|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Договір Купівлі-Продажу Майнових Прав на Квартиру №** | | | | | | **S\_-А-\_** |
|
| Місто Бориспіль |  |  |  |  |  | «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ р. |
| **Продавець:** | | | | | | |
| **ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «АСТРУМ БІЛДІНГ КОМПАНІ»**, ідентифікаційний код за ЄДРПОУ – 40852022, ІПН - 408520210282, місцезнаходження: Україна, 08300, Київська область, місто Бориспіль, вулиця Київський шлях, будинок 41, в особі представника **Кривенок Анни Миколаївни**, що діє на підставі Довіреності №02/11/16 від «02» листопада 2016 року виданої Директором **Вовкотруб Катериною Дмитрівною**, який діє на підставі Статуту ТОВ  та | | | | | | |
|
|
|
| **Покупець:** | | | | | | |
| **Громадянин(ка) України** | |  | | | | |
| Дата народження | |  | | | | |
| Місце народження | |  | | | | |
| Зареєстроване місце проживання | |  | | | | |
|
| Фактичне місце проживання | |  | | | | |
|
| Серія та номер паспорта | |  | | | | |
| Ким і коли виданий | |  | | | | |
|
| ІПН | |  | | | | |
| надалі за текстом Продавець та Покупець разом іменуватимуться як "Сторони", а кожен з них окремо – як "Сторона", про наступне: | | | | | | |
|

**1.           ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ**

**1.1.** За цим Договором та у відповідності до пункту 1 статті 6 та статті 656 Цивільного кодексу України, Продавець зобов’язується передати у власність Покупця, а Покупець зобов’язується прийняти у власність майнові права на квартиру, попередні технічні характеристики якої прописані в п.2.1 цього Договору, в складі проекту «Будівництво житлового комплексу з торговими приміщеннями та дошкільним навчальним закладом комбінованого типу (ясла-садок) з денним перебуванням дітей місткістю від 100 до 160 місць на земельній ділянці кадастровий номер – **3210500000:10:009:0087** за будівельною адресою: Україна, Київська область, м. Бориспіль, вул. Червоноармійська, пров. Новий, вул. Франка, вул. Нова, житловий будинок за №1» (надалі – **"Об‘єкт будівництва"**) та оплатити Ціну таких прав в порядку та на умовах, визначених цим Договором.

**1.2.** Предметом цього Договору є майнові права на Квартиру, які після набуття Покупцем їх у власність реалізуються шляхом набуття права власності (володіння, користування та розпорядження) на Квартиру після прийняття Об'єкта будівництва в експлуатацію та оформлення Покупцем відповідних правовстановлюючих документів (державної реєстрації права власності).

За умови виконання своїх обов'язків за цим Договором Покупець одержить від Продавця документи, необхідні для оформлення правовстановлюючих документів (державної реєстрації права власності), що підтверджують право власності Покупця на Квартиру.

Оформлення права власності на Квартиру та оплату послуг відповідних державних органів Покупець здійснює самостійно.

За додатковою домовленістю Сторін оформлення права власності Покупця на Квартиру може здійснюватися Продавцем від імені та за рахунок Покупця на підставі довіреності виданої Покупцем на ім’я Продавця.

**1.3.** Майнові права на Квартиру за цим Договором передаються Продавцем Покупцю шляхом підписання Акту прийому-передачі Квартири (як сукупності майнових прав) (надалі – "Акт прийому-передачі"), який є невід‘ємною частиною цього Договору та зразок якого Сторони погодили в Додатку №1 до цього Договору. Акт прийому-передачі підписується Сторонами після прийняття в експлуатацію завершеного будівництвом Об'єкта будівництва, у строк, визначений Продавцем, та за умови повної оплати Покупцем Ціни майнових прав на Квартиру. Факт повної оплати Покупцем Ціни майнових прав на Квартиру буде підтверджуватися наданням Довідки згідно з п. 1.4 цього Договору.

Квартира (як сукупність майнових прав) переходить від Продавця до Покупця після підписання Акту прийому-передачі.

**1.4.** Умови, розмір і порядок перерахування грошових коштів Покупцем на користь Продавця визначаються цим Договором, додатками до нього, а також додатковими угодами, укладеними до цього Договору. На підтвердження виконання Покупцем своїх зобов'язань, передбачених цим Договором щодо оплати Ціни майнових прав на Квартиру, Продавець надає Покупцю довідку про виконання ним зобов'язань по оплаті Ціни майнових прав на Квартиру (надалі – "Довідка"), але не раніше здійснення повної оплати за даними технічної інвентаризації. Довідка надається Продавцем Покупцю одночасно із укладенням Акту прийому-передачі.

**1.5.** Продавець гарантує, що на момент укладення цього Договору майнові права на Квартиру не обтяжені зобов’язаннями перед третіми особами, у тому числі не є предметом застави, не є предметом договору купівлі-продажу з третіми особами, не перебувають під арештом, не є предметом судового спору, а також щодо них відсутні будь-які претензії і права третіх осіб.

**2.           МАЙНОВІ ПРАВА НА КВАРТИРУ**

**2.1.** Майнові права на Квартиру являють собою права на будівництво та отримання у власність Квартири із наступними попередніми технічними характеристиками:

|  |  |
| --- | --- |
| Найменування: | **житлове приміщення (квартира)** |
| Будівельний номер: |  |
| Поверх: |  |
| Будинок: |  |
| Проектна загальна площа, м2: |  |
| Проектна житлова площа, м2: |  |
| Кількість кімнат: |  |

Креслення, технічна характеристика і перелік оснащення Об'єкта інвестування обов’язково додаються до цього договору (Додаток №2 та Додаток №3).

**2.2.** У разі зміни фактичної площі квартири на момент її прийняття Покупцем від Продавця Ціна майнових прав на квартиру за цим Договором підлягає відповідному коригуванню у випадку та в порядку, визначеному п. 3.3. Договору.

**2.3.** Орієнтовний (плановий) строк закінчення будівництва – 4-й квартал 2017 року. Орієнтовний (плановий) строк прийняття Об'єкта будівництва в експлуатацію – 4-й квартал 2017 року. Орієнтовний (плановий) строк здачі під заселення Об'єкта будівництва - 4-й квартал 2017 року. Продавець має право в односторонньому порядку змінити строк будівництва, а також в односторонньому порядку змінити термін прийняття в експлуатацію Об'єкта будівництва на строк до трьох місяців, і це не буде вважатися порушенням умов цього Договору.

**2.4.** Продавець може змінити технічні характеристики Квартири без зміни загальних параметрів Об'єкта будівництва.

**2.5.** Номер Квартири буде остаточно визначений після введення Об’єкта будівництва в експлуатацію та проведення технічної інвентаризації у порядку, встановленому законодавством України. Будівельний номер Квартири може бути змінений в процесі будівництва.

**2.6.** Проектна загальна площа Квартири та проектна житлова площа Квартири, відповідно, можуть бути змінені в процесі будівництва. Підписанням цього Договору Покупець надає свою згоду на таку зміну проектної загальної та/або житлової площі Квартири. Якість збудованої Квартири повинна відповідати державним будівельним стандартам, вимогам чинного законодавства України. Підтвердженням якості Квартири є введення Об’єкта будівництва в експлуатацію.

**3.           ЦІНА. ПОРЯДОК І УМОВИ РОЗРАХУНКІВ**

**3.1.**

|  |  |
| --- | --- |
| Ціна майнових прав на Квартиру за цим Договором становить | 000 000,00 гривень (\_\_\_\_ гривень 00 копійок), в тому числі ПДВ - 000 000,00 гривень (\_\_\_\_ гривень 00 копійок), |
| що на Дату укладення цього Договору еквівалентно | 00 000,00 доларів США (\_\_\_\_ дол. 00 центів), в т.ч. ПДВ - 00 000,00 доларів США (\_\_\_\_\_\_ дол. 00 центів), згідно з офіційним обмінним курсом української гривні до долара США, встановленим НБУ (надалі – "Ціна майнових прав на Квартиру"). |
| Ціна майнових прав на один квадратний метр Квартири становить | 000 000,00 гривень (\_\_\_\_\_\_ гривень 00 копійок), в тому числі ПДВ - 000 000,00 гривень (\_\_\_\_\_\_\_ гривень 00 копійок), |
| що на Дату укладення цього Договору еквівалентно | 00 000,00 доларів США (\_\_\_\_ дол. 00 центів), в т.ч. ПДВ - 00 000,00 доларів США (\_\_\_\_\_\_ дол. 00 центів), згідно з офіційним обмінним курсом української гривні до долара США, встановленим НБУ. |

**3.2.** Сторони розуміють та погоджуються, що Ціна майнових прав на Квартиру, вказана у п. 3.1 цього Договору, визначена Сторонами на Дату укладення цього Договору з урахуванням всіх тих факторів, що є визначальними при ціноутворенні на ринку нерухомості, зокрема кон'юнктури ринку та чинного на Дату укладення цього Договору законодавства України. Сторони погоджуються та визнають, що Ціна майнових прав на Квартиру, зафіксована Сторонами на Дату укладення цього Договору підлягає індексації у порядку, визначеному п. 3.4 цього Договору та Графіком фінансування, окрім випадків повної оплати вартості проектної площі об'єкту інвестування.

**3.3.** У випадку, якщо остаточна загальна площа Квартири (відповідно до даних технічного паспорту на будинок, що складений за результатами технічної інвентаризації) буде менше за її загальну площу, визначену в цьому Договорі, більш ніж на 0,3 (нуль цілих три десятих) квадратного метра, Покупець має право отримати від Продавця грошові кошти в обсязі вартості зазначеної різниці, виходячи з вартості одного квадратного метра площі Квартири, визначеної відповідно до п. 3.1 цього Договору на дату його підписання, окрім випадків, коли зменшення площі є наслідком здійснення індивідуального переобладнання та/або перепланування за ініціативою Покупця.

Для цього Покупець протягом 30 (тридцяти) днів з моменту отримання повідомлення від Продавця про введення об’єкта в експлуатацію надає Продавцю Заяву на повернення грошових коштів, в якій вказує свої реквізити для перерахування коштів Продавцем.

Продавець протягом 50 (п’ятдесяти) днів перераховує грошові кошти на рахунок Покупця в обсязі, визначеному в п. 3.2. цього Договору.

У випадку, якщо остаточна загальна площа Квартири (відповідно до даних технічного паспорту на будинок, що складений за результатами технічної інвентаризації) перевищуватиме її загальну площу, визначену в цьому Договорі, більше ніж на 0,3 (нуль цілих три десятих) квадратного метра, продаж Квартири та передача Покупцю документів для реєстрації права власності на квартиру буде здійснюватися за умови оплати Покупцем вартості зазначеного перевищення остаточної площі Квартири, виходячи з вартості одного квадратного метра площі Квартири, визначеної відповідно до п. 3.4 цього Договору на дату його оплати.

**3.4.** Сторони дійшли згоди, що Покупець сплачує Продавцеві Ціну майнових прав на Квартиру за цим Договором в гривні України за курсом долара США до гривні України встановленим НБУ на день оплати шляхом перерахування на банківський рахунок Продавця №26006924420966 в АБ «Укргазбанк», МФО 320478, призначення платежу – «Оплата за договором № S\_-А-\_ купівлі-продажу майнових прав на Квартиру від «\_\_» \_\_\_\_\_\_ 20\_\_ р. в т.ч. ПДВ».

Сплата Ціни майнових прав на Квартиру має бути здійснена не пізніше 3 (трьох) банківських днів з дати укладення цього Договору, в розмірі та на умовах, що вказані в п.3.1-3.4. цього Договору та складає \_\_\_\_ % (\_\_\_\_ відсотків) від Ціни майнових прав на Квартиру, визначеної в п. 3.1-3.4. цього Договору. Решта - \_\_ % (\_\_\_\_ відсотків) від Ціни майнових прав на Квартиру, Покупець сплачує відповідно до Графіку фінансування, що є невід’ємною частиною Даного Договору (Додаток №4), в якому зазначаються строки та суми такої сплати.

**3.5.** Датою оплати Покупцем Ціни майнових прав на Квартиру вважається дата зарахування коштів Покупця на поточний банківський рахунок Продавця, вказаний в цьому Договорі. Покупець несе усі витрати, пов’язані з перерахуванням коштів на рахунок Продавця.

**3.6.** У випадку необхідності повернути кошти Покупцю відповідно до пунктів 4.3, 4.4, 4.5 цього Договору, Покупець має надати Продавцеві Заяву на повернення грошових коштів, в якій вказує свої реквізити для перерахування коштів Продавцем. Продавець перераховує кошти на рахунок Покупця, вказаний даній Заяві.

**4. СТРОК ДОГОВОРУ. ПІДСТАВИ РОЗІРВАННЯ ДОГОВОРУ**

**4.1.** Продавець приймає на себе зобов'язання забезпечити дійсність проданих Покупцю майнових прав на Квартиру протягом строку дії цього Договору шляхом забезпечення будівництва Об'єкта будівництва та прийняття його в експлуатацію. Орієнтовний строк будівництва та орієнтовний строк введення в експлуатацію зафіксовані в п. 2.3 цього Договору.

**4.2.** У випадку невиконання або неналежного виконання зобов'язань однією із Сторін цей Договір може бути розірваний Сторонами. Одностороння відмова від виконання цього Договору не допускається, за винятком випадків, передбачених цим Договором та чинним законодавством України.

**4.3.** У випадку, якщо цей Договір буде достроково розірваний з ініціативи Продавця з причин невиконання Покупцем своїх зобов’язань за цим Договором, Продавець має повернути Покупцю фактично одержані від Покупця кошти, що були сплачені Покупцем в рахунок оплати Ціни майнових прав на Квартиру (за вирахуванням штрафних санкцій, передбачених цим Договором) протягом 180 (ста восьмидесяти) робочих днів з моменту повторного відчуження майнових прав на Квартиру.

Якщо відповідно до законодавства України вимагатиметься підписання додаткової угоди щодо відмови від цього Договору та її нотаріальне посвідчення, Сторони укладуть таку додаткову угоду та посвідчать її нотаріально. Витрати на нотаріальне посвідчення у такому випадку покладатимуться на Покупця. З моменту розірвання цього Договору всі зобов’язання Сторін припиняються, за виключенням тих, що стосуються розрахунків між Сторонами. В разі відмови Покупця від укладення додаткової угоди про припинення цього Договору, Договір буде вважатись розірваним на підставі письмового повідомлення Продавця про відмову від цього Договору з причин неналежного виконання Покупцем своїх зобов’язань, направлене на адресу Покупця у порядку, визначеному цим Договором.

**4.4.** Сторони визначили, що підставами відмови Продавця від цього Договору є:

**4.4.1.** не виконання Покупцем своїх зобов’язань щодо оплати Ціни майнових прав на Об’єкт будівництва в строки, визначені цим Договором, в тому числі і графіку фінансування (за строком(ами) та/або сумою(ами)).

**4.4.2.** самовільне (тобто без письмової згоди Продавця) перепланування приміщення зазначеного в п.2.1. Даного Договору, а так само – самовільне заселення в дане приміщення.

**4.4.3.** відчуження Покупцем майнових прав за цим Договором без попередньої письмової згоди Продавця на таке відчуження.

**4.4.4** якщо Покупець у визначений п.5.4.4. цього Договору необґрунтовано не підписав Акт прийому-передачі або відмовився від укладення попереднього Договору про надання житлово-комунальних послуг.

**4.5.** У випадку відмови Покупця від цього Договору у зв’язку із невиконанням Продавцем своїх зобов’язань, Продавець зобов’язаний повернути Покупцю фактично одержані від Покупця кошти, що були сплачені в рахунок оплати Ціни майнових прав на Квартиру протягом 180 (ста восьмидесяти) банківських днів з дня відмови Покупця від цього Договору.

Сторони визначили, що підставами відмови Покупця від цього Договору є:

**4.5.1.** невиконання Продавцем умов п.2.3. Даного Договору.

**4.5.2.** якщо Продавець, за умови своєчасного, належного та повного виконання Покупцем всіх взятих на себе зобов’язань за цим Договором, необґрунтовано відмовляється від передачі Об’єкти будівництва Покупцю.

**4.6.** Сторони розуміють і погоджуються, що у випадку відмови Сторони від договору відповідно до п. 4.3, 4.4, 4.5 цього Договору, цей Договір вважається розірваним, починаючи з 11 (одинадцятого) дня отримання письмового повідомлення про відмову від цього Договору від Сторони, яка бажає припинити дію Договору у зв’язку із настанням одного із випадків, визначених п. 4.3, 4.4, 4.5 цього Договору.

**5.    ПРАВА І ОБОВ'ЯЗКИ СТОРІН.**

**5.1.** Для виконання даного Договору і фінансування необхідних витрат, пов'язаних із його виконанням, Сторони приймають на себе зобов'язання, визначені цим Договором.

**5.2.** Сторони для виконання цього Договору, зобов'язуються:

**5.2.1.** Обмінюватись наявною у їх розпорядженні інформацією.

**5.3.** **Продавець зобов'язується:**

**5.3.1.** Своєчасно та у повному обсязі виконувати свої зобов'язання за цим Договором.

**5.3.2.** Здійснювати будівництво Об'єкта будівництва та ввести його в експлуатацію.

**5.3.3.** Контролювати виконання договорів з генпідрядником та іншими підрядними організаціями, дотримання та відповідність параметрів Квартири техніко-економічним показникам відповідно до проектно-кошторисної документації.

**5.3.4.** Підписати Акт прийому-передачі протягом 90 днів після повного виконання Покупцем своїх зобов'язань щодо сплати Ціни майнових прав та прийняття в експлуатацію завершеного будівництвом Об'єкта будівництва. Сприяти одержанню Покупцем правовстановлюючих документів на Квартиру, оформлених та зареєстрованих відповідно до вимог чинного законодавства України, шляхом надання Покупцю консультацій та роз'яснень.

**5.3.5.** Повідомляти Покупця про всі обставини, що роблять неможливим виконання даного Договору.

**5.3.6.** Надавати допомогу Покупцю з метою успішного виконання обов'язків, покладених на нього цим Договором.

**5.3.7.** Надіслати Покупцю повідомлення про введення Об'єкта будівництва в експлуатацію.

**5.3.8.** Після повного перерахування Покупцем коштів, передбачених цим Договором, надати йому Довідку про виконання Покупцем зобов'язань по оплаті Ціни майнових прав на Квартиру у повному обсязі відповідно до п. 1.4 цього Договору. Довідка надається одночасно із укладенням Акту прийому-передачі.

**5.3.9.** Надати Покупцю до моменту підписання Акту прийому-передачі контактну інформацію обслуговуючої (експлуатуючої) організації для укладання Попереднього договору про укладання Договору про надання житлово-комунальних послуг.

**5.4.** **Покупець зобов'язується:**

**5.4.1.** Сплатити Ціну майнових прав на Квартиру шляхом перерахування коштів згідно з розділом 3 цього Договору на поточний рахунок Продавця.

**5.4.2.** Протягом строку дії цього Договору відчужувати придбані за цим Договором майнові права на Квартиру виключно за умови попередньої письмової згоди Продавця на таке відчуження та сплати на користь Продавця 2 % від ціни даного Договору.

**5.4.3.** Протягом 90 календарних днів з дати одержання від Продавця повідомлення, передбаченого п.5.3.7 цього Договору, звернутися задля огляду Квартири, оглянути Квартиру, у випадку відсутності зауважень підписати Акт прийому-передачі.

**5.4.4.** У випадку виявлення недоліків узгодити із Продавцем строк усунення недоліків та дату повторного огляду. Граничний строк підписання Акту прийому-передачі не може перевищувати 90 календарних днів від дати направлення Продавцем Покупцю повідомлення про прийняття Об'єкта будівництва в експлуатацію.

**5.4.5.** Укласти Попередній договір про укладання Договору про надання житлово-комунальних послуг з обслуговуючою (експлуатуючою) організацією протягом 60 календарних днів з дати підписання Акту прийому-передачі.

**5.5.** У випадку, коли Графіком фінансування передбачено більший строк оплати Ціни майнових прав ніж строк введення Об’єкта будівництва в експлуатацію та строк здачі під заселення, Продавець має право надати можливість Покупцю вселитись в квартиру до отримання Покупцем права власності на неї, про що Сторонами складається окремий правочин. При цьому, у випадку порушення Графіку фінансування, Покупець та члени його сім’ї зобов’язуються звільнити квартиру протягом 10 днів, з моменту порушення строків оплати.

**6.    ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ СТОРІН**

**6.1.** Сторони несуть відповідальність у відповідності із чинним законодавством України та у випадках, передбачених Договором.

**6.2.** За невиконання або несвоєчасне виконання Покупцем своїх зобов’язань по сплаті Ціни майнових прав за цим Договором, Покупець сплачує Продавцю пеню в розмірі 1% за кожен день прострочення оплати.

**6.3.** У випадку необґрунтованої відмови Покупця від підписання Акту прийому-передачі у строк, передбачений п. 5.4.4 цього Договору, Покупець зобов’язується сплатити Продавцеві пеню у розмірі 0,5% від суми Ціни майнових прав на Квартиру, яка визначена цим Договором, за кожен день прострочення виконання зобов’язання щодо підписання Акту прийому-передачі, починаючи з 12 (дванадцятого) робочого дня після сплати суми Ціни майнових прав на Квартиру. Сторони домовились, що Покупець сплачує на користь Продавця визначену у цьому пункті пеню лише у випадку підтвердження Продавцем своєї готовності підписати Акт прийому-передачі.

**6.4.** Покупець, за несанкціоновані зміни технічних характеристик Квартири або за інші дії, пов’язані зі зміною технічних характеристик Квартири, зобов’язується сплатити штраф Продавцю у розмірі 20 (двадцяти) відсотків від Ціни майнових прав на Квартиру, визначеної в п. 3.1 цього Договору.

**6.5.** У разі недотримання Орієнтовного (планового) строку прийняття Об'єкта будівництва понад 3 місяці від орієнтовного строку прийняття Об'єкта будівництва в експлуатацію (п. 2.3 Договору), Продавець сплачує штраф у розмірі 1 000,00 (одна тисяча) грн. за кожен місяць прострочення. За перші 3 місяці періоду прострочення від орієнтовного строку прийняття Об'єкта будівництва в експлуатацію, штраф не нараховується та не сплачується.

**7.    ЗАЯВИ Й ГАРАНТІЇ**

**7.1.** Сторони засвідчують, що укладення цього Договору відповідає їх інтересам; вони мають право підписувати та укладати цей Договір, додатки до нього і будь-які інші документи, що стосуються цього Договору, та виконувати свої зобов’язання за цим Договором; вони здійснили всі необхідні дії для його підписання та виконання; підписання та виконання Договору Сторонами не є порушенням та не суперечить чинному законодавству, а також жодному договірному зобов’язанню чи обмеженню, обов’язковому для Сторін; волевиявлення є вільним, усвідомленим і відповідає їх внутрішній волі; у момент укладення цього Договору Сторони усвідомлюють значення своїх дій і можуть керувати ними; розуміють природу цього правочину, свої права та обов’язки за Договором; володіють українською мовою, що дає їм можливість правильно розуміти та тлумачити цей Договір; цей Договір вчинюється з наміром створення відповідних правових наслідків (не є фіктивним); цей Договір не приховує іншого правочину (не є удаваним) і спрямований на настання реальних наслідків, які обумовлені у ньому.

**7.2.** Продавець гарантує, що підписання й виконання даного Договору не суперечить жодному правочину, що має обов'язковий характер для Продавця, його установчим документам.

**7.3.** Продавець гарантує, що майнові права на Квартиру належать Продавцеві на підставі документів, вказаних в п. 1.1, відповідно до законодавства.

**7.4.** Продавець гарантує, що на момент укладення цього Договору майнові права на Квартиру під арештом чи забороною відчуження не перебуває.

**7.5.** Покупець гарантує, що на Дату укладення цього Договору він ознайомлений з Правилами користування приміщеннями житлових будинків і гуртожитків, затверджених постановою Кабінету Міністрів України 08 жовтня 1992 року за № 572, в редакції постанови Кабінету Міністрів України від 24 січня 2006 року за № 45, а також санітарно-гігієнічними нормами, передбаченими чинним законодавством України щодо проживання та користування Квартирою.

**7.6.** Покупець гарантує, що є правомочним підписати даний Договір і виконувати зобов'язання по ньому, в тому числі наявна згода іншого з подружжя на його укладення, й ужив усіх необхідних заходів, що необхідні для такого підписання й виконання. Підписання й виконання даного Договору не суперечить якій-небудь угоді, що має обов'язковий характер для Покупця, а також інтересам його сім’ї чи будь-яких третіх осіб.

**7.7.** Укладення цього Договору на умовах, зазначених у ньому, повністю відповідає намірам та уявленням Покупця.

**7.8.** Порушення гарантій, передбачених даним Договором розглядається Сторонами як істотне порушення Договору й спричиняє можливість настання наслідків, передбачених чинним українським законодавством, зокрема ст. 651 і 652 Цивільного кодексу України.

**8.    ОБСТАВИНИ НЕПЕРЕБОРНОЇ СИЛИ**

**8.1.** Дія обставин непереборної сили, що виникли після підписання Договору й перешкоджають належному виконанню Сторонами своїх зобов'язань повністю або частково, звільняє Сторони від відповідальності за невиконання й/або неналежне виконання ними відповідних зобов'язань за Договором до моменту ліквідації наслідків таких обставин.

**8.2.** Обставинами непереборної сили за змістом Договору є надзвичайні обставини, настання яких не можна було передбачити в момент укладення Договору, дія яких не залежить від волі Сторін, а також дія наслідків яких при виконанні Сторонами своїх зобов'язань за Договором неможливо уникнути навіть у випадку прикладення Сторонами максимальних зусиль. Обставинами непереборної сили можуть бути, наприклад, воєнні дії, пожежі, природні катастрофи, блокади, терористичні акти, націоналізація, експропріація, обмеження в законодавстві про банківську діяльність, прийняття нових законодавчих актів, дії державних та місцевих органів влади та їх посадових осіб, та інші обставини, що роблять неможливим або недоцільним виконання умов Договору. У такому випадку Сторони обговорюватимуть альтернативні шляхи виконання Договору, які оформляються окремою угодою.

**8.3.** Сторона, що не може виконати свої зобов'язання за Договором, повинна без зволікання письмово сповістити іншу Сторону про настання таких обставин, їх характер й можливу тривалість з наданням необхідних документів, що підтверджують їх дію в розумний строк. Неповідомлення про настання обставин непереборної сили позбавляє Сторону права на звільнення від відповідальності.

**8.4.** Якщо дія обставин непереборної сили, що перешкоджають виконанню Стороною своїх зобов'язань за Договором, буде тривати більше 3 (трьох) місяців, Сторони повинні погодити умови подальшого співробітництва в рамках Договору й підписати відповідну додаткову угоду до Договору. Обов’язок надання доказів дії обставин непереборної сили несе Сторона, що посилається на дію таких обставин як на причину невиконання або неналежного виконання своїх зобов'язань. У випадку неузгодженості таких умов, якщо дія обставин непереборної сили буде тривати більше 6 (шести) місяців кожна зі Сторін має право в односторонньому порядку відмовитися від виконання Договору.

**9. ПОРЯДОК ВИРІШЕННЯ СПОРІВ**

**9.1.** Всі спори, претензії та вимоги, що виникають з цього Договору, або пов’язані із ним, вирішуються шляхом переговорів між Сторонами. Якщо такі спори, розбіжності та вимоги, в тому числі і ті, що стосуються виконання, порушення, припинення та недійсності цього Договору, не можуть бути вирішені шляхом переговорів, то такі спори підлягають вирішенню за підсудністю та підвідомчістю відповідним судом. Однак, за взаємною згодою та розумінням Сторін, період переговорів може бути продовжений на новий строк, додатково узгоджений Сторонами.

**10. ПОВІДОМЛЕННЯ**

**10.1.** Будь-які повідомлення, що повинні направлятися Сторонами відповідно до умов цього Договору, якщо інше прямо не передбачене цим Договором, повинні бути здійснені у письмовій формі і направлені іншій Стороні поштовими відправленнями цінним листом з описом вкладення за адресами, зазначеними у цьому Договорі, або вручені особисто Сторонам чи їх уповноваженим представникам. Копії всіх повідомлень, що будуть направлятися за цим Договором, можуть бути направлені на електронні адреси Сторін, якщо такі визначені в цьому Договорі.

**10.2.** Про будь-які зміни в платіжних і поштових реквізитах Сторони зобов'язані негайно письмово повідомляти одна одну. Сторона, відсутня за адресою для повідомлень, не вправі посилатися на факт неотримання кореспонденції.

**10.3.** Датою одержання будь-якого повідомлення, передбаченого цим Договором, в залежності від того, котра з цих подій відбудеться раніше, є:

**10.3.1.** дата одержання іншою Стороною цінного листа;

**10.3.2.** або дата, вказана на письмовому повідомленні Стороною-одержувачем при особистому отриманні повідомлення нею або її уповноваженим представником;

**10.3.3.** або 7 (сьомий) календарний день знаходження відповідного поштового повідомлення на об'єкті поштового зв'язку (поштовому відділенні) за адресою Сторони-одержувача, вказаною у Договорі.

**10.4.** Доказ направлення Стороною такого цінного листа іншій Стороні за адресою, визначеною в цьому Договорі, вважається належним доказом його отримання протилежною Стороною на сьомий день, з моменту його відправлення.

**11. IНШІ ПОЛОЖЕННЯ**

**11.1.** Даний Договір складений в 2 (двох) примірниках, які мають однакову юридичну силу.

**11.2.** Будь-які зміни та доповнення до цього Договору дійсні лише у тому випадку, якщо вони оформлені як додаткові угоди до цього Договору у письмовому вигляді за належними підписами Сторін, окрім випадків, передбачених цим Договором. Такі додаткові угоди будуть невід'ємною частиною Договору.

**11.3.** Відступлення прав за цим Договором, а так само відчуження будь яким способом набутих за цим Договором майнових прав, передача зазначених майнових прав в забезпечення, а також інші дії, що можуть призвести до відчуження майнових прав, здійснюється Покупцем виключно за попередньою письмовою згодою Продавця.

**11.3.1.** У випадку відступлення Покупцем прав та обов'язків за цим Договором, останній зобов’язується сплатити Продавцю 2% (два відсотка) від загальної Ціни майнових прав на квартиру (з урахуванням ПДВ), погодженої Сторонами в п. 3.1.-3.4. цього Договору.

**11.4.** При виконанні Договору Сторони керуються чинним законодавством України. До правовідносин, що склались на підставі цього Договору, не застосовуються положення Цивільного кодексу України, що регулюють відступлення права вимоги.

**11.5.** Кожна зі Сторін зобов'язується зберігати повну конфіденційність фінансової, комерційної та іншої інформації, отриманої від іншої Сторони. Передача такої інформації третім особам, за винятком уповноважених Сторонами осіб, можлива лише з письмової згоди Сторін, а також у випадках, передбачених законодавством України.

**11.6.** В разі зміни місцезнаходження, банківських та інших реквізитів Сторони зобов'язані повідомити про це одна одну в триденний термін.

**11.7.** Цей Договір купівлі-продажу майнових прав на квартиру укладений на виконання статті 656 Цивільного кодексу України, і не передбачає надання Продавцем Покупцю будь-яких фінансових послуг (зокрема, послуг щодо управління, залучення коштів). Сторони погоджуються, що **цей Договір не передбачає здійснення інвестиційної діяльності, а є цивільно-правовим договором купівлі-продажу між споживачем (Покупцем) та Продавцем.**

**11.8.** У випадку, якщо будь-яке з положень цього Договору буде визнане недійсним чи таким, яке неможливо виконати у примусовому порядку, інші положення цього Договору залишаються в силі без впливу на них недійсного положення. Стосовно положень цього Договору, які визнаються недійсними або такими, які неможливо виконати у примусовому порядку повністю чи частково, Сторони проводять переговори в дусі доброї волі з наміром замінити положення, що втратило чинність, чинним положенням, яке за своїми економічними наслідками найкраще відповідає положенню, що втратило чинність.

**11.9.** Терміни, а також визначення, які використовуються в цьому Договорі використаються в їхньому звичайному значенні, а будь-яке їхнє тлумачення повинне здійснюватися на основі загальноприйнятого змістовного навантаження.

**11.10.** Сторони підтверджують, що вони дійшли згоди щодо всіх істотних умов Договору й жодна з них не буде посилатися в майбутньому після укладання цього Договору на недосягнення згоди щодо істотних умов Договору як на підставу для визнання його неукладеним або недійсним.

**11.11.** Фізичні особи (в тому числі фізичні особи, що діють від імені юридичних осіб) відповідно до Закону України «Про захист персональних даних», шляхом підписання даного Договору надають згоду на обробку та використання їх персональних даних (паспортні дані, ідентифікаційний номер, особисті відомості, відомості про місце проживання, зображення, інші персональні дані) в базі персональних даних «Клієнти та контрагенти» виключно з метою та в межах виконання вимог законодавства України.

Фізичні особи (в тому числі фізичні особи, що діють від імені юридичних осіб) також посвідчують, що повідомлення про включення даних про них до бази персональних даних отримали, із правами, які вони мають відповідно до змісту ст. 8 Закону України «Про захист персональних даних», ознайомлені та шляхом підписання в тому числі даного Договору дають свою згоду на передачу своїх персональних даних третій особі виключно в межах Закону України «Про захист персональних даних» та інших чинних нормативно-правових актів, здійснення повідомлень про передачу третій особі їх персональних даних не вимагають.

**11.12.** Продавець є платником податку на прибуток підприємств на загальних умовах.

**12. РЕКВІЗИТИ СТОРІН**

|  |  |
| --- | --- |
| **Продавець** | **Покупець** |
| **ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ**  **«АСТРУМ БІЛДІНГ КОМПАНІ»**  ідентифікаційний код за ЄДРПОУ – 40852022, ІПН -408520210282, місцезнаходження: Україна, 08300, Київська область, місто Бориспіль, вулиця Київський шлях, будинок 41  **р/р 26006924420966**  **в АБ «Укргазбанк»,**  **МФО 320478**  **Представник за довіреністю**  **№02/11/16 від «02» листопада 2016 року**  **Тел.: 0 800 30 30 25**  **Email:** [**skycity.house@gmail.com**](mailto:skycity.house@gmail.com)  **Кривенок А.М.**  (підпис) | **П.І.Б.**  **Зареєстроване місце проживання:**  **Паспорт:**  **ІПН:**  **Тел.:**  **Email:**  (підпис) |

Додаток №1

до Договору Купівлі-Продажу Майнових Прав на Квартиру

№S\_-А-\_ від «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ року

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Зразок Акту Приймання-передачі оплаченої покупцем квартири (совокупності майнових прав)** | | | | | | | | | |
| **Акт** | | | | | | | | | |
| **Приймання-передачі оплаченої покупцем квартири (совокупності майнових прав)** згідно Договору Купівлі-Продажу Майнових Прав на Квартиру №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ від \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ року | | | | | | | | | |
|
| **місто Бориспіль** | | |  |  |  |  |  | **«\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ року** | |
| **ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «АСТРУМ БІЛДІНГ КОМПАНІ»**, ідентифікаційний код за ЄДРПОУ – 40852022, ІПН - 408520210282, місцезнаходження: Україна, 08300, Київська область, місто Бориспіль, вулиця Київський шлях, будинок 41, в особі представника **Кривенок Анни Миколаївни**, що діє на підставі Довіреності №02/11/16 від «02» листопада 2016 року виданої Директором **Вовкотруб Катериною Дмитрівною**, який діє на підставі Статуту ТОВ, та | | | | | | | | | |
|
|
|
| Громадянин України **\_\_\_\_\_\_ (надалі – "Покупець")**, який народився \_\_\_\_\_\_р. у \_\_\_\_\_\_, зареєстрований та проживає \_\_\_\_\_\_, має паспорт \_\_\_\_\_\_, виданий \_\_\_\_\_\_, присвоєний ідентифікаційний номер платника податків \_\_\_\_\_\_, з іншої сторони, а разом за текстом Сторони, уклали цей Акт приймання-передачі оплаченої Покупцем Квартири (совокупності майнових прав) згідно Договору Купівлі-Продажу Майнових Прав на Квартиру №\_\_\_\_\_\_ (надалі – «Акт») про таке: | | | | | | | | | |
|
|
|
| 1. | **Продавець на підставі Договору Купівлі-Продажу Майнових Прав на Квартиру №\_\_\_\_\_\_ (надалі – «Договір») передав, а Покупець отримав наступний Об'єкт:** | | | | | | | | |
|
| 1.1. | **Згідно Договору** | *Об’єкт будівництва, де розташована Квартира:* «Будівництво житлового комплексу з торговими приміщеннями та дошкільним навчальним закладом комбінованого типу (ясла-садок) з денним перебуванням дітей місткістю від 100 до 160 місць на земельній ділянці кадастровий номер – **3210500000:10:009:0087** за будівельною адресою: Україна, Київська область, м. Бориспіль, вул. Червоноармійська, пров. Новий, вул. Франка, вул. Нова, житловий будинок за №1» | | | | | | | |
|
|
|
|
| *Номер Квартири за проектом (будівельний номер): \_\_\_* | | | | | | | |
| *Проектна загальна площа Квартири: \_\_\_ кв.м.* | | | | | | | |
| 1.2. | **Згідно даних технічної інвентаризації** | *Адреса об’єкту будівництва: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ обл., м. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, вул. \_\_\_\_\_\_, буд. \_\_\_\_* | | | | | | | |
| *Номер Квартири: \_\_\_* | | | | | | | |
| *Загальна площа: \_\_\_\_ кв.м.* | | | | | | | |
| *Житлова площа: \_\_\_\_ кв.м.* | | | | | | | |
| 2. | Ціна майнових прав на Квартиру за Договором  (з урахуванням даних технічної інвентаризації) становить: | | | | | | | | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
|
| (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ грн. \_\_\_\_ коп.) | | | | | | | | |
| гривень, в тому числі ПДВ: | | | | | | | | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ грн. \_\_\_\_ коп.) | | | | | | | | |
| 3. | Покупцем сплачено Ціну майнових прав на Квартиру в повному обсязі, про що Продавцем видано Покупцю відповідну довідку. | | | | | | | | |
| 4. | Технічні характеристики Квартири, в тому числі її планування, площа, якість, комплектація, оздоблення тощо, відповідають умовам Договору. | | | | | | | | |
| 5. | Покупець отримав від Продавця ключі, технічний паспорт на Квартиру та інші документи, необхідні для реєстрації права власності на Квартиру. | | | | | | | | |
| 6. | Підписанням цього Акту Покупець підтверджує відсутність у нього будь-яких претензій до Продавця щодо виконання умов Договору. | | | | | | | | |
| 7. | Цей акт складено у 3 (трьох) примірниках - два примірники для Продавця і один для Покупця. | | | | | | | | |
| **8. РЕКВІЗИТИ СТОРІН** | | | | | | | | | |
| **Продавець** | | | | | | **Покупець** | | | |
| **ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ**  **«АСТРУМ БІЛДІНГ КОМПАНІ»**  ідентифікаційний код за ЄДРПОУ – 40852022, ІПН -408520210282, місцезнаходження: Україна, 08300, Київська область, місто Бориспіль, вулиця Київський шлях, будинок 41  **р/р 26006924420966**  **в АБ «Укргазбанк»,**  **МФО 320478**  **Представник за довіреністю**  **№02/11/16 від «02» листопада 2016 року**  **Тел.: 0 800 30 30 25**  **Email:** [**skycity.house@gmail.com**](mailto:skycity.house@gmail.com)  **Кривенок А.М.**  (підпис) | | | | | | **П.І.Б.**  **Зареєстроване місце проживання:**  **Паспорт:**  **ІПН:**  **Тел.:**  **Email:**  (підпис) | | | |

Додаток №2

до Договору Купівлі-Продажу Майнових Прав на Квартиру

№S\_-А-\_ від «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ року

**ХАРАКТЕРИСТИКА ОБ’ЄКТУ БУДІВНИЦТВА**

(квартира)

|  |  |
| --- | --- |
| Найменування: | Квартира |
| Будівельний номер: |  |
| Поверх: |  |
| Під’їзд: |  |
| Проектна загальна площа: |  |
| Проектна житлова площа: |  |
| Кількість кімнат: |  |
| Перекриття | залізобетонні плити |
| Зовнішні стіни | повнотіла цегла |
| Утеплення зовнішніх стін | мінеральна вата, пінополістирол |
| Міжквартирні стіни | блок перегородочний |
| Міжкімнатні перегородки | пазогребневий гіпсовий блок |
| Висота приміщень | 2,7 м |
| Опалення | двоконтурний газовий котел, розводка труб опалення без встановлення радіаторів |
| Водовідведення та водопостачання | централізоване, міська мережа, вводи в квартиру |
| Електрика | мідний дріт, внутрішньоквартирний електричний розподільний щиток з захисними автоматами при вході в квартиру |
| Лічильник електроенергії | монтаж згідно проекту |
| Лічильник води | монтаж згідно проекту |
| Лічильник газу | монтаж згідно проекту |
| Вікна | двокамерний склопакет, п’ятикамерний профіль |
| Вхідні двері | металеві, протипожежні |
| Підлога | лазерна стяжка окрім санвузлів |
| Внутрішні оздоблювальні роботи | штукатурка стін окрім санвузлів |

Продавець може змінити технічні характеристики Квартири без зміни загальних параметрів Об‘єкту будівництва, що не потребує окремого договірного врегулювання.

Номер Квартири буде остаточно визначений після введення Об’єкта будівництва в експлуатацію та проведення технічної інвентаризації у порядку, встановленому законодавством України. Будівельний номер Квартири може бути змінений в процесі будівництва.

Проектна загальна площа Квартири та проектна житлова площа Квартири, відповідно, можуть бути змінені в процесі будівництва та буде остаточно визначена після проведення технічної інвентаризації у порядку, встановленому законодавством України.

|  |  |
| --- | --- |
| **Продавець** | **Покупець** |
| **ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ**  **«АСТРУМ БІЛДІНГ КОМПАНІ»**  **Представник за довіреністю**  **№02/11/16 від «02» листопада 2016 року**  **Тел.: 0 800 30 30 25**  **Email:** [**skycity.house@gmail.com**](mailto:skycity.house@gmail.com)  **Кривенок А.М.** | **П.І.Б.**  **Тел.:**  **Email:** |

Додаток №3

до Договору Купівлі-Продажу Майнових Прав на Квартиру

№S\_-А-\_ від «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ року

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **План житлового приміщення (квартири) № \_\_** | | | | | | |
|
| Місто Бориспіль |  |  |  |  |  | «\_\_» \_\_\_\_ 20\_\_ року |
|  | | | | | | |
|
|
|
|
|
|
|
|
|
|
|
|
|
|
|
|
|
|
|
|
| **Надав** | | | | **Отримав** | | |
| **ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ**  **«АСТРУМ БІЛДІНГ КОМПАНІ»**  **Представник за довіреністю**  **№02/11/16 від «02» листопада 2016 року**  **Тел.: 0 800 30 30 25**  **Email:** [**skycity.house@gmail.com**](mailto:skycity.house@gmail.com)  **Кривенок А.М.** | | | | **П.І.Б.**  **Тел.:**  **Email:** | | |

Додаток №4

до Договору Купівлі-Продажу Майнових Прав на Квартиру

№S\_-А-\_ від «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ року

**ГРАФІК ФІНАНСУВАННЯ**

(Усі платежі здійснюються в українській гривні, згідно з офіційним обмінним курсом до долара США, встановленим НБУ на дату платежу)

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № платежу | Кінцева дата платежу | Сума платежу у доларах США |
| 1. | \_\_.\_\_\_.\_\_\_\_\_ | 00 000,00 доларів США (\_\_\_\_ дол. 00 центів), в т.ч. ПДВ - 00 000,00 доларів США (\_\_\_\_\_ дол. 00 центів) |
| 2. |  |  |
| 3. |  |  |
| 4. |  |  |
| 5. |  |  |
| 6. |  |  |
| … |  |  |

|  |  |
| --- | --- |
| **Продавець** | **Покупець** |
| **ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ**  **«АСТРУМ БІЛДІНГ КОМПАНІ»**  **Представник за довіреністю**  **№02/11/16 від «02» листопада 2016 року**  **Тел.: 0 800 30 30 25**  **Email:** [**skycity.house@gmail.com**](mailto:skycity.house@gmail.com)  **Кривенок А.М.** | **П.І.Б.**  **Тел.:**  **Email:** |
| (підпис) | (підпис) |