9. МІСЦЕЗНАХОДЖЕННЯ, БАНКІВСЬКІ РЕКВІЗИТИ ТА ПІДПИСИ СТОРІН

ПРОДАВЕЦЬ:

ТОВ «НОВІ БУД ІНВЕСТ»,

код ЄДРПОУ 42446851,

Місцезнаходження: 79052, Львівська обл., м.Львів,

вул. Повітряна, буд. 78, офіс 100

Р/р UA313395002600201439047000001

в АТ «Таскомбанк»

ПІН: № 424468513036

Витяг з реєстру платника ПДВ № 1813034500163

Електронна пошта: sales.novibud@gmail.com

тел. +380678208282

Директор

_____/Юрій КОЛОДІЙ/

ПОКУПЕЦЬ

----ПІБ-----

«-->» ----- року народження,

паспорт серії ----- №-----, виданий -----

----- року,

реєстраційний номер облікової картки платника

податків за даними Державного реєстру фізичних осіб -

платників податків - -----,

що проживає за адресою: -----

Електронна пошта: -----

Тел. -----

_____/-----/

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

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

Договір підписано у моїй присутності.

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

Зареєстровано в реєстрі за № _____

Приватний нотаріус _____