Чек-лист перевірки договору купівлі квартири в новобудові🏗️

Як уникнути проблем та отримати бажану квартиру? 🏠

За допомогою нашого чек-ліста ви зможете:

📜 Переконатися, що договір відповідає закону.

🛡️ Захистити свої інтереси.

💰Уникнути додаткових витрат.

📝 Ознайомитись з прикладами рекомендованих формулювань для основних пунктів перевірки договору. Чіткі та конкретні формулювання допоможуть максимально захистити ваші інтереси.

⚠️А також ознайомитись з гіршими практиками формулювань у договорі, яких краще уникнути та замінити на більш конкретні та збалансовані.

Як використовувати чек-ліст? 📑

Уважно прочитайте договір. 👀

Звірте його з інформацією в чек-листі. ✅ Якщо ви виявили помилки чи невідповідності, внесіть зміни або,

Замовте юридичну перевірку договору https://nedvigacity.com/zakazat-proverku – ми разом з Вами перевіримо договір, запропонуємо зміни і узгодимо їх із забудовником. 🤝

Що потрібно перевірити? 🕵️

Перевірка цих ключових моментів дозволить захистити права та інтереси покупця при угоді:

1. Реквізити сторін

- ☐ Переконатися, що реквізити продавця та покупця вказані коректно.
- ☐ Потрібно перевірити, що договір укладається безпосередньо із забудовником та уникнути формальних проблем через помилку у реквізитах.

✅ Як має бути: “Товариство з обмеженою відповідальністю «Забудовник», ідентифікаційний код юридичної особи 12345678, місцезнаходження: м. Київ, бульвар Т.Шевченка, буд. 33, офіс. 18, в особі представника Шевченка Миколи Миколайовича, який мешкає та зареєстрований за адресою: м. Київ, Бульвар Лесі Українки, буд. 11, кв. 111, що діє на підставі довіреності посвідченої 31.01.2022 р., Петровим П.П. приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу, зареєстровано в реєстрі за N 1234,
Банківські реквізити: _____”

⚠️Як не має бути: “ТОВ «Посередник» в особі Петренка Петра Петровича”

2. Об'єкт договору

- ☐ Перевірити ідентифікацію квартири (адреса, номер секції чи корпусу, номер квартири, площа, поверх, кількість кімнат тощо),
- ☐ Переконатися, що вказано саме квартиру, а не апартаменти чи нежитлове приміщення.
- ☐ Опис має бути максимально точним і детальним

✅ Як має бути: "Однокімнатна квартира, розташована за адресою: м. Київ, вул. Шевченка 5, корпус № 3, номер квартири 1 (один), загальною проектною площею 45,75 (сорок п’ять цілих сімдесят п’ять сотих) кв.м, житлова площа 20,00 (двадцять) кв.м, на 5 поверсі 17-поверхового будинку"

⚠️Як не має бути: "однокімнатна квартира за вищезазначеною адресою".

3. Ціна та порядок оплати

☐ Щоб уникнути несподіваного подорожчання, ціна має відповідати домовленості, графік платежів має бути чітким, зрозумілим і прозорим.

✅ Як має бути: " Вартість майнових прав на Об′єкт нерухомості за даним Договором становить 570 000,00 грн. (П’ятсот сімдесят тисяч гривень), в тому числі ПДВ 95 000,00грн.
При цьому вартість одного квадратного метра Об′єкту нерухомості становить 19 000,00 грн., в т.ч. ПДВ 20%.
Оплата здійснюється в такому порядку:
300 000,00 гривень (триста тисяч гривень 00 копійок) протягом 10 банківських днів з моменту підписання Договору,
200 000,00 гривень (двісті тисяч гривень 00 копійок) в строк до 10 листопада 2023 року
70 000,00 гривень (сімдесят тисяч гривень 00 копійок) в строк до 10 грудня 2023 року ".
Усі оплати за цим Договором здійснюються в безготівковій формі шляхом перерахування грошових коштів на банківський рахунок Продавця.”

⚠️Як не має бути:
"ціна визначається на момент передачі квартири",
"оплата здійснюється частинами за графіком визначеним забудовником",
«Продавець має право односторонньо змінювати поточну базову ціну 1 (одного) квадратного метра площі Об’єкта, шляхом розміщення інформаційного повідомлення про встановлення нової поточної базової ціни 1 (одного) квадратного метра площі Об’єкта на веб-сайті _____ не менше ніж за 10 (десять) календарних днів до дня її фактичної зміни, або шляхом зазначення в рахунку інформації про її зміну.”

💡 Зауважте, що датою здійснення Вашої оплати є дата зарахування сплачених коштів на банківський рахунок Продавця.

4. Площа квартири.

☐ Має відповідати проектній документації.

💡 Зауважте, що фактична площа може відрізнятись від проектної як в більшу, так і в меншу сторону. Відповідно Договір має містити чіткі умови доплати або повернення коштів.

✅ Як має бути: Якщо за результатом проведення технічної інвентаризації фактична площа Квартири буде відрізнятися від проектної, Сторони проводять кінцевий розрахунок на підставі даних технічного паспорту, згідно вартості 1 м2, встановленої п.2.3 цього

Договору. При цьому у випадку якщо фактична площа буде більше проектної, Покупець доплачує не більше 3% від Ціни Квартири. Покупець має право замовити незалежну технічної інвентаризацію, у випадку не погодження з площею зазначеною в техпаспорті. У випадку якщо фактична площа буде менше проектної, Продавець повертає Покупцю надлишок отриманих коштів протягом 15 (п’ятнадцяти) календарних днів.

5. Технічні характеристики квартири.

- ☐ Вони мають відповідати опису менеджера відділу продажів та інформації на сайті.

✅ Як має бути: У квартирі згідно з типовим проектом виконуються наступні роботи: встановлюються вхідні металеві двері з МДФ накладками, віконні конструкції системи Salamander з трикамерними склопакетами, фурнітура Salamander; опорядження стін (окрім санвузлів, балконів/лоджій): оштукатурення гіпсовою сумішшю; підлога (окрім санвузлів, балконів/лоджій) - покриття цементно-піщаною стяжкою; стеля в усіх приміщеннях - шліфований моноліт; виконується монтаж систем опалення, в т.ч. встановлення радіаторів, каналізації та водопостачання (без розведення та встановлення сантехнічного обладнання); система електророзведення до квартири з встановленням квартирного щита, монтаж трубної розводки для прокладки слабострумних мереж з встановленням щитка в квартирі; встановлюються лічильники гарячої та холодної води, електролічильник.”

⚠️Як не має бути: «Покупець підтверджує, що прийняте ним рішення про укладання цього Попереднього договору не залежить від внесення змін до проектної документації , визнає зазначені в цьому пункті Договору зміни незначними та такими, що можуть виникнути під час будівництва.»

6. Терміни передачі квартири

- ☐ Зазначається конкретна дата чи період часу, коли забудовник зобов'язується передати квартиру.
- ☐ Терміни передачі - гарантія, що квартира буде готова до заселення в зазначений період часу.

✅ Як має бути: "Забудовник зобов’язується передати квартиру протягом 90 днів після введення в експлуатацію, але в будь-якому випадку не пізніше 31 грудня 2023 року".

⚠️Як не має бути: "орієнтовний термін передачі - IV квартал 2023 р.".

7. Гарантійні зобов'язання забудовника.

- ☐ Вони мають бути чітко прописані в договорі. Гарантії якості - забезпечення належної якості квартири та своєчасного усунення недоліків.

✅ Як має бути: До підписання Акту приймання-передачі на прохання Покупця забезпечити можливість додаткового перегляду квартири тривалістю не менше 1 години. У разі виявлення явних недоліків у Об’єкті Сторони підписують Акт про виявлення явних недоліків, в якому зазначається перелік явних недоліків та строки їх усунення. Зазначені у такому Акті недоліки усуваються Продавцем за власний рахунок протягом 30 календарних днів з дати підписання Акта. Продавець гарантує Покупця усунути недоліки, які були виявлені у межах гарантійного строку, які не можна було виявити під час приймання-передачі квартири, які виявилися лише у процесі використання квартири, за виключенням тих недоліків, які сталися з вини Сторони-2 або внаслідок природного зносу»

⚠️Як не має бути: Прийняття Будинку в експлуатацію по факту завершення його будівництва підтверджує належну якість виконання будівельних робіт та підтверджує якісний стан Об’єкту.

8. Відповідальність сторін

- ☐ Прописуються штрафні санкції за порушення зобов’язань за договором, можливість стягнути штрафи чи компенсації, якщо забудовник порушив умови договору.

✅ Як має бути:"За порушення термінів оплати покупець сплачує пеню в розмірі 0,1% за кожен день прострочення. За порушення терміну передачі квартири забудовник сплачує неустойку в розмірі 1% від вартості квартири".

⚠️Як не має бути: "за прострочення оплати покупець сплачує неустойку в розмірі, визначеному забудовником".

9. Порядок розірвання договору

- ☐ Регулювання процесу, підстави та наслідки розірвання для кожної зі сторін.

✅ Як має бути:"Договір може бути розірваний за згодою сторін або в судовому порядку. При розірванні з ініціативи покупця, у випадку прострочення терміну передачі Об’єкта нерухомості, забудовник повертає сплачені кошти за вирахуванням 10% від ціни договору".

⚠️Як не має бути: "договір може бути розірваний в односторонньому порядку за рішенням забудовника. При цьому повернення коштів відбувається виключно після наступної реалізації об'єкта будівництва іншому Покупцю."

💡 Для отримання більш детальної юридичної консультації щодо договору, будь ласка, зверніться до ⚖️ юристів з нерухомості за посиланням https://nedvigacity.com