

**ДОГОВІР**  
**купівлі-продажу**  
**майбутнього об'єкту нерухомості (перший продаж) № [REDACTED]**

Україна, Тернопільської області, місто Тернопіль, [REDACTED] року

Ми, що підписалися нижче:

\_\_\_\_\_ від імені якого на підставі Статуту діє  
(надалі **-ПРОДАВЕЦЬ, ДЕВЕЛОПЕР,**

**ЗАМОВНИК**) та

Громадянин/ка України [REDACTED]  
(надалі - **ПОКУПЕЦЬ**), що разом іменуємося як - СТОРОНИ, обізнані із загальними вимогами, додержання яких є необхідним для чинності правочину, володіючи повним обсягом цивільної дієздатності, повністю усвідомлюючи значення своїх дій та згідно із вільним волевиявленням, котре відповідає внутрішній волі учасників цього правочину, маючи на меті реальне настання правових наслідків, уклали цей Договір про викладене нижче:

на підставі та відповідно до Договору № 2 про організацію та фінансування будівництва об'єкту від 28.05.2026р., укладеного між **ОК «ЖБК «АРХІБУД»** код ЄДРПОУ 43713094, (далі за текстом **ЗАМОВНИК**). посвідченого приватним нотаріусом Тернопільського міського нотаріального округу Тернопільської області Д'яченком В.Є., та зареєстрований в реєстрі за номером 368, реєстраційний номер в ЄДЕССБ: DV01: 6947-7539-1309-1431/

## **1. ТЕРМІНОЛОГІЯ ДОГОВОРУ**

1.1. **Подільний об'єкт незавершеного будівництва.** У цьому Договорі та в основному Договорі під Подільним об'єктом незавершеного будівництва сторони розуміють об'єкт будівництва **«Нове будівництво Будівництво багатоквартирного житлового будинку з вбудовано-прибудованими приміщеннями соціально-культурного призначення по вул. Микулинецькій, 30А в смт Велика Березовиця в Тернопільському районі Тернопільської області, вид будівництва - нове будівництво, спорудження якого ведеться на підставі дозвільного документу декларативного характеру ТП083171602058 в редакції № 4 від 09.06.2017р., що виданий Управління Державної архітектурно-будівельної інспекції у Тернопільській області по земельній ділянці кадастровий номер 6125255200:02:002:3229, площею 0,1264 га, відведеної для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку (код КВЦПЗ - 02.03), яка перебуває у користуванні ЗАМОВНИКА згідно Договору оренди № 3-3229 від 29.01.2026р., забудова якої здійснюється згідно містобудівних умов та обмежень для проектування об'єкта будівництва реєстраційний номер № 51-3-15/16 від 21.12.2016 року, реєстраційний номер в ЄДЕССБ: MU01:7045-5841-6612-7487 та проектної документації № 56/12-2016 від 11.02.2016 року, стадія - РП, одностадійне проектування, що розроблено ПП «ВОЛКАС» під керівництвом ГП Івасечка Володимира Тарасовича, реєстраційний номер проектної документації в ЄДЕССБ: PD01:9920-6870-3564-7058 Редакція № 11** Подільному об'єкту незавершеного будівництва в ДРРПНМ присвоюється реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна, а також присвоєно ідентифікатор об'єкта в ЄДЕССБ: **01.2561340.4950012.20250124.66.0000.80**

Відомості про спеціальне майнове право (Продавця) на Подільний об'єкт незавершеного будівництва зареєстроване в Державному реєстрі речових прав в автоматичному режимі (Інформаційною системою Державного реєстру речових прав), про що свідчить витяг з Державного реєстру речових прав) на момент укладення даного Договору.

**Основні технічні характеристики Подільного об'єкта незавершеного будівництва:**

- (1) функціональне призначення об'єкта - **Будинки багатоквартирні масової забудови, код 1122.1 згідно ДК БС;**
- (2) загальна площа будівлі - **3399 кв.м.;**
- (3) загальна площа квартир у будинку - **2819 кв.м.;**
- (4) площа забудови - **517 кв.м.;**
- (5) кількість поверхів - **10 надземних поверхів;**
- (6) **опис основних конструктивних елементів та інженерного обладнання:**
- (7) електропостачання - **електричні мережі ПрАТ «Тернопільобленерго» згідно технічних умов № 35-9/15 від 20.04.2017року, реєстраційний номер в ЄДЕССБ: TU01:4143-4099-3279-7110;**
- (8) водопостачання та водовідведення згідно технічних умов **№ 10 від 04.11.2025року, реєстраційний номер в ЄДЕССБ: TU01:97200735-2061-2945 видані КП «Аква-Сервіс»;**
- (9) газопостачання- **газові мережі ПАТ «ТЕРНОПІЛЬМІСЬКГАЗ» згідно технічних умов №47 від 08.03.2024р. реєстраційний номер в ЄДЕССБ: TU01:2112-0356-1698-3005, по квартирне опалення та приготування їжі та гарячої води – здійснюється за рахунок газу, для опалення квартири використовуються індивідуальні газові котли, вимоги до яких, визначені ПРОДАВЦЕМ;**
- (10) **вентиляція — природня витяжна з відводом повітря у вентиляційні шахти через канали супутники;**
- (11) **клас енергоефективності - у відповідності до проектної документації клас енергоефективності прийнято на рівні «В»;**
- (12) **ступінь вогнестійкості -ІІ;**
- (13) **кількість квартир - 50 шт., в т.ч. однокімнатних - 28 шт., двокімнатних - 18 шт.; трьокімнатні – 2 шт.**

чотириокімнатні - 2 шт.

(14) площа квартир у будинку – **2710,80 кв.м.**

(15) житлова площа будинку – **1324,0 кв.м.;**

(16) площа вбудовано-прибудованих нежитлових приміщень в.т.ч. **265,00 кв.м.**

- торгівельна площа – **171,0кв.м.**

- корисна площа – **229,0кв.м.**

- розрахункова площа – **215,0кв.м.**

(17) площа приміщень спільного користування - **315,0кв.м.;**

(18) площа літніх приміщень (входять до складу площі квартир) – **108,2 кв.м.;**

(19) клас наслідків (відповідальності) – **СС2 (незначні наслідки);**

(20) загальний будівельний об'єм – **16290,00 м.куб.**

(21) площа приміщень загального користування **706,32кв.м.**

**Графічне зображення розташування Подільного об'єкта незавершеного будівництва на генеральному плані наводиться в Додатку № 1 до цього Договору.**

**1.1 Майбутній об'єкт нерухомості** (далі також - «**МОН**»). Сторони під майбутнім неподільним об'єктом нерухомості розуміють складову частину Подільного об'єкту незавершеного будівництва, відповідної площі, параметрів та функціонального призначення, передбачену проектною документацією на об'єкт будівництва, який після прийняття (здачі) об'єкта будівництва в експлуатацію та здійснення державної реєстрації права власності вважатиметься об'єктом нерухомості та може перебувати у цивільному обороті.

Майбутній об'єкт нерухомості за функціональним призначенням може бути квартирою, апартаментом, кімнатою, іншим житловим приміщенням, нежитловим приміщенням, гаражним боксом, паркомісцем, комерційним приміщенням, машиномісцем тощо.

**1.2** Характеристики та параметри майбутнього об'єкта нерухомості наводяться в умовах основного Договору. МОН може бути об'єктом цивільного обороту, предметом забезпечення виконання зобов'язань, шляхом вчинення (укладення) угод щодо спеціального майнового права на такий об'єкт, з врахуванням умов та застережень основного Договору.

За домовленістю Сторін, спеціальне майнове право на майбутній об'єкт нерухомості - різновид майнового права яке полягає у володінні і розпорядженні таким об'єктом за своєю волею, незалежно від волі інших осіб виникає після отримання права на виконання будівельних робіт, і припиняється після прийняття закінченого будівництвом об'єктам та державної реєстрації права власності на відповідний об'єкт нерухомого майна, а також дозволяє вимагати закінчення будівництва об'єкта будівництва та прийняття його в експлуатацію, що має наслідком набуття його власником права власності на майбутній об'єкт нерухомого майна, згідно технічних характеристик відповідного об'єкта за Договором.

Підписуючи цей Договір Продавець засвідчує, що він є власником спеціального майнового прав на майбутній об'єкт нерухомості, воно не обмежене та не обтяжене на користь будь-яких осіб, не є предметом іпотеки чи застави, а також що він наділений правомочностями по його відчуженню.

**1.3** Дозвільні документи на об'єкт будівництва. Сторони узгодили, що до складу дозвільних документів на об'єкт будівництва, у відповідності до положень частини третьої (3) статті 13 Закону України № 2518-IX від 15.08.2022 року, та на підставі яких, Продавець фінансує Замовника та Генпідрядника а Замовник за рахунок Генпідрядника здійснює спорудження Подільного об'єкта незавершеного будівництва, входять:

– витяг з Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб підприємців та громадських формувань щодо Продавця - Замовника, як юридичних осіб;

– проектна документація № 56/12-2016 від 11.02.2016 року, стадія - РП, одностадійне проектування, що розроблена ПП «ВОЛКАС» під керівництвом ГП Івасечка Володимира Тарасовича, реєстраційний номер проектної документації в ЄДЕССБ: PD01:9920-6870-3564-7058 в Редакції № 11.

– експертний звіт (позитивний) щодо розгляду проектної документації на будівництво № 144/05-17 від 07.06.2017р. реєстраційний номер в ЄДЕССБ: EX01:5330-9526-8548-7814 в Редакції № 6, видавник – ПП «ТЕРНОБУДТЕХЕКСПЕРТ»;

– ДЕКЛАРАЦІЯ про початок виконання будівельних робіт № 2923 від 09.06.2017 року, що видана Управління Державної архітектурно-будівельної інспекції у Тернопільській області (zareestrowane) в ЄДЕССБ: TP 083171602058 – 4 зі змінами та доповненнями.

– Рішенням Великоберезовицької селищної ради «Про присвоєння адреси об'єкту нерухомого майна» № 53 від 18.02.2025р., реєстраційний номер в ЄДЕССБ: AR01:2175-6538-2436-6118 в редакції № 3 зі змінами та доповненнями.

– договір про організацію та фінансування будівництва об'єкту № 2 від 28.05.2026 року посвідчений приватним нотаріусом Тернопільського міського нотаріального за реєстраційним номером в реєстрі № 368 в книзі записів від 28.05.2026р. реєстраційний номер в ЄДЕССБ: DV01:6947-7539-1309-1431;

– документ про визначення гарантійної частки та розподіл прав, реєстраційний номер в ЄДЕССБ: GR01:1582-6422-6028-0682

– заява щодо державної реєстрації спеціального майнового права від \_\_\_\_\_ року, реєстраційний номер в ЄДЕССБ: GG01:

– витяг з ДРПП, індексний номер із якого вбачається реєстрація Подільного об'єкту незавершеного будівництва та його складових, як майбутніх об'єктів нерухомості, в Державному реєстрі речових прав;

**1.4** Технічна інвентаризація Подільного об'єкту незавершеного будівництва та МОН - комплекс заходів, що здійснюється компетентним та сертифікованим суб'єктом архітектурної діяльності, згідно Порядку, що затверджений Постановою КМУ від 12.05.2023 року за № 488, та полягає у визначенні фактичних показників спорудженого Подільного

об'єкту незавершеного будівництва, як об'єкта нерухомості, безпосередньо перед його прийняттям в експлуатацію. В межах процедури технічної інвентаризації Подільного об'єкту незавершеного будівництва одночасно здійснюється технічна інвентаризація конкретних МОН, як його складових.

1.5. Прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом Подільного об'єкта незавершеного будівництва - адміністративна процедура, в межах якої Продавець, як замовник будівництва, або ж уповноважена ним за договором особа (суб'єкт), чи особа (суб'єкт) від імені та в інтересах якої він діє, звертається до компетентного суб'єкта владних повноважень чи суб'єкта з відповідними делегованими повноваженнями на предмет засвідчення факту завершення необхідних будівельних робіт та готовності до експлуатації закінченого будівництвом Подільного об'єкта незавершеного будівництва. За домовленістю Сторін, на момент звернення Продавця до компетентного суб'єкта із заявою про видачу документа, що засвідчує готовність до експлуатації Подільного об'єкта незавершеного будівництва, окрім вимог законодавства України, на Подільному об'єкті незавершеного будівництва, повинні бути виконані всі будівельні роботи, що передбачені проектною документацією, повинні бути змонтовані загальнобудинкові лічильники холодної води та електрики, встановлені входні двері та зовнішні віконні конструкції, змонтовані та підключені зовнішні комунікації, змонтоване протипожежне обладнання, облаштовані місця загального користування, включаючи їх освітлення та вентиляцію, змонтовані ліфтові шахти та ліфтове обладнання, виробник та марка яких залишаються на розсуд Продавця, якщо інше не визначено цим Договором. Окрім того, Продавець наводить, а Покупець погоджується, що остаточне завершення всіх робіт з облаштування прибудинкової території, а саме встановлення дитячих майданчиків, висадження газону, інших зелених насаджень, облаштування пішохідних доріжок, паркомісць, лавиць, встановлення систем зовнішнього освітлення тощо, в обсязі передбаченому проектними рішеннями, повинно бути завершено Продавцем, окрім обсягу необхідного для прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом Подільного об'єкта незавершеного будівництва, не пізніше **120 календарних днів** з моменту прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом Подільного об'єкта незавершеного будівництва.

**Продавець довів до відома Покупця, а останній прийняв до уваги та погодився, що Подільний об'єкт незавершеного будівництва запланований Продавцем до введення в експлуатацію до кінця третього кварталу 2027 року (терміном до 01.10.2027 року включно).**

Сторони узгодили, що вказаний строк підлягає автоматичному продовженню на період існування обставин введеного воєнного чи надзвичайного стану, мобілізації працездатних осіб, збоїв в роботі об'єктів енергетичної інфраструктури, що зумовлені терористичними актами чи збройною агресією, які існують чи існували на момент спливу строку (терміну) вказаного в абзаці вище, якщо вони об'єктивно перешкоджають належному виконанню зобов'язань Продавця, але не довше додаткових трьох (3) календарних місяців по закінченню такого строку.

1.6. Договору купівлі-продажу майбутнього об'єкту нерухомості (перший продаж) це Договору купівлі-продажу майбутнього об'єкту нерухомості (перший продаж), який має бути укладений між Продавцем та Покупцем згідно якого, Продавець продав а Покупець придбав майбутній об'єкт нерухомості визначні даним Договору та згідно істотних умов узгоджених в ньому.

## 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ

2.1. Продавець за договором зобов'язується забезпечити будівництво та прийняття в експлуатацію Подільного об'єкта незавершеного будівництва (у тому числі складовою частиною якого є майбутній неподільний об'єкт нерухомості), підключення закінченого будівництвом Подільного об'єкта незавершеного будівництва до інженерних мереж на постійній основі, передачу Покупцю, обраного (узгодженого) останнім та Продавцем МОН, шляхом державної реєстрації за Покупцем спеціального майнового права на такий неподільний об'єкт, та передачу відповідно до закону та умов цього Договору Покупцю у власність та в натурі МОН, як неподільного об'єкта нерухомого майна, після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом Подільного об'єкта незавершеного будівництва, а Покупець, в свою чергу, зобов'язується сплатити Продавцю за МОН суму грошових коштів (далі - «ціна МОН» / «вартість МОН») в розмірі, визначеному цим Договором, прийняти МОН шляхом державної реєстрації на його ім'я спеціального майнового права на такий МОН, а також прийняти у власність та в натурі МОН, як неподільний об'єкт нерухомого майна, після прийняття в експлуатацію Подільного об'єкта незавершеного будівництва.

2.2 Продавець та Покупець засвідчують, що продаж МОН, який є предметом Договору, є першим.

2.3. Сторони засвідчують, що Продавець на вимогу Покупця надав, а Покупець отримав можливість ознайомитися та ознайомився із відомостями та документами, що наведені в пункті 1.3. цього Договору, в чому Покупець розписується в даному Договорі.

2.4. Сторони досягли згоди, що зобов'язання Продавця за Договором повинні бути виконані протягом 90 календарних днів з моменту прийняття в експлуатацію Подільного об'єкту незавершеного будівництва. В свою чергу, зобов'язання Покупця повинні бути виконані в строки та в порядку визначені цим Договором.

## 3. МАЙБУТНІЙ ОБ'ЄКТ НЕРУХОМОСТІ

3.1. МОН, що разом із спеціальним майновим правом на нього є предметом Договору, згідно пункту 2.1. цього Договору, та входить до складу (є складовою) Подільного об'єкту незавершеного будівництва згідно пункту 1.1. цього Договору, характеризується наступним чином:

3.1.1. назва – **квартира (нежитлове торгово-офісне приміщення) №**

3.1.2. функціональне призначення - житлове приміщення, житло, для постійного проживання (**нежитлове торгово офісне приміщення**);

3.1.3. поверх –

3.1.4. ідентифікатор **МОН в ЄДЕССБ 01.2561340.4950012.20250124.66.**

3.1.5. Загальна площа –

3.1.6. Корисна площа –

### 3.1.7. Житлова площа -

3.1.8. конструктивні елементи та підключене інженерне обладнання загального користування - згідно пункту 1.1. основного Договору;

3.1.9. на МОН повинні бути проведені будівельні роботи та змонтоване обладнання, а саме:

– вікна металопластикові п'яти камерний профіль, двох камерний склопакет шириною 42 мм., потрійним склінням, марка та модель визначені на розсуд Замовника; провід електропостачання прокладений до загальної розподільчої коробки;

– монтується газово-водяне опалення, газовий котел (марка та модель визначені на розсуд Замовника);

– чистова стяжка підлоги та цементно-піщана штукатурка всіх стін; внутрішні перегородки із газоблоку;

– вхідні металічні двері із вічком (марка та модель визначені на розсуд Замовника);

– індивідуальний лічильник (засіб обліку) електропостачання (електричної енергії), в межах приміщень загального користування (марка та модель визначені на розсуд Замовника, згідно вимог комунальної організації);

– індивідуальний лічильник (засіб обліку) водопостачання, в межах приміщень загального користування (марка та модель визначені на розсуд Замовника, згідно вимог комунальної організації);

– траси водопостачання та водовідведення прокладені до об'єкту, без здійснення розгалуження по останньому.

3.2. Графічне зображення схеми будівельного плану МОН із зазначенням назви та площі всіх його приміщень, розміщення МОН на поверсі, наводяться в Додатку № 2 до цього Договору.

3.3. Продавець свідчить та гарантує, що МОН (включаючи спеціальне майнове право на нього), що наведений в пункті 3.1. цього Договору, не обмежений та не обтяжений речовими правами та/або вимогами будь яких третіх осіб, не є предметом будь якого судового спору чи іншого судового/несудового провадження, не є предметом іпотеки чи застави, а будь які права на нього у третіх осіб на момент укладення цього та основного Договору відсутні. Продавець також свідчить та гарантує, що МОН на момент укладення основного Договору не відчужений будь яким третім особам, не внесений до статутного капіталу (фонду) будь яких юридичних осіб, не обмежений в цивільній оборотоздатності, а також те, що Продавець належним чином уповноважений на вчинення будь яких дій пов'язаних із відчуженням МОН та спеціальних майнових прав на нього.

Продавець також свідчить та гарантує, що МОН, що є предметом Договору, не включений до гарантійної частки. Покупець підписуючи Договір засвідчує, що він мав можливість та здійснив ознайомлення із відомостями ДРРПНМ щодо МОН (включаючи спеціальне майнове право на нього), наведеного в пункті 3 цього Договору, а також Подільного об'єкту незавершеного будівництва, що наведений в пункті 1.1. цього Договору, та власне пересвідчиться у правдивості та чинності гарантій Продавця, що наведені в даному пункті Договору.

3.4 Сторони досягли згоди, що характеризуючі ознаки МОН, які наведені в пунктах 3.1.7. та 3.1.8. цього Договору, є проектними та можуть підлягати зміні в процесі спорудження Подільного об'єкту незавершеного будівництва, з врахуванням особливостей визначених даним Договором.

3.5 Сторони узгодили, що поштова адреса МОН, як реквізит «номер окремої частини об'єкта», разом із адресою Подільного об'єкту незавершеного будівництва, як реквізит «номер будинку», визначені згідно **Рішення Великоберезовицької селищної ради «Про присвоєння адреси об'єкту нерухомого майна» № 53 від 18.02.2025р., реєстраційний номер в ЄДЕССБ: AR01:2175-6538-2436-6118, в редакції № 3.**

3.6 Сторони також досягли згоди, що характеризуюча ознака, що наведена в пункті 3.1.7. цього Договору, а також її складові, підлягають уточненню за результатами технічної інвентаризації, згідно пункту 1.4. цього Договору, з врахуванням особливостей та порядку встановленого цим та основним Договором. Продавець та Покупець домовилися, що нормою відхилення показника загальної площі МОН, передбаченого пунктом 3.1.7. цього Договору, є 1,50 кв.м. Натомість, норма відхилення показника житлової площі МОН, що будуть передбачена пунктом 3.1.8. основного Договору, за домовленістю Сторін, не нормується, та є динамічною, зокрема беручи до уваги побажання Покупця, щодо перепланування.

3.7 Відомості про спеціальне майнове право Продавця на МОН буде зареєстроване в Державному реєстрі речових прав в автоматичному режимі (Інформаційною системою Державного реєстру речових прав), про що свідчитиме витяг із Державного реєстру речових прав об'єкт речових прав - майбутній об'єкт нерухомості, тип об'єкту - квартира, (нежитлове торгово-офісне приміщення) - актуальна інформація про об'єкт речових прав: реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна, актуальна інформація про речове право: тип речового права - спеціальне майнове право, номер відомостей про речове право, ідентифікатор МОН в ЄДЕССБ.

3.8 Перевірка відомостей щодо МОН, спеального майнового права на нього, наявності щодо нього записів про обмеження та/або обтяження, здійснено приватним нотаріусом під час укладання цього Договору згідно інформаційної довідки з Державного реєстру речових прав щодо об'єкта нерухомого майна.

### 4. ЦІНА (ВАРТІСТЬ) МОН ТА ПОРЯДОК РОЗРАХУНКІВ

4.1 За домовленістю Сторін, відчуження (продаж) МОН (спеального майнового права на МОН) и вчинено за ціною \_\_\_\_\_ доларів США, що еквівалентно \_\_\_\_\_ грн. на момент укладення даного Договору згідно курсу НБУ з розрахунку вартості вимірної одиниці МОН за 1 кв.м. \_\_\_\_\_ доларів США. (далі - «ціна (вартість) МОН»).

4.1.1. Ціна МОН у даному Договорі зазначається з обов'язковою прив'язкою до долару США у гривневому еквіваленті за курсом Національного банку України на день підписання Договору. Сторони погодили, що належним і допустимим доказом курсу Національного банку України на певну дату слугуватимуть дані з сайту НБУ.

4.1.2. Сторони дійшли згоди та визначили істотною умовою даного Договору, що на день сплати чергового Щомісячного платежу Покупець зобов'язується сплатити на рахунок Продавця гривневий еквівалент розміру Щомісячного платежу за курсом НБУ на день такої сплати, незважаючи на розмір курсової різниці порівняно з днем укладення Договору.

4.1.3. Всі валютні ризики за цим Договором покладаються на Покупця. Збільшення курсу долару США до гривні не вважається істотною зміною обставин і не тягне за собою застосування наслідків, передбачених ст. 652 ЦК України.

4.2 З огляду на положення пункту 4.1. цього Договору, Покупець зобов'язується сплатити Продавцю ціну (вартість) МОН, шляхом їх безготівкового перерахування на поточний (банківський) рахунок Продавця, **в порядку та згідно графіку визначеному додатком № 3 до даного Договору:**

4.2.1 100 % ціни (вартості) МОН, що наведена в пункті 4.1. цього Договору, сплачується Покупцем Продавцю на підставі даного Договору не пізніше **– 01.09.2027 року включно (в порядку термінів та розмірі узгодженому додатку № 3 до даного Договору);**

4.2.2. **Залишок, як кінцевий розрахунок, а також додаткова** доплата коштів, в рахунок розбіжності, за результатами технічної інвентаризації (у випадку її наявності), не пізніше 30 календарних днів з моменту прийняття в експлуатацію Подільного об'єкту незавершеного будівництва (остаточний розрахунок) сплачується Покупцем Продавцю;

4.2.3. Сторони досягли згоди, що Покупець вправі достроково виконати свої грошові зобов'язання перед Продавцем лише у випадку наявності дозволу (згоди) Продавця;

4.2.4. Сторони узгодили, що всі платежі (грошові кошти), які отримуються Продавцем від Покупця, зараховуються Продавцем у порядку черговості, що визначений статтею 534 Цивільного кодексу України;

4.2.5. Покупець, у випадку перерахування грошових коштів, зобов'язується при оплаті ціни (вартості), що неведена чи випливає із пункту 4.1. цього Договору, зобов'язується вказувати у розділі платіжного доручення (інструкції-) «призначення платежу» інформацію наступного змісту: **оплата за майбутній об'єкт нерухомості квартиру (нежитлове торгово-офісне приміщення) № [ ] в багатоквартирному будинку № 30А по вул. Микулинецька в селищі Велика Березовиця в Тернопільському районі Тернопільської області;**

4.2.6. Сторони досягли згоди, що сплата (повна чи часткова) ціни (вартості) МОН може здійснюватися також в інший спосіб не заборонений законодавством України, зокрема, але не виключно, шляхом новачії зобов'язання, зарахування зустрічних однорідних грошових вимог Продавця, Покупця а також шляхом зарахування кредиторської заборгованості Продавця перед Покупцем, за заявою (листом) останнього, із укладенням або без укладення (на розсуд та за домовленістю Сторін) додаткового письмового правочину (угоди) про зарахування зустрічних однорідних грошових вимог Сторін, що не потребує додаткового нотаріального посвідчення.

4.2.7. Крім цього, Сторони також досягли домовленості, що кошти отримані Продавцем за цим договором, в рахунок ціни (вартості) МОН, можуть в подальшому бути зараховані в рахунок вартості (ціни) купівлі Покупцем квартири, як об'єкта нерухомості, що прийнятий в експлуатацію, якщо до настання останньої, як події, спеціальне майнове право на МОН не перейшло від Продавця до Покупця.

4.3. За домовленістю Сторін, кінцеві розрахунки між Покупцем та Продавцем здійснюються після технічної інвентаризації МОН та отримання Продавцем технічного паспорту на МОН, як об'єкт нерухомості, але не пізніше 30 календарних днів з моменту прийняття в експлуатацію Подільного об'єкту незавершеного будівництва.

4.4. У разі, якщо за результатами технічної інвентаризації МОН, як об'єкта нерухомості, фактична загальна площа МОН виявилася меншою за площу, що зазначена в пункті 3.1.7. цього Договору, і таке зменшення площі перевищує норму відхилення, що встановлена пунктом 3.6. цього Договору, Продавець зобов'язаний не пізніше 59 календарного дня включно, з моменту прийняття в експлуатацію Подільного об'єкту незавершеного будівництва, повернути Покупцю такі надмірно сплачені кошти ціни (вартості) МОН, в розмірі розрахованому згідно пункту 4.1. цього Договору.

4.5 У разі якщо за результатами технічної інвентаризації МОН, як об'єкта нерухомості, фактична загальна площа МОН виявилася більшою за площу, що зазначена в пункті 3.1.7. цього Договору, і таке збільшення перевищує норму відхилення, що встановлена пунктом 3.6. цього Договору, Покупець зобов'язаний, у порядку та в строки визначені пунктом 4.2.2. цього Договору, самостійно сплати (доплатити) Продавцю відповідну ціну (вартість) МОН, виходячи із розрахунку ціни одного квадратного метра МОН, згідно пункту 4.1. цього Договору.

4.6 За результатами остаточного розрахунку між Продавцем та Покупцем, включаючи тих що впливають із пунктів 4.4. та 4.5. цього Договору, Продавець видає Покупцю довідку, яка підтверджує проведення остаточних розрахунків за МОН (об'єкт нерухомого майна) між Продавцем та Покупцем, та яка є підставою для державної реєстрації припинення обтяження МОН на користь Продавця та/або державної реєстрації спеціального майнового права на МОН за Покупцем (перехід права) та/або державної реєстрації права власності на МОН, як об'єкт нерухомості у прийнятому в експлуатацію Подільному об'єкту незавершеного будівництва на користь Покупця. Видача вказаної довідки здійснюється Продавцем протягом трьох (3) робочих днів з моменту звернення Покупця, за умови відсутності у Покупця заборгованості та невиконаних зобов'язань по даному Договорі, або по правочинах що впливають із останнього, перед Продавцем, але не раніше 30 календарних днів після прийняття в експлуатацію Подільного об'єкту незавершеного будівництва.

## 5. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧІ МОН

5.1 Спеціальне майнове право на МОН перейде від Продавця до Покупця після повної оплати ціни (вартості) МОН, згідно пункту 4.1. цього Договору, але не раніше моменту кінцевого розрахунку згідно пункту 4.3. цього го Договору. Спеціальне майнове право на МОН переходить шляхом здійснення компетентним та уповноваженим суб'єктом державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, яким посвідчено цей Договір, державної реєстрації за Покупцем спеціального майнового права на МОН (припинення такого права у Продавця та набуття такого права Покупцем), у порядку проведення відповідних реєстраційних дій в ДРРП. Сторони досягли згоди, що підставою для державної реєстрації переходу спеціального майнового права на МОН від Продавця до Покупця та/або державної реєстрації за Покупцем МОН, як об'єкта нерухомості у прийнятому в експлуатацію Подільному об'єкту незавершеного будівництва, є довідка видана Продавцем згідно пункту 4.6. цього та основного Договору.

5.2 Крім цього Сторони погодили, що перехід спеціального майнового права на МОН від Продавця та Покупця, тобто державна реєстрація за Покупцем спеціального майнового права на МОН до моменту кінцевого розрахунку згідно

пункту 4.3. цього Договору, як виняток із правил, за обґрунтованим зверненням Покупця, можуть бути проведені також за письмовим дозволом Продавця, у вигляді заяви керівника Продавця, на спеціальному нотаріальному бланку, справжність підписів на якій посвідчена нотаріально, при цьому, компетентним та уповноваженим суб'єктом державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, яким посвідчено цей Договір, не пізніше 30 днів здійснюється обтяження речових прав (спеціального майнового права) на МОН, що зареєстровані на користь Покупця, який частково сплатив ціну за МОН, із встановленням такого обтяження речових прав на МОН Покупця на користь Продавця, як видавника даного листа. У вказаному випадку, будь-які дії чи правочини Покупця, щодо такого набутого ним спеціального майнового права на МОН, потребуватимуть згоди Продавця, як обтяжувача, що оформлюється у вигляді заяви керівника Продавця, на спеціальному нотаріальному бланку, справжність підписів на якій посвідчена нотаріально, при цьому, компетентним та уповноваженим суб'єктом державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, є суб'єкт яким посвідчено даний Договір.

## **6.ВЗАЄМОДІЯ ПРОДАВЦЯ ТА ВЛАСНИКА ОБ'ЄКТА НЕРУХОМОСТІ ПІСЛЯ ПРИЙНЯТТЯ В ЕКСПЛУАТАЦІЮ ЗАКІНЧЕНОГО БУДІВНИЦТВОМ ОБ'ЄКТА, ПОРЯДОК ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА ОБ'ЄКТ НЕРУХОМОСТІ**

6.1 Продавець протягом 30 календарних днів з моменту настання події, що визначена пунктом 1.5. цього Договору, письмово або в інший спосіб повідомляє Покупця про її настання та необхідність проведення остаточного розрахунку, згідно пункту 4.2.2. цього Договору, та приймання-передачі об'єкта нерухомого майна, що випливає із МОН. Продавець долучає до повідомлення технічний паспорт на об'єкт нерухомості (МОН), з метою виконання Покупцем та/або Продавцем вимог пунктів 4.4. та 4.5. цього Договору.

6.2 Приймання-передача об'єкта нерухомості здійснюється разом із наявними паспортами, сертифікатами, гарантійними та іншими документами на обладнання, що встановлено на об'єкті нерухомості за актом у якому вказується перелік обладнання, яке не було встановлено на об'єкті нерухомості.

6.3 Покупець має право у 15-денний строк з дня отримання акта підписати акт приймання- передачі об'єкта нерухомості із зазначенням інформації про відсутність претензій щодо об'єкта нерухомості, або подати у письмовій формі свої обґрунтовані зауваження до об'єкту нерухомості та виявлених будівельних недоліків.

6.4 У разі наявності у Покупця зауважень щодо об'єкта нерухомості Продавця зобов'язаний забезпечити безоплатне усунення недоліків у 15-денний або інший узгоджений Сторонами строк з дня подання зауважень, або ж забезпечити безоплатне повторне виконання неналежно виконаної роботи, 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 ґрунтуються на вимогах законодавства чи даного або основного Договору.

6.5 Перебіг строків виконання зобов'язань Покупця зупиняється на час усунення недоліків.

6.6 Якщо після дворазового письмового попередження (з перервою у 10 робочих днів) Покупця про необхідність підписання акта приймання-передачі об'єкта нерухомості, Покупець необґрунтовано ухиляється від підписання акта, об'єкт нерухомості вважається переданим Покупцю на 10 робочий день після другого попередження.

6.7 Попередження про необхідність підписання акта приймання-передачі об'єкта нерухомості надається Покупцю особисто під розписку або надсилається поштовим відправленням з описом вкладення та повідомленням про вручення поштового відправлення. Днем вручення попередження про необхідність підписання акта приймання-передачі об'єкта нерухомості є:

- день вручення попередження Покупцю під розписку;
- день вручення власнику об'єкта нерухомого майна поштового відправлення;
- день проставлення у поштовому повідомленні відмітки про відмову отримати попередження чи відмітки про відсутність особи за адресою для листування згідно з Договором або повідомленням державного реєстратора речових прав на нерухоме майно.

6.8 У разі недосягнення згоди з питань передачі об'єкта нерухомості спір може бути вирішений в судовому порядку.

6.9 Зобов'язання щодо забезпечення передачі об'єкта нерухомого майна Покупцю в натурі вважаються виконаними з дня підписання акта приймання-передачі об'єкта нерухомого майна.

6.10 Сторони узгодили, якщо інше не визначено законодавством України, що обов'язок по організації оформлення права власності Покупця на об'єкт нерухомості покладається на Продавця.

6.11 Сторони досягли згоди, що підставою для державної реєстрації права власності Покупця на об'єкт нерухомості є документи, що засвідчують належне виконання Сторонами зобов'язань за цим Договором, а саме:

- примірник попереднього Договору;
- примірник основного Договору;
- примірники укладених Покупцем договорів про друге та наступне відчуження МОН або відступлення прав за договором купівлі-продажу МОН (за їх наявності);
- довідка, згідно пункту 4.6. основного Договору;
- акт приймання-передачі об'єкта нерухомого майна.

6.12 Сторони узгодили, з моменту настання події визначеної пунктом 1.5. цього та основного Договору, незалежно від прийняття об'єкта нерухомості, Покупець зобов'язується сплачувати Продавцю фактично понесені останнім витрати по сплаті комунальних та управлінських послуг з утримання та обслуговування МОН (об'єкта нерухомості) та Подільного об'єкту незавершеного будівництва, в розмірі витрати фактично понесених Продавцем по МОН (об'єкту нерухомості) Покупця, та у розмірі витрат фактично понесених Продавцем по Подільному об'єкту незавершеного будівництва, в пропорції загальної площі МОН (об'єкту нерухомості) Покупця до загальної площі будинку, згідно пункту 1.1. цього Договору. Крім цього, Сторони досягли згоди, що з моменту настання події визначеної

пунктом 1.5. цього та основного Договору, Продавець вправі за письмовим договором відступити наведене в даному пункті право вимоги до Покупця, без згоди та повідомлення Покупця, до співвласників багатоквартирного будинку (в особі створеного ним об'єднання співвласників багатоквартирного будинку) або ж до обраного співвласниками управління багатоквартирного будинку, згоду на що надає Покупець шляхом підписання цього та основного Договору.

Ризик випадкового знищення та випадкового пошкодження МОН, об'єкта нерухомості до передачі його Покупцю за актом приймання-передачі несе Продавець.

## **7. ПОРЯДОК НАДАННЯ ІНФОРМАЦІЇ ПРО ХІД ВИКОНАННЯ УМОВ ДОГОВОРУ**

7.1. Сторони досягли згоди, що Покупець реалізуючи своє право на отримання інформації про хід виконання умов цього та основного Договору повинен дотримуватися наступних принципів:

- неприпустимість самовільного втручання в процес будівництва та господарської діяльності Продавця;
- поваги до працівників, підрядників, субпідрядників Продавця, інших учасників містобудівної діяльності, які залучені до будівельного та девелоперського процесу, а також їх рішень;
- неприпустимості безпідставної критики (без залучення визнаного по галузі експерта) методів або способів здійснення будівельних робіт, прийняття управлінських рішень;
- неприпустимості поширення безпідставних чуток серед третіх осіб;
- неприпустимості поширення недостовірної інформації щодо Продавця та Подільного об'єкту незавершеного будівництва.

7.2. Покупець вправі запитувати від Продавця інформацію про хід виконання умов даного та основного Договору не частіше одного (1) разу на календарний місяць.

7.3. Покупець, який виявив бажання реалізувати своє право на інформацію про хід виконання умов цього чи основного Договору, повинен надіслати на адресу Продавця (або його уповноважених осіб) лист про намір отримати інформацію. У даному листі Покупець зазначає перелік інформації, яка його цікавить та спосіб її отримання (електронна пошта та/або особисто під розписку). Продавець або його уповноважені особи протягом 5 (п'яти) робочих днів надають Покупцю відповідну інформацію або призначають зустріч для передачі такої інформації Покупцю особисто під підпис. Термін надання інформації може бути збільшений, але не більше ніж на 14 робочих днів, за умови великого обсягу запитуваної інформації. У разі якщо задоволення запитуваної інформації передбачає виготовлення копій документів обсягом більш як десять (10) сторінок, Покупець зобов'язаний відшкодувати Продавцю фактичні витрати на копіювання та друк, згідно розмірів витрат, що встановлені Продавцем.

7.4. У випадку, якщо запитувана інформація містить інформацію обмежену в доступі, конфіденційну інформацію, комерційну таємницю тощо, однак Продавець не має підстав відмовити у її наданні, Покупець зобов'язується підписати письмове зобов'язання чи інший правочин про її нерозголошення третім особам.

## **8. ВІДСТУПЛЕННЯ ПРАВА ВИМОГИ ТА ДРУГЕ ТА НАСТУПНІ ВІДЧУЖЕННЯ МОН**

8.1. Покупець, який прийняв рішення відступити свої права та обов'язки за цим чи основним Договором, або ж вчинити правочини щодо другого, наступного відчуження МОН, зобов'язаний отримати письмовий дозвіл (згоду) від Продавця. Покупець вправі вчинити такі дії за відсутності письмового дозволу (згоди) Продавця, у випадку повної сплати Покупцем ціни (вартості) МОН, що засвідчується довідкою, згідно пункту 4.6. цього та основного Договору, або ж за умови отримання дозволу (листа) Продавця, згідно пункту 5.2. цього та основного Договору, за умови здійснення за Покупцем державної реєстрації спеціального майнового права на МОН.

8.2. Після отримання відповідного дозволу (згоди) чи довідки Продавця, за умови виконання інших передумов визначених даним та основним Договором, Покупець самостійно організовує в будь якого суб'єкта нотаріальної діяльності складення, підписання та нотаріальне посвідчення відповідного правочину. Окрім того, Покупець зобов'язаний письмово довести до відома іншої сторони вчиненого ним правочину відомості та контактні дані Продавця (його уповноважених осіб), а також надіслати Продавцю нотаріально- посвідчену копію такого укладеного правочину, при цьому Покупець самостійно несе ризик настання несприятливих наслідків юридичного та фактичного характеру, внаслідок неналежного виконання ним умов пунктів 8.1. та 8.2. цього та основного Договору.

8.3. Після вчинення Покупцем правочину на предмет другого, наступного відчуження МОН, інша сторона такого правочину Покупця вважається покупцем за даним та основним Договором, із переходом до нього всіх прав та обов'язків, при цьому внесення змін до основного та цього Договору або укладення нового договору не вимагається.

8.4. Після вчинення Покупцем правочину на предмет відступлення права вимоги за даним чи основним Договором одночасно здійснюється переведення боргу на правонабувача (іншу сторону Покупця за таким правочином), із збереженням накладеного обтяження речових прав на спеціальне майнове прав за основним Договором, щодо МОН на користь Продавця.

8.5. Продавець, надаючи Покупцю дозвіл (згоду), згідно пункту 8.1. цього та основного Договору, вправі зажадати отримання від Покупця додаткової винагороди, розмір якої не може перевищувати 3 % від вартості (ціни) МОН, згідно пункту 4.1. цього та основного Договору. Відмова Покупця від сплати додаткової винагороди може бути підставою для відмови Продавця у видачі дозволу (згоди), згідно пункту 8.1. цього та основного Договору.

8.6. Положення цього пунктів 8.1. - 8.5. цього та основного Договору застосовуються також до всіх правонабувачів Покупця та інших осіб, позаяк вони також зобов'язані дотримуватися положень визначених вказаними пунктами.

8.7. У випадку, якщо вчинений Покупцем правочин, згідно пунктів 8.1. - 8.5. цього та основного Договору, суперечить положенням основного Договору, обмежує законні права та інтереси Продавця, що випливають із цього та основного Договору, або ж вчиняється на шкоду Продавця, останній вправі вимагати в судовому порядку визнання такого правочину та/або правочинів недійсними.

## **9. ПРАВА ТА ОБОВ'ЯЗКИ СТОРІН**

#### 9.1. Продавець зобов'язаний:

– Укласти з Покупцем основний Договір основні істотні умови якого узгоджені Сторонами даним попереднім Договором.

- приймати від Покупця оплату за МОН в строки і на умовах, визначених цим Договором;
- забезпечити проведення державної реєстрації спеціального майнового права на МОН на ім'я Покупця, у випадках, порядку та спосіб визначені основним Договором;
- здійснити державну реєстрацію права власності на об'єкт нерухомості за Покупцем після укладення основного Договору.
- забезпечити спорудження та прийняття в експлуатацію Подільного об'єкту незавершеного будівництва;
- забезпечити технічну інвентаризацію Подільного об'єкту незавершеного будівництва та МОН, як об'єкта нерухомості;
- забезпечити передачу Покупцю у власність та в натурі об'єкта нерухомості;
- забезпечити повідомлення Покупця про прийняття в експлуатацію Подільного об'єкту незавершеного будівництва;
- повернути Покупцю за результатами технічної інвентаризації, надмірно сплачені кошти, в порядку встановленому цим та основним Договором;
- надавати Покупцю інформацію про хід виконання цього та основного Договору;
- виконувати інші обов'язки та зобов'язання, що випливають із цього та основного Договору та законодавства України.

#### 9.2. Покупець зобов'язаний:

- Укласти з Продавцем основний Договір істотні умови якого, узгоджені даним попереднім Договором.
- самостійно сплатити Продавцю ціну (вартість) МОН у відповідності до умов цього Договору;
- прийняти в натурі об'єкт нерухомості після прийняття в експлуатацію Подільного об'єкту незавершеного будівництва;
- письмово повідомляти Продавця про зміну ідентифікуючих даних та засобів зв'язку, адреси для листування, а також про факт укладення договорів про відступлення права вимоги або другого, наступного відчуження МОН, в порядку встановленому цим та основним Договором;
- отримувати від Продавця дозвіл (згоду) на відступлення права вимоги або другого, наступного відчуження МОН;
- не вчиняти без згоди (дозволу) Продавця дії на предмет розпорядження обтяженими спеціальними майновими правами на МОН;
- самостійно, усіма зручними для нього способами та засобами, уточнювати суму своєї заборгованості по даному та основному Договорі, а також координувати із Продавцем здійснення будь яких платежів по даному Договору;
- утриматися від дострокової сплати (оплати) ціни (вартості) МОН, без згоди (дозволу) Продавця;
- відшкодовувати Продавцю (а у окремих випадках також іншим особам) витрати на утримання, обслуговування або управління МОН, як об'єкта нерухомості, та Подільного об'єкту незавершеного будівництва, з моменту настання події визначеної пунктом 1.5. цього та основного Договору;
- не виконувати самостійно або із залученням третіх осіб будь-які роботи на МОН та/або об'єкті нерухомості до прийняття у власність та в натурі об'єкту нерухомості, якщо про інше не наявна письмова згода Продавця;
- не змінювати зовнішній вигляд прийнятого в експлуатацію Подільного об'єкту незавершеного будівництва, балконів, лоджій, терас об'єкта нерухомості, у тому числі не встановлювати кондиціонери, теплові насоси, інші засоби та пристрої кондиціонування/теплопостачання/охолодження, не здійснювати переобладнання балконів, лоджій, терас, не виконувати будь які інші будівельні роботи, без наявності письмової згоди Продавця та/або управителя (експлуатуючої організації) прийнятого в експлуатацію Подільного об'єкту незавершеного будівництва;
- письмово повідомляти Продавця про всі обставини, що роблять неможливим виконання цього та основного Договору;
- виконувати інші обов'язки та зобов'язання, що випливають із цього та основного Договору та законодавства України.
- оплатити витрати із нотаріального посвідчення основного Договору та реєстрації МОН і їх обтяження.

#### 9.3. Продавець має право:

- вимагати від Покупця особисто надавати оригінали документів, що необхідні для оформлення та нотаріального посвідчення як цього так і основного Договору;
- вимагати від Покупця належного виконання умов цього та основного Договору; ініціювати дострокове припинення як цього так і основного Договору, зокрема в судовому порядку;
- припинити даний Договір в односторонньому порядку;
- користуватися іншими правами, що випливають із цього та основного Договору.
- вимагати укладення основного Договору у день, дату та час, а також місці визначеному Продавцем, про що Покупець, має бути повідомлений за 10 днів, відповідним рекомендованим листом.
- Вимагати оплати вартості МОН згідно визначеного графіку додатком № 3 до даного Договору.

#### 9.4. Покупець має право:

- отримати у власність об'єкт нерухомості, спеціальне майнове право на МОН, у порядку та в спосіб визначений основним Договором, за умови належного виконання основного та цього Договору;
- замінити (змінити) МОН, на інший із наявних у Продавця, за виключенням віднесених до гарантійної частки, за наявності згоди Продавця;
- отримувати інформацію про хід виконання Договору, в порядку встановленому останнім;
- ініціювати дострокове припинення як цього так і основного Договору, зокрема в судовому порядку;

– користуватися іншими правами, що впливають із цього Договору.

## **10. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ СТОРІН**

10.1. У випадку порушення умов цього Договору винна Сторона несе відповідальність передбачену цим Договором та законодавством України.

10.2. Порушенням умов Договору вважається невиконання та/або неналежне виконання умов цього та основного Договору в цілому та/або окремих положень (пунктів/статей/розділів) цього та основного Договору.

10.3. Сплата неустойки та/або відшкодування завданої шкоди/збитків не звільняє винну Сторону від подальшого виконання своїх зобов'язань за цим та основним Договором.

10.4. Усі спори, що прямо та/або опосередковано впливають з цього та основного Договору або правовідносин, які стосуються цього чи основного Договору, вирішуються між Сторонами шляхом переговорів. Якщо відповідний спір неможливо вирішити шляхом переговорів, Сторони вправі передати його вирішення до суду.

10.5. Сторони досягли згоди, що неустойка може бути стягнута Стороною цього Договору незалежно від виникнення та/або відшкодування збитків/шкоди.

10.6. У разі прострочення виконання Покупцем положень пунктів 4.1., 4.2. цього Договору (в тому числі будь-які із їх підпунктів), зокрема, але не виключно, (1) прострочення внесення Покупцем першого платежу більш як на 30 календарних днів та/або (2) прострочення внесення Покупцем наступних чергових платежів більш як на 45 календарних днів та/або (3) порушення покупцем встановленого цим Договором терміну внесення платежів визначених Додаток № 3 до даного Договору більше трьох (3) разів протягом календарного року та/або (4) порушенням покупцем строків кінцевого розрахунку, у випадку коли таке прострочення становить не менше 14 календарних днів, Продавець вправі припинити (розірвати) даний Договір в односторонньому порядку та/або Продавець вправі зажадати, а Покупець зобов'язаний сплатити Продавцю неустойку у вигляді штрафу в розмірі 70 % загальної простроченої грошової заборгованості Покупця по Договору чи відмовитися від укладення основного Договору в односторонньому порядку.

10.7. Сторони досягли згоди, що до вимог Продавця до Покупця застосовуються збільшена за домовленістю Сторін позовна давність, а саме до грошових вимог Продавця до Покупця встановлюється і застосовується загальна позовна давність у 5 років та спеціальна позовна давність у 3 роки.

10.8. За домовленість Сторін, Покупець який прострочив виконання грошового зобов'язання, що прямо та/або опосередковано впливає із умов цього та основного Договору а також додатку № 3 до даного Договору, згідно положень статті 625 Цивільного кодексу України, на вимогу Продавця зобов'язаний сплатити суму боргу з урахуванням встановленого індексу інфляції за весь час прострочення, а також 23 (двадцять три) процентів річних від простроченої суми, як розмір процентів встановлений Сторонами у цьому Договорі.

10.9. За домовленістю Сторін, визнання недійсним та/або застосування наслідків недійсності (нікчемності) окремих пунктів чи положень цього чи основного Договору не тягне за собою визнання його недійсним чи застосування до нього наслідків недійсності (нікчемності) в цілому, а в частині відповідних спірних положень, після набрання законної сили судового рішення з приводу таких правовідносин, сторони керуються положеннями законодавства України.

10.10. Якщо Покупець відмовився від укладення основного Договору до нього може бути застосовано Продавцем відповідальність у вигляді нарахування штрафу в розмірі 10 000,00 грн. (десять тисяч гривень). (Під відмовою Сторони визначають неприбуття Покупця, прибуття із запізненням більше ніж на 1 (одну) годину в місце, дату та час визначене Продавцем.

## **11. ОБСТАВИНИ НЕПЕРЕБОРНОЇ СИЛИ**

11.1. Сторони звільняються від відповідальності за часткове або неповне невиконання та/або неналежне виконання зобов'язань за цим Договором, якщо останнє стало наслідком обставин непереборної сили природного чи іншого характеру, які знаходяться поза межами розумного контролю Сторін. Сторони досягли згоди, що обставинами непереборної сили можуть вважатися, зокрема, але не виключно, пожежі, повені, землетруси (сейсмічна активність тектонічних плит), воєнні дії, бойові дії, порушення режиму роботи об'єктів критичної інфраструктури, зокрема енергетики, громадські заворушення, ембарго, епідемії, національні та/або міжнародні санкції, особливі правові режими національного масштабу, воєнний (військовий) стан, надзвичайний стан, війна, мобілізація, реквізиція, примусове вилучення активів, критичні зброї (критичний збій) в роботі банківської системи та ДРРПНМ, РБД ЄДЕССБ, ЄДЕССБ окремо, протиправні дії третіх осіб, протиправні дії організованих злочинних груп та злочинних організацій, протиправні дії органів державної влади та органів місцевого самоврядування, правоохоронних органів, невиконання своїх міжнародних зобов'язань Державою Україна, внесення змін до законодавства та інші.

11.2. У випадку виникнення обставин непереборної сили, строки виконання зобов'язань Сторін за цим чи основним Договором продовжуються на період (строк) існування таких обставин непереборної сили, а також усунення їх наслідків.

11.3. Сторона, для якої настання обставин непереборної сили створюють загрозу порушення строків виконання зобов'язань за цим та основним Договором, або зобов'язання в цілому, зобов'язана без додаткових зволікань, але не пізніше 10 календарних днів, повідомити іншу Сторону про настання (виникнення) таких обставин, при цьому в найкоротші строки (не пізніше 30 календарних днів) надавши всі наявні документи, що підтверджують їх настання. 11.4. Порушення Стороною умов пункту 11.3. цього та основного Договору тягне за собою втрату для такої Сторони права посилається на такі обставини, крім випадків наявності іншої домовленості Сторін, а також випадку визнання таких обставин загальновідомими.

11.5. Наявність обставин непереборної сили може підтверджуватися рішеннями органів державної влади, органів місцевого самоврядування, міжнародних, міждержавних та міжурядових організацій, недержавних спеціальних організацій із статусом міжнародних та міждержавних, рішеннями суду, а також сертифікатами виданими ТПП України

або її регіональними (структурними / територіальними) підрозділами, в залежності від обставин, які можуть підтверджуватися такими документами.

11.6 Сторони досягли згоди та погодилися, що положення пунктів 11.1.-11.5. цього та основного Договору не застосовуються щодо обставин непереборної сили, а саме конкретних обставин, що існували на момент укладення цього та основного Договору, як такі що були відомі Сторонам на момент його укладення, існування яких Сторони повинні були розумно врахувати приймаючи рішення про вчинення цього правочину (вступ у ці договірні відносини).

## **12. ПІДСТАВИ ТА ПОРЯДОК ЗМІНИ ІСТОТНИХ УМОВ ДОГОВОРУ, УМОВИ ТА ПОРЯДОК ПРИПИНЕННЯ ЦЬОГО ДОГОВОРУ**

12.1. Усі зміни до цього Договору вносяться за двосторонньою взаємною згодою Сторін, окрім випадків визначених цим Договором, в той самий спосіб та в тій самій формі, в які укладений даний Договір. Зміни до цього Договору вносяться шляхом укладення угод про внесення змін, угод про розірвання Договору, якими зокрема текст договору може бути повністю викладений у новій редакції, і які після їх укладення вважаються невід'ємною частиною цього Договору.

12.2. Сторона, яка бажає внести зміни до цього чи основного Договору повинна надіслати лист-пропозицію іншій стороні з детальним описом запланованих змін та їх обґрунтуванням, із долученням до листа проекту відповідної угоди про внесення змін тощо. Сторона, яка отримала відповідний лист-пропозицію може відхилити запропоновані зміни та/або прийняти їх, та/або внести коригування (шляхом складення протоколу розбіжностей) та надіслати іншій стороні лист-відповідь. Сторони погодили, що принцип «мовчазної згоди» не застосовується щодо основного пункту, тобто надання відповіді на лист-пропозиції щодо зміни умов Договору є добровільним та не тягне за собою будь-яких негативних наслідків.

12.3. Одностороння відмова від цього Договору та розірвання його в односторонньому порядку не допускається, окрім випадків встановлених цим Договором та законодавством України.

12.4. Покупець має право вимагати розірвання цього та основного Договору в разі:

12.4.1. порушення терміну (строку) прийняття в експлуатацію Подільного об'єкта незавершеного будівництва більше ніж на два (2) календарні квартали;

12.4.2. зміни (без згоди Покупця) проектної документації на будівництво Подільного об'єкта незавершеного будівництва, до складу якого входить МОН, якщо такі зміни потребують узгодження з ним.

12.5. Продавець має право вимагати розірвання цього та основного Договору, зокрема в односторонньому порядку, в разі:

12.5.1. прострочення внесення Покупцем трьох платежів більш ніж на тридцять (30) календарних днів;

12.5.2. прострочення внесення Покупцем одного платежу більш ніж на сорок п'ять (45) календарних днів у разі відсутності повідомлення Покупця про таке прострочення з обґрунтуванням прострочення та зобов'язанням відновлення оплати.

12.5.3. порушення Покупцем встановленого Договором терміну внесення платежів більш ніж три (3) рази протягом календарного року, при цьому кожне таке прострочення повинно становити не менше чотирнадцяти (14) календарних днів.

12.5.4. Відмови від укладення основного Договору.

12.6. Продавець за цим Договором має право в односторонньому порядку розірвати з Покупцем Договір лише у випадках, визначених підпунктами 12.5.1. - 12.5.4. цього Договору.

12.7. Продавець, який у випадках визначених Договором має намір розірвати договір в односторонньому порядку, зобов'язаний письмово повідомити про це Покупця одним з таких способів:

12.7.1. вручення повідомлення Покупцю особисто під розписку;

12.7.2. поштовим відправленням з описом вкладення та повідомленням про вручення поштового відправлення;

12.7.3. передача заяви про розірвання договору нотаріусом відповідно до Закону України «Про нотаріат».

12.8. Повідомлення Покупця про одностороннє розірвання договору з підстави, визначеної підпунктом 12.7.1. цього Договору здійснюється не менше ніж за п'ятнадцять (15) календарних днів додати розірвання договору. Повідомлення Покупця про одностороннє розірвання договору з підстави, визначеної підпунктом 12.7.2. Договору здійснюється дворазово:

– перше повідомлення - не менше ніж за двадцять (20) календарних днів до дати розірвання договору;

– друге повідомлення - не менше ніж як за двадцять (20) календарних днів з дня направлення першого повідомлення.

Днем вручення повідомлення про одностороннє розірвання Договору є:

– день вручення повідомлення Покупцю під розписку;

– день проставлення у поштовому повідомленні відмітки про відмову отримати повідомлення чи відмітки про відсутність особи за адресою для листування згідно з договором або повідомленням державного реєстратора речових прав на нерухоме майно;

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

12.9. Одностороннє розірвання Договору є підставою для державної реєстрації спеціального майнового права на МОН на ім'я Продавця, при цьому підставою для державної реєстрації є два (2) повідомлення Покупця. Продавець вправі витребувати МОН та спеціальне майнове право на нього у Покупця.

12.10. Рішення Продавця про розірвання Договору в односторонньому порядку може бути оскаржено до суду в установленому законом порядку.

12.11. У разі розірвання Договору з підстав, визначених цим розділом, Продавець зобов'язаний протягом 365 (триста шістдесят п'яти) календарних днів з моменту розірвання Договору повернути Покупцю кошти, які були фактично сплачені Покупцем та прийняті Продавцем у безготівковому порядку, з врахуванням положень статті 534 Цивільного кодексу України.

12.12. Кошти можуть бути повернуті Покупцю у безготівковому порядку, або ж шляхом внесення їх Продавцем на депозит нотаріуса відповідно до закону. Витрати, пов'язані з внесенням коштів на депозит нотаріуса, покладаються на Покупця. Продавець вправі повернути кошти Покупцю з використанням рахунку умовного зберігання (ескроу), із покладенням витрат пов'язаних із відкриттям та обслуговуванням такого рахунку на Покупця.

12.13. У разі недосагнення згоди між Продавцем та Покупцем з питань розірвання цього Договору спір може бути вирішений у судовому порядку.

### **13. ІНШІ УМОВИ**

13.1. У випадку смерті Покупця до спадкоємця (спадкоємців) переходять відповідні речові права та/або обтяження відповідно до закону, а також права та обов'язки Покупця, що випливають із цього та основного Договору.

13.2. Усі правовідносини, що виникають з цього та основного Договору або пов'язані із ним, у тому числі пов'язані із дійсністю, укладенням, виконанням, зміною та припиненням цього Договору, тлумаченням його умов, визначенням наслідків недійсності або порушення Договору, регламентуються цим Договором та відповідними нормами чинного в Україні законодавства, а також застосовуваними до таких правовідносин звичаями ділового обороту на підставі принципів добросовісності, розумності та справедливості.

13.3. Сторони підтверджують, що цей Договір відповідає їх дійсним намірам і не носить характеру фіктивного та удаваного правочину, укладається ними у відповідності зі справжньою їх волею, без будь-якого застосування фізичного чи психічного тиску та на вигідних для Сторін умовах і не є результатом впливу тяжких обставин, Договір укладається Сторонами без застосування обману чи приховування фактів, які мають істотне значення. Сторони однаково розуміють значення, умови цього попереднього Договору, його природу і правові наслідки, Сторони бажають настання саме тих правових наслідків, що створюються даним Договором, а також свідчать, що Договором визначені всі істотні умови основного Договору, про що свідчать особисті підписи Сторін на даному Договорі.

13.4. Сторони підтверджують, що домовились і не мають жодних зауважень, доповнень або суперечностей відносно умов як цього так і основного Договору.

13.5. Після підписання цього Договору всі попередні переговори щодо нього та основного Договору, листування, інші договори, протоколи про наміри та будь-які інші усні або письмові домовленості Сторін з питань, що так чи інакше стосуються цього та основного Договору, втрачають юридичну чинність, але можуть братися до уваги при тлумаченні умов цього та основного Договору.

13.6. Кожна Сторона несе повну відповідальність за правильність вказаних нею у цьому Договорі реквізитів та зобов'язується своєчасно у письмовій формі повідомляти іншу Сторону протягом 10 (десяти) календарних днів про їх зміну, а у разі неповідомлення несе ризик настання пов'язаних із ним несприятливих наслідків. Повідомлення про зміну контактних даних, адреси для листування та засобів зв'язку здійснюється у письмовій формі та направляється іншій стороні у формі рекомендованого листа із повідомленням про вручення.

13.7. Адреса для листування та контактні дані (засоби зв'язку) Продавця:

- поштова адреса - **46003, м. Тернопіль, вул. Котляревського, буд. 69 прим. 155; адреса електронної пошти – [patmos.ua@gmail.com](mailto:patmos.ua@gmail.com).**

**13.8. Адреса для листування та контактні дані (засоби зв'язку) Покупця:**

**поштова адреса - [REDACTED]; адреса електронної пошти - [REDACTED]**

13.9. У відповідності до положень Закону України «Про захист персональних даних», Покупець надає свою особисту добровільну згоду Продавцю на обробку та зберігання власних персональних даних, що викладені в даному Договорі, а також документах, що надані Продавцю з метою оформлення основного Договору, в цілях визначених цивільним, податковим та господарським законодавством, а також з метою ведення бухгалтерської та податкової звітності. Сторони досягли згоди, що Покупець вправі в будь-який момент відкликати таку згоду, шляхом направлення листа Продавцю, разом з тим, у випадку такого відкликання, Покупець самостійно несе ризики настання несприятливих правових наслідків, пов'язаних із неможливістю виконання Продавцем своїх зобов'язань за цим Договором, внаслідок відсутності в нього вказаних персональних даних Покупця.

13.10. Сторони взяли на себе зобов'язання не розголошувати зміст та положення як цього так і основного Договору, як такі, що містять конфіденційну інформацію, згідно домовленості Сторін цього Договору. У випадку розголошення однією із Сторін змісту та/або положень цього чи основного Договору, інша Сторона залишає за собою право, розірвати такий Договір в односторонньому порядку. Не є розголошенням цього чи основного Договору, і, відповідно, неналежним виконанням умов Договору, щодо конфіденційності, розкриття змісту та положень цього чи основного Договору Стороною іншому із подружжя, членам своєї сім'ї, дітям, іншим близьким родичам, адвокату чи іншому юридичному раднику Сторони / особі, яка надає Стороні правову допомогу, а також у випадку наявності обґрунтованого та законного запиту органу державної /судової влади, який здійснений у межах повноважень такого органу державної / судової влади, на предмет інформації по даному чи основному Договору. У випадку передачі органу державної / судової влади інформації, щодо змісту та положень Договору, Сторона яка здійснює таке розпорядження інформацією зобов'язана самостійно перевірити обґрунтованість та законність такого запиту, а також наявність в органу державної / судової влади, який її запитує, відповідних повноважень та, в обов'язковому порядку, повідомити іншу Сторону про передачу такої інформації, а також повідомити такий орган державної / судової влади, що інформація, яка передається йому, визнана згідно цього чи основного Договору конфіденційною.

13.11. Витрати, пов'язані із нотаріальним посвідченням цього Договору, сплачує Покупець.

13.12. В усіх випадках, які не передбачені цим Договором, Сторони керуються законодавством України.

13.13. Невід'ємними частинами основного Договору є:

– Додаток № 1 до Договору (Графічне зображення розташування Подільного об'єкту незавершеного будівництва (згідно пункту 1.1. Договору);

– Додаток № 2 до Договору (Графічне зображення схеми будівельного плану МОН (згідно пункту 3.2. Договору).

– Додаток № 3 до Договору (порядок та графік розрахунків за МОН згідно пункту 4.2 Договору).

Вказані додатки №№ 1, 2 та 3 складаються Сторонами в письмовій формі та не підлягають нотаріальному посвідченню.

13.14. Договір набирає чинності з моменту його підписання та нотаріального посвідчення. Спеціальне майнове право на майбутній об'єкт нерухомості Покупця виникає з моменту укладення та державної реєстрації основного Договору та права в ДРРП у спосіб та згідно підстав, що окреслені в даному Договорі і є істотними умовами основного Договору.

**13.15. Сторони цим запевняють та гарантують одна одній, що:**

– на Сторону не поширюється дія санкцій Ради безпеки ООН, Відділу контролю за іноземними активами Державного казначейства США, Департаменту торгівлі Бюро промисловості та безпеки США, Державного департаменту США, Європейського Союзу, України, Великобританії або будь-якої іншої держави чи організації, рішення та акти якої є юридично обов'язковими (надалі - «Санкції»); та

– Сторона не співпрацює та не пов'язана відносинами контролю з особами, на яких поширюється дія Санкцій;

– Сторона здійснює свою діяльність із дотриманням вимог Антикорупційного законодавства;

– Сторона дотримується вимог Антикорупційного законодавства, що на неї поширюються, та впровадила відповідні заходи і процедури з метою дотримання Антикорупційного законодавства;

– Сторона та жодна з її афілійованих осіб, директори, посадові особи, співробітники або будь-які інші особи, що діють від імені цієї Сторони, не здійснювали будь-яких пропозицій, не надавали повноважень та клопотань щодо надання або отримання неналежної/неправомірної матеріальної вигоди або переваги у зв'язку з цим Договором, а так само не отримували їх, та не мають намір щодо здійснення будь-якої з вищевказаних дій у майбутньому, а також Сторона застосовувала усіх можливих розумних заходів щодо запобігання вчинення таких дій субпідрядниками, агентами, будь-якою іншою третьою особою, щодо якої вона має певної міри контроль.

13.16. Під Антикорупційним законодавством слід розуміти:

– будь-який закон або інший нормативно-правовий акт, який вводить в дію або відповідно до якого застосовуються положення Конвенції по боротьбі з підкупом посадових осіб іноземних держав при здійсненні міжнародних ділових операцій Організації Економічного Співробітництва та Розвитку (OECD Convention on Combating Bribery of Foreign Public Officials in International Business Transactions); або

– будь-які застосовані до Сторін положення Закону США про боротьбу з практикою корупції закордоном 1977 року зі змінами і доповненнями (the U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977), Закону Великобританії про боротьбу з корупцією (U.K. Bribery Act 2010); або

– будь-який аналогічний закон або інший нормативно-правовий акт юрисдикції (країни), в якій Сторона зареєстрована або здійснює свою господарську діяльність або дія якого (або окремих його положень) розповсюджується на Сторону в інших випадках.

13.17. У випадку порушення Стороною вищезазначених запевнень та гарантій така Сторона зобов'язується відшкодувати іншій Стороні усі збитки, спричинені таким порушенням.

13.18. У випадку накладення Санкцій на одну зі Сторін або співпраці Сторони з особою, на яку накладено Санкції, така Сторона зобов'язується негайно повідомити про це іншу Сторону, а також відшкодувати останній усі збитки, спричинені їй через або у зв'язку з накладенням на неї Санкцій або співпрацю з особою, на яку накладено Санкцій.

13.19. Кожна зі Сторін має право в односторонньому порядку призупинити виконання обов'язків за цим Договором або припинити дію цього та основного Договору шляхом письмового повідомлення про це іншу Сторону у випадку наявності ґрунтовних підстав вважати, що відбулося або відбудеться порушення будь-яких з вищезазначених запевнень та гарантій. При цьому Сторона, що підступно скористалася цим правом, звільняється від будь-якої відповідальності або обов'язку щодо відшкодування штрафних санкцій за Договором у зв'язку з невиконанням нею договірних зобов'язань та будь-якого роду витрат, збитків, понесених іншою Стороною (прямо або опосередковано), в результаті такого призупинення / припинення дії Договору.

13.20. Нотаріусом Сторонам як попереднього так і основного правочину доведено до їх відома, що нотаріус не несе відповідальності у разі, якщо особа (Продавець та / або Покупець), яка звернулася до нотаріуса за вчиненням нотаріальної дії: подала неправдиву інформацію щодо будь-якого питання, пов'язаного із вчиненням нотаріальної дії; подала недійсні та/або підроблені документи; не заявила про відсутність чи наявність осіб, прав чи інтересів осіб, прав чи інтересів яких може стосуватися нотаріальна дія, за вчинення якої звернулася особа.

13.21. Цей Договір складено та посвідчено в трьох (3) оригінальних примірниках, з яких один примірник залишається в справах Дяченка В.С., приватного нотаріуса Тернопільського міського нотаріального округу, а інші, викладені на бланках нотаріальних документів, призначаються для Сторін за даним Договором.

13.22. Істотні умови основного Договору викладений в даному попередньому Договорі розповсюджується на всі правовідносини, які виникли між Сторонами до укладення основного Договору на підставі попереднього Договору і є обов'язковими до виконання Сторонами.

**ПІДПИСИ СТОРІН**

**ПРОДАВЕЦЬ:** \_\_\_\_\_

**В особі**

**ПОКУПЕЦЬ:** \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

*Місто Тернопіль Тернопільської області, \_\_\_\_\_ року.*

Цей договір посвідчено мною, Д'яченко В.С., приватним нотаріусом Тернопільського міського нотаріального округу.

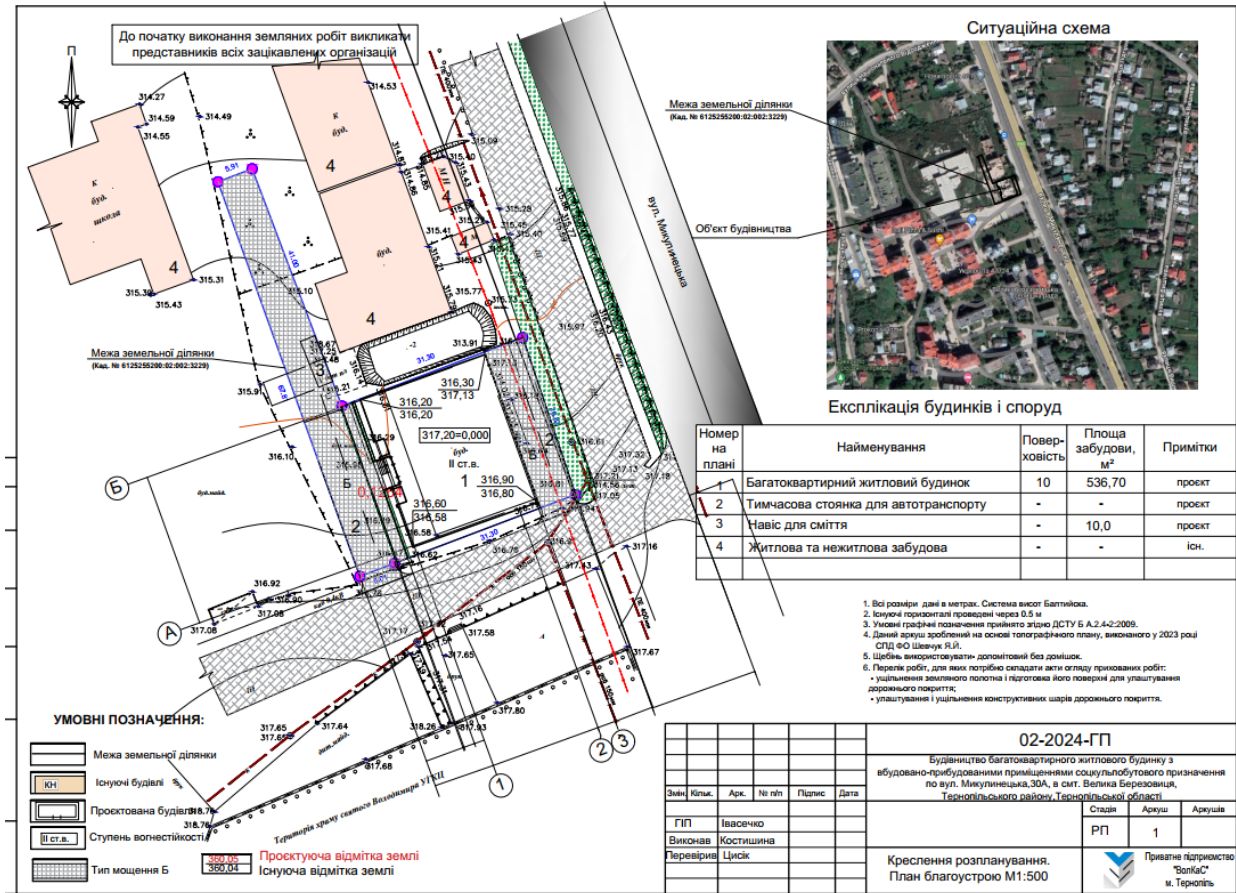
Договір підписано сторонами у моїй присутності.

Особи громадян, які підписали договір, встановлено, їх дієздатність, а також правоздатність та дієздатність Директора ПП «ПАТМОС», повноваження його представника, перевірено.

Зареєстровано в реєстрі за № \_\_\_\_\_  
***ПРИВАТНИЙ НОТАРІУС***

до попереднього Договору  
купівлі-продажу майбутнього об'єкту нерухомості  
(перший продаж) від року за №

Графічне зображення розташування Подільного об'єкту незавершеного будівництва  
(згідно пункту 1.1. Договору)



Додаток № 2  
до попереднього Договору  
купівлі-продажу майбутнього об'єкту нерухомості  
(перший продаж) від                      року за №

Графічне зображення схеми будівельного плану МОН (згідно пункту 3.2. Договору), загальної площі  
КВ.М.

Додаток № 2  
до попереднього Договору  
купівлі-продажу майбутнього об'єкту нерухомості  
(перший продаж) від \_\_\_\_\_ року за № \_\_\_\_\_

**ПОРЯДОК ТА ГРАФІК РОЗРАХУНКІВ (згідно п. 4.1, 4.2 Договору.)**

Покупець зобов'язаний сплатити на розрахунковий рахунок Покупця вартість майнових прав визначених в пункті 4.1. даного Договору,  
в наступному порядку:

З яких, Покупцем Продавцю в момент укладення даного Договору **сплачується 30% від вартості МОН що складає \_\_\_\_\_ грн.**

**Інша частина сплачується щомісячно рівними частинами до 01.09.2027р. згідно графіку.**

**Графік оплати:**

| п/н | дата оплати | Сума<br>оплати грн. |  | п/н | дата оплати | Сума<br>оплати грн. |
|-----|-------------|---------------------|--|-----|-------------|---------------------|
|-----|-------------|---------------------|--|-----|-------------|---------------------|

2. Станом на 01.09.2027 року. сума боргу Покупця перед Продавцем має складати 0,00 грн.

**ПРОДАВЕЦЬ:**

\_\_\_\_\_

**ПОКУПЕЦЬ:** \_\_\_\_\_