# ДОГОВІР

**купівлі-продажу майбутнього об’єкта нерухомості (перший продаж)**

*Місто Львів, \_\_\_\_\_\_\_\_ року.*

**Продавець:** Юридична особа за законодавством України – **Товариство з обмеженою відповідальністю "ЛЕОПОЛІС СІТІ ДЕВЕЛОПМЕНТ"**, ідентифікаційний код юридичної особи за ЄДРПОУ – 42897746, місцезнаходження: Україна, 79058, Львівська обл., місто Львів, пр.Чорновола В., будинок 67, корпус Г, в особі директора ***громадянина України Москвитина Романа Івановича***, паспорт серії КЛ №053620, виданий Сокальським РВ ГУ ДМС України у Львівській області 18 грудня 2014 року, реєстраційний номер облікової картки платника податків за даними Державного реєстру фізичних осіб - платників податків 3184105550, що зареєстрований за адресою: Львівська область, Сокальський район, м.Великі Мости, вул.Базарна, буд.5, кв.30, який діє на підставі Статуту Товариства з обмеженою відповідальністю "ЛЕОПОЛІС СІТІ ДЕВЕЛОПМЕНТ" (нова редакція), зареєстрованого Фенчин І.Б., державним реєстратором Управління державної реєстрації Юридичного департаменту Львівської міської ради 30 травня 2023 року за номером запису 1004151070010046847 та Протоколу №26/05/23 Загальних зборів учасників Товариства з обмеженою відповідальністю "ЛЕОПОЛІС СІТІ ДЕВЕЛОПМЕНТ" від 26 травня 2023 року, з однієї сторони, та

**Покупець:** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, з другої сторони, а при спільному найменуванні - Сторони, попередньо ознайомлені нотаріусом з вимогами чинного законодавства, додержання яких є необхідним для чинності правочину, дієздатні, на підставі вільного волевиявлення, діємо добровільно, без примусу, без стороннього впливу, не знаходимось під впливом обману, помилки, насильства, тяжкої обставини, однаково розуміючи зміст, значення, умови договору та його правові наслідки для кожної із Сторін, розуміючи значення своїх дій, уклали цей договір про наступне:

1. **ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ ТА ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ**

**1.1.** За цим Договором Продавець зобов’язується забезпечити будівництво та прийняття в експлуатацію закінчений будівництвом Об’єкт, складовою частиною якого є Майбутній об’єкт нерухомості, що є предметом цього договору, підключити закінчений будівництвом об’єкт до інженерних мереж на постійній основі, передати Покупцю Майбутній об’єкт нерухомості шляхом державної реєстрації за ним спеціального майнового права на такий об’єкт та передати відповідно до закону Покупцю у власність та в натурі Об’єкта нерухомого майна після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом Об’єкта, а Покупець зобов’язується сплатити Продавцю за Майбутній об’єкт нерухомості грошову суму в розмірі, визначеному в п. 2.1. Договору, прийняти Майбутній об’єкт нерухомості шляхом державної реєстрації на його ім’я спеціального майнового права на такий об’єкт, прийняти у власність та в натурі Об’єкт нерухомого майна після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом Об’єкта.

**1.2.** Основні терміни, що використовуються у цьому Договорі:

**Подільний об’єкт незавершеного будівництва (або далі за текстом - Об’єкт)** – «Нове будівництво багатоквартирних житлових будинків з вбудованими приміщеннями громадського призначення і підземними паркінгами на земельних ділянках (кадастрові номери 4610137500:08:001:0980 та 4610137500:08:001:0967) в житловому мікрорайоні “Збоїща“ у м.Львові.»

На день укладання цього Договору Об‘єкт незавершений будівництвом (з усім обладнанням, інструментами, підсобними та допоміжними будівлями, внутрішніми інженерними мережами), щодо якого отримано право на виконання будівельних робіт відповідно до Дозволу на виконання будівельних робіт № ІУ013230914920 від 26 вересня 2023 року.

**Майбутній об’єкт нерухомості (або далі за текстом - МОН)** - передбачена проектною документацією складова частина Подільного об’єкта незавершеного будівництва, характеристики якого визначені в п.1.7. цього Договору.

**Об’єкт нерухомого майна** – Майбутній об’єкт нерухомості після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом Об’єкта.

**Замовник будівництва:** **Товариство з обмеженою відповідальністю "ЛЕОПОЛІС СІТІ ДЕВЕЛОПМЕНТ"**, ідентифікаційний код юридичної особи за ЄДРПОУ – 42897746, місцезнаходження: Україна, 79058, Львівська обл., місто Львів, пр.Чорновола В., будинок 67, корпус Г.

**1.3. Вид будівництва:** нове будівництво.

**1.4.** **Відомості про земельні ділянки:**

**1.4.1. Земельна ділянка-1:**

а) користувач земельної ділянки - **Товариство з обмеженою відповідальністю "ЛЕОПОЛІС СІТІ ДЕВЕЛОПМЕНТ"**, ідентифікаційний код юридичної особи за ЄДРПОУ – 42897746*.*

б) кадастровий номер земельної ділянки – 4610137500:08:001:0967.

в) номер відомостей про право користування замовника будівництва на земельну ділянку у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно – 49029672.

г) реєстраційний номер об’єкта нерухомого майна - земельної ділянки, на якій розташований Подільний об’єкт незавершеного будівництва (об’єкт нерухомого майна), складовою частиною якого є відповідний майбутній об’єкт нерухомості, у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно *-* 2629181946060.

**1.4.2. Земельна ділянка-2:**

а) власник земельної ділянки - **Товариство з обмеженою відповідальністю "ЛЕОПОЛІС СІТІ ДЕВЕЛОПМЕНТ"**, ідентифікаційний код юридичної особи за ЄДРПОУ – 42897746*.*

б) кадастровий номер земельної ділянки – 4610137500:08:001:0980.

в) номер відомостей про право власності замовника будівництва на земельну ділянку у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно – 48860985.

г) реєстраційний номер об’єкта нерухомого майна - земельної ділянки, на якій розташований Подільний об’єкт незавершеного будівництва (об’єкт нерухомого майна), складовою частиною якого є відповідний майбутній об’єкт нерухомості, у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно *-* 2629205846060.

**1.5.** Спеціальне майнове право замовника будівництва на Подільний об’єкт незавершеного будівництва, складовою частиною якою є Майбутній об’єкт нерухомості, зареєстроване у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно Інформаційною Системою Державним Реєстром Прав 16 лютого 2024 року, номер відомостей про речове право 53736023, реєстраційний номер об’єкта нерухомого майна 2880918646060.

**1.6.** Ідентифікатор об'єкта будівництва в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва, у тому числі складовою частиною якого є відповідний Майбутній об’єкт нерухомості: 01.2403211.4988053.20230907.89.0000.69.

**1.7.** Основні технічні характеристики Подільного об’єкта незавершеного будівництва:

|  |  |
| --- | --- |
| **Функціональне призначення** | Житловий будинок з вбудованими приміщеннями громадського призначення і підземними паркінгами |
| Загальна площа об'єкта | 12 394,06 кв.м. |
| Житлова площа об’єкта | 2 927,14 кв.м. |
| Кількість поверхів, згідно з проектною документацією на будівництво об’єкта | 7 |
| Кількість під'їздів | 4 (чотири) |
| Загальна кількість квартир | 144 (сто сорок чотири) |
| Кількість однокімнатних квартир | 73 (сімдесят три) |
| Кількість двокімнатних квартир | 56 (п’ятдесят шість) |
| Кількість трикімнатних квартир | 15 (п’ятнадцять) |
| Загальна площа вбудованих нежитлових приміщень (вбудованих, вбудовано-прибудованих, прибудованих): у тому числі апартаментів, офісів, комерційних приміщень першого поверху, приміщень розвиваючого освітнього простору, машиномісць в паркінгу, комірок | 1 710,17 кв.м. |
| Кількість приміщень (група приміщень) | 9 |
| Кількість машиномісць/паркомісць | 88 |
| **Опис основних конструктивних елементів та інженерного обладнання** |  |
| **Конструктивні елементи:** |  |
| фундаменти | Монолітна залізобетонна плита |
| зовнішні огороджувальні конструкції | Цегляні стіни з пустотілого керамоблоку |
| міжповерхові перекриття | Монолітне залізобетонне |
| перекриття підвалу | Монолітне залізобетонне |
| внутрішні стіни, перегородки | Цегляні стіни з пустотілої цегли між квартирами. Міжкімнатні перегородки – з газобетонних блоків. Санвузли – з газобетонних блоків. |
| сходові клітини, сходи | Збірні z–подібні залізобетонні марші із монолітними ділянками, монолітні залізобетонні марші та площадки на нетипових по відмітках поверхах |
| балкони, лоджії, тераси | Балкони: підлога - залізобетонна плита з оздобленням та металевим огородженням.  Лоджії – пілога - залізобетонна плита з оздобленням, та металевим огородженням.  Тераси: залізобетонна плита без оздоблення та металевим огородженням. |
| дах | Не експлуатована покрівля даху |
| покрівля | Плоска, утеплена, не експлуатована |
| заповнення віконних прорізів | Металопластикові вікна з енергозберігаючим склопакетом в квартирах, алюмінієві вікна в приміщеннях |
| вхідні двері | Вхідні двері в квартири - металеві з МДФ накладками, утеплені, ущільнені в притулах. Вхідні двері в приміщення – алюмінієві або металеві з порошковим пофарбуванням. |
| **Інженерне обладнання:** |  |
| системи опалення (теплопостачання) | Індивідуальне опалення (газові навісні двоконтурні котли) |
| системи внутрішнього водопостачання | Холодне водопостачання централізоване від насосної станції |
| системи внутрішнього гарячого водопостачання | Гаряче водопостачання від індивідуальних газових котлів |
| системи внутрішнього водовідведення та каналізації | Побутова каналізація – самопливна з підключенням до центральної міської мережі |
| газопостачання | Газозабезпечення квартир |
| системи електропостачання | Електрозабезпечення квартир, приміщень (групи приміщень) та МЗК. Облік електроенергії – електролічильниками. |
| вентиляція | Примусова вентиляційна система паркінгу та вентиляційна система з природнім спонуканням в квартирах та приміщеннях (групах приміщень) |
| охолодження та кондиціювання | Відсутнє |
| ліфти та піднімальні пристрої | По 1-му ліфту в під’їзді |
| блискавкозахист | Система блискавкозахосту з контуром заземлення |
| системи протипожежного захисту | Система димовидалення і підпору повітря, пропожежна вентиляція та сигналізація. |
| домофон | Забезпечується можливість підключення |
| автоматизація та диспетчеризація | Відсутня |
| слабкострумні пристрої | Забезпечується можливість підключення до інтернет кабелю |
| системи зв'язку та сигналізації | Протипожежна сигналізація та сигналізація загазованості |
| електронні комунікаційні мережі | Забезпечується можливість підключення до інтернет кабелю |
| дощова каналізація | Система водостоків |
| системи сміттєвидалення | Вбудоване приміщення збору сміття |
| сантехнічне обладнання | Відсутнє |
| Клас енергоефективності, згідно з енергетичним сертифікатом | В |
| Стислий перелік робіт, які повинні бути проведені на об’єкті будівництва та прибудинковій території | - зведення залізобетонного каркасу за монолітно - каркасною технологією; - кладка огороджувальних конструкції; - кладка внутрішніх перегородок; - встановлення вхідних дверей; -монтаж ліфтового обладнання (виробник, модель та вантажопідйомність обираються Продавцем самостійно, згідно діючих нормативів); - монтаж вікон, вхідних дверей в майбутньому об’єкті нерухомості; - виконання фасадів, згідно паспорта фасадів в стадії РП; - монтаж загальнобудинкових систем інженерії, водопостачання, каналізації, електроживлення, газопостачання та системи протипожежного захисту; - монтаж систем блискавкозахисту; - монтаж загальнобудинкових лічильників холодної води та електрики; - монтаж лічильників холодної води, електрики та газу в майбутньому об’єкті нерухомості; - монтаж системи електроживлення, постачання холодної води, газопостачання, каналізації та заведення в майбутній об’єкт нерухомості; - облаштування прибудинкової території: встановлення дитячого майданчику, висадження газону, дерев, декоративних кущів, облаштування пішохідних доріжок, лавок, встановлення систем освітлення. |
| Перелік обладнання, яке повинно бути встановлено на об’єкті будівництва, призначеного для забезпечення функціонування такого об’єкта після закінчення будівельних робіт та прийняття його в експлуатацію | - загальнобудинковий лічильник холодної води та електрики (виробник та марка обрана Продавцем самостійно); - ліфти: пасажирський (виробник та марка обрана Продавцем самостійно); - обладнання системи електропостачання (виробник та марка обрана Продавцем самостійно); - обладнання системи водопостачання (виробник та марка обрана Продавцем самостійно); - обладнання системи каналізування (виробник та марка обрана Продавцем самостійно); - обладнання системи протипожежної охорони (виробник та марка обрана Продавцем самостійно); - обладнання системи газопостачання (виробник та марка обрана Продавцем самостійно) |

**1.8.** Запланований квартал та рік прийняття в експлуатації закінченого будівництвом Об’єкта: IV квартал 2025 року.

**1.9.** Запланований квартал та рік виконання Продавцем зобов’язання щодо забезпечення передачі Об’єкта нерухомого майна Покупцю: І квартал 2026 року. Якщо після укладання цього Договору буде внесення змін до проектної документації без порушення прав власників майбутніх об’єктів нерухомості, появи додаткових об’ємів робіт запланований термін передачі Об’єкта нерухомого майна Покупцю: ІІ квартал 2026 року. При цьому виконання сезонних робіт, передбачених чинним законодавством, мають/можуть бути перенесені на теплу пору року.

**1.10.** Графічне зображення розташування Подільного об’єкта незавершеного будівництва на генеральному плані Об’єкта у Додатку № 1 до цього договору.

**1.11.** **Опис основних технічних характеристик Майбутнього об’єкта нерухомості, стислий перелік будівельних робіт, які повинні бути проведені на Майбутньому об’єкті нерухомості та перелік обладнання, яке повинно бути встановлене на Майбутньому об’єкті нерухомості та Передано Покупцю:**

|  |  |
| --- | --- |
| Тип та назва Майбутнього об’єкта нерухомості (МОН) | **Квартира \_\_\_\_\_\_\_\_\_** |
| Адреса майбутнього об’єкта нерухомості | місто Львів, вулиця Миколайчука, будинок 17 (сімнадцять), квартира \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Ідентифікатор об’єкта будівництва в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва | \_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Реєстраційний номер об’єкта нерухомого майна | \_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| **Основні технічні характеристики майбутнього об’єкта нерухомості** | |
| функціональне призначення об’єкта | квартира |
| під’їзд (під’їзд), поверх, на якому розміщено об’єкт | Поверх \_\_ |
| загальна площа об’єкта згідно з проектною документацією на будівництво об’єкта | \_\_\_\_\_ кв.м.  (функціональне призначення та площа окремих приміщень у складі об’єкта наведені у Додатку № 2 до договору) |
| житлова площа | \_\_\_\_\_ кв.м. |
| кількість кімнат | \_\_\_ |
| **Конструктивні елементи:** | |
|  | |
| перекриття | Монолітні залізобетонні плити |
| стіни | Цегла 2 НФ |
| перегородки | Керамо- та газоблок |
| балкони | Монолітні залізобетонні плити |
| лоджії | Монолітні залізобетонні плити |
| тераси | Монолітні залізобетонні плити |
| покривання підлоги | Чорнова стяжка в житлових кімнатах |
| опорядження та покривання стін | Штукатурка (окрім санвузлів) |
| опорядження та покривання перегородок | Штукатурка (окрім санвузлів) |
| опорядження та покривання стелі | Не виконується |
| сходи (при багаторівневих об’єктах) | Не передбачено |
| вікна (заповнення віконних прорізів) | Металопластикові з енергозберігаючим склопакетами |
| вхідні двері | Металеві, протипожежні |
| заповнення дверних прорізів у внутрішніх стінах, перегородках | Не передбачено |
| заповнення дверних прорізів у зовнішніх огороджувальних конструкціях | На відкритих лоджіях та балконах металопластикові з енергозберігаючими склопакетами |
| вбудовані шафи та антресолі | Не передбачено |
| **Інженерне обладнання:** | |
| системи опалення (теплопостачання) | Газові навісні двоконтурні котли |
| системи водопостачання | Водопостачання здійснюється від проектованого зовнішнього господарсько-питного водопроводу |
| системи гарячого водопостачання | Від двоконтурних газових котлів |
| системи водовідведення га каналізації | Самопливом по проектованих мережах побутової та дощової каналізації |
| охолодження та кондиціювання | Не виконується |
| газопостачання | Поквартирне |
| електропостачання | Електропостачання об’єктів |
| вентиляція | Загальнообмінна з природнім спонуканням |
| домофон | Забезпечується можливість підключення |
| автоматизація та диспетчеризація | Не передбачено |
| слабкострумні пристрої | Не передбачено |
| системи зв’язку та сигналізації | Не передбачено |
| електронні комунікаційні мережі | Не передбачено |
| системи протипожежного захисту | Не передбачено |
| сантехнічне обладнання | Не передбачено |
| **Стислий перелік будівельних робіт, які повинні бути проведені на майбутньому об’єкті будівництва** | - влаштування зовнішніх та внутрішніх стін;  - влаштування штукатурки зовнішніх стін та перегородок (крім санвузлів);  - влаштування вхідних дверей квартири;  - влаштування зовнішнього фасаду;  - влаштування котла. |
| **Перелік обладнання, яке повинно бути встановлено на Майбутньому об’єкті нерухомості та передано Покупцю** | - газовий котел, прилади обліку води, електроенергії та газу |

1.12. Графічне зображення схеми будівельного плану Майбутнього об’єкта нерухомості із зазначенням назви та площі всіх його приміщень, розміщення об’єкта на поверсі наведено у Додатку № 2 до цього договору.

1.13. Державну реєстрацію спеціального майнового права Продавця на Майбутній об’єкт нерухомості в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно проведено Інформаційною Системою Державний Реєстр Прав 16 лютого 2024 року, номер відомостей про речове право (спеціальне майнове право): \_\_\_\_\_\_\_\_ реєстраційний номер об’єкта: \_\_\_\_\_\_, що підтверджується Інформацією з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та Реєстру прав власності на нерухоме майно, Державного реєстру Іпотек, Єдиного реєстру заборон відчуження об’єктів нерухомого майна, сформованою \_\_\_\_\_\_ року \_\_\_\_\_\_\_\_, приватним нотаріусом Львівського міського нотаріального округу.

1.14. Площа Майбутнього об’єкта нерухомості, в тому числі, вбудованих приміщень, може бути змінена в процесі будівництва та буде остаточно визначена після завершення будівництва та проведення технічної інвентаризації професійним обмірювачем за результатами обмірів, які будуть відображені в технічному паспорті на Об’єкт нерухомого майна.

1.15. Розміщення (поверховість), площа та технічні характеристики Майбутнього об’єкта нерухомості, на який набуває спеціальне майнове право Покупець, повинні відповідати вимогам, обумовленим Сторонами цим Договором.

1.16. Розміщення (поверховість), площа та технічні характеристики Об’єкта нерухомого майна повинні відповідати вимогам, обумовленим Сторонами цим Договором.

1.17. Якість Об’єкта нерухомого майна повинна відповідати стандартам та вимогам чинного законодавства України. Підтвердженням якості Об’єкта нерухомого майна є прийняття Об’єкта в експлуатацію відповідно до чинного законодавства.

1.18. Якість матеріалів та обладнання, що використовуються в будівельних роботах, повинні відповідати нормам та стандартам, передбаченим чинним українським законодавством для даних видів матеріалів та обладнання.

1.19. Будівництво Об’єкта здійснюється відповідно до проектної та дозвільної документації, з дотриманням будівельних норм, державних стандартів і правил.

1.20. Покупець ознайомлений, що проектна документація на будівництво Об’єкта є твором архітектури в розумінні Закону України «Про авторські і суміжні права» та є об’єктом авторського права. Будь-які втручання в архітектурну частину Об’єкта (фасаду) є недопустимими. У випадку порушення авторського права суб’єкт авторського (або суміжних) прав Продавець має право на звернення до Покупця чи власника об’єкта нерухомості про усунення порушення авторського права, в порядку визначеному Законом України “Про авторське право і суміжні права” та іншими законодавчими актами.

1.21. **Продавець гарантує:**

- Товариство з обмеженою відповідальністю «ЛЕОПОЛІС СІТІ ДЕВЕЛОПМЕНТ» є замовником будівництва Об’єкта на підставі належних дозвільних документів;

- наявність у замовника будівництва права користування на земельну ділянку-1, на якій споруджується об’єкт будівництва на підставі Договору про право забудови земельної ділянки (договору суперфіцію), посвідченого Глод А.Р., приватному нотаріусом Львівського міського нотаріального округу 20 січня 2023 року за реєстровим №52; наявність у замовника права власності на земельну ділянку-2, на якій споруджується об’єкт будівництва на підставі Договору міни, посвідченого Голубенко Н.І., приватному нотаріусом Львівського міського нотаріального округу 28 грудня 2022 року за реєстровим №540

- наявність діючих містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки (реєстраційний номер ЄДЕССБ MU01:0092-6584-5528-3341);

- наявність діючого права на виконання будівельних робіт (реєстраційний номер ЄДЕССБ   
ІУ013230914920);

- відсутність факту зупинення виконання будівельних робіт до усунення порушень законодавства у сфері містобудівної діяльності;

- відсутність факту прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об’єкта;

- наявність визначеної гарантійної частки у розмірі 10% (десяти відсотків) ;

- відсутність обтяження речових прав на подільний об’єкт незавершеного будівництва (крім обтяження, визначеного абзацом сьомим частини другої статті 27² Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» та статтею 10 Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю”);

- відсутність речових прав третіх осіб та обтяжень речових прав на майбутній об’єкт нерухомості (у тому числі номери відомостей про речові права третіх осіб та обтяження речових прав на об’єкт у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно).

1.22. Відповідно до відомостей з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно актуальна інформація про речові права третіх осіб та обтяження речових прав на Майбутній об’єкт нерухомості відсутня станом на \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ року.

Відповідно до відомостей з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно актуальна інформація про обтяження речових прав (заборона відчуження та/або користування; арешт; іпотека; податкова застава, предметом якої є нерухоме майно) щодо Об’єкта відсутня станом на \_\_\_\_\_\_\_\_ року.

**2. ЦІНА МАЙБУТНЬОГО ОБ’ЄКТА НЕРУХОМОСТІ**

**2.1**. Ціна Майбутнього об’єкта нерухомості за цим Договором становить **\_\_\_\_\_\_\_\_ грн. (\_\_\_\_\_\_гривень \_\_\_ копійки) без ПДВ, ПДВ 20% - \_\_\_\_\_\_\_ грн. (\_\_\_\_\_\_ гривні \_\_ копійок), всього з ПДВ \_\_\_\_\_\_ грн. (\_\_\_\_\_\_\_\_\_ гривні 00 копійок)**.

**2.2. Порядок оплати та розрахунку платежів за цим Договором:**

**2.2.1.** Всі розрахунки між Сторонами цього Договору здійснюються в національній валюті України гривні. Оплата Ціни Майбутнього об’єкта нерухомості може здійснюватися Покупцем частинами в межах строку, визначеного п.2.2.2. цього Договору, за рахунок власних коштів та/або залучених, у тому числі, кредитних коштів. При цьому Покупець гарантує Продавцеві, що кошти, призначені для проведення розрахунків за цим Договором, отримані Покупцем на законних підставах, і він має право без будь-яких обмежень розпоряджатися ними.

**2.2.2.** Ціна Майбутнього об’єкта нерухомості оплачується Покупцем шляхом перерахування грошових коштів в українській гривні на рахунок Продавця за реквізитами: ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ЛЕОПОЛІС СІТІ ДЕВЕЛОПМЕНТ», ідентифікаційний код юридичної особи за ЄДРПОУ – 42897746, п/р UA183510050000026001879193458 в АТ «УкрСиббанк», МФО 351005 протягом 2 (двох) років з дати укладання цього Договору.

**2.2.3.** Датою оплати Ціни майбутнього об’єкта нерухомості та інших платежів, передбачених цим Договором, є дата зарахування грошових коштів на банківський рахунок Продавця з урахуванням положень цього пункту. Відповідно до норм Закону України «Про платіжні системи та переказ коштів в Україні» №2346-ІІІ від 05.04.2001р. грошові кошти повинні бути внесені до закінчення операційного часу банку, в якому Покупець здійснює платіж, для забезпечення перерахування грошових коштів на рахунок Продавця в день здійснення платежу.

У разі внесення частини Ціни Майбутнього об’єкта нерухомості до банківської установи напередодні вихідних, святкових, неробочих днів, за умови, що зарахування грошових коштів на банківський рахунок Продавця відбулося не пізніше наступного робочого дня, зобов’язання Покупця по оплаті вважаються виконаними належним чином без застосування до неї санкцій, передбачених умовами цього Договору.

**2.2.4.** Покупець самостійно несе усі витрати, пов’язані із здійсненням грошових розрахунків за цим Договором.

**2.3.** У разі прострочення Покупцем оплати Ціни майбутнього об’єкта нерухомості спеціальне майнове право на майбутнього об’єкта нерухомості залишається у Продавця до моменту оплати Покупцем, крім повної Ціни майбутнього об’єкта нерухомості, також штрафних санкцій за прострочення платежів, в розмірі, передбаченому цим Договором.

**2.4.** У разі, якщо Покупець повністю сплатив Ціну Майбутнього об’єкта нерухомості та штрафні санкції, передбачені цим Договором, якщо вони були нараховані Продавцем Покупцю за прострочення платежів, Продавець видає Покупцю Довідку про сплату Ціни Майбутнього об’єкта нерухомості, яка підтверджує право Покупця на державну реєстрацію спеціального майнового права на відповідний майбутнього об’єкта нерухомості (далі - Довідка про сплату Ціни МОН), протягом трьох робочих днів з дня письмового звернення Покупця за такою довідкою.

**2.5.** Ціна Майбутнього об’єкта нерухомості, визначена п.2.1. цього Договору, підлягає уточненню (коригуванню) за результатами проведення технічної інвентаризації Об’єкта нерухомого майна після завершення будівництва, проведення внутрішніх опоряджувальних робіт (за наявності) та прийняття Об’єкта в експлуатацію, в порядку, передбаченому п.2.6., 2.7. цього Договору. У разі, якщо фактична площа Майбутнього об’єкта нерухомості за результатами технічної інвентаризації виявиться більшою або меншою від загальної проектної площі майбутнього об’єкта нерухомості, передбаченої п.1.11. цього Договору, кінцеві розрахунки між Сторонами здійснюються за результатами обмірів суб’єктом господарювання, що проводить технічну інвентаризацію, та отримання Продавцем технічного паспорту на Об’єкт нерухомого майна.

**2.6.** Коригування Ціни Майбутнього об’єкта нерухомості здійснюється з розрахунку, що ціна за 1 (один) квадратний метр різниці між фактичною загальною площею Об’єкта нерухомого майна, встановленою за результатами проведення технічної інвентаризації Об’єкта нерухомого майна, та загальною проектною площею Майбутнього об’єкта нерухомості, передбаченою цим Договором визначається в гривнях з урахуванням ПДВ за формулою:

**ЦМОН /S = Ц кв.м.,**де

**ЦМОН** (грн) - Ціна Майбутнього об’єкта нерухомості з урахуванням ПДВ, визначена в п. 2.1. цього Договору.

**S** (кв.м.) **-** загальна площа об’єкта згідно з проектною документацією на будівництво об’єкта, визначена в п.1.11. цього Договору.

**Ц кв.м.** (кв.м.) **–** Ціна 1 (одного) квадратного метраМайбутнього об’єкта нерухомості з урахуванням ПДВ.

**2.7.** У разі якщо за результатами технічної інвентаризації Об’єкта нерухомого майна фактична загальна площа Об’єкта нерухомого майна виявиться меншою за площу майбутнього об’єкта нерухомості, зазначену у цьому Договорі, Продавець зобов’язаний протягом 60 (шістдесяти) календарних днів з дня прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом Об’єкта повернути Покупцю надмірно сплачені кошти. Для цього Покупець зобов’язується письмово повідомити Продавцю платіжні реквізити протягом 10 (десяти) календарних днів з моменту розміщення Продавцем на сайті https://www.mhouse.lviv.ua інформації про прийняття до експлуатації завершеного будівництвом Об’єкту. У разі, якщо Покупець не надав Продавцю письмово інформацію про платіжні реквізити, Продавець звільнюється від відповідальності за прострочення виконання зобов’язань щодо повернення Покупцю надмірно сплачені кошти та строк повернення надмірно сплачених коштів збільшується на відповідну кількість днів прострочення виконання Покупцем зобов’язання щодо надання інформації.

Повернення коштів здійснюється виходячи з ціни одного квадратного метра Майбутнього об’єкта нерухомості, передбаченої у п. 2.6. цього Договору.

У разі, якщо за результатами технічної інвентаризації встановлено факт перевищення фактичної загальної площі Об’єкта нерухомого майна порівняно з площею майбутнього об’єкта нерухомості, зазначеною у цьому Договорі, Покупець зобов’язаний протягом 30 (тридцяти) календарних днів з дня прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом Об’єкта доплатити Продавцю грошові кошти в сумі, що дорівнює вартості частини площі, яка перевищує зазначену в цьому Договорі, шляхом перерахування грошових коштів на поточний рахунок іншої Продавця. Доплата коштів здійснюється виходячи з ціни одного квадратного метра Майбутнього об’єкта нерухомості, передбаченої у п.2.6. цього Договору, на підставі рахунку, який Покупець зобов’язаний самостійно отримати у Продавця протягом 10 (десяти) календарних днів з моменту розміщення Продавцем на сайті https://www.mhouse.lviv.ua інформації про прийняття до експлуатації завершеного будівництвом Об’єкту.

**2.8.** Після проведення остаточних розрахунків між Продавцем та Покупцем за Об’єкт нерухомого майна, передбачених п.2.5. цього Договору, оплати Ціни майбутнього об’єкта нерухомості в повному обсязі та оплати штрафних санкцій, що будуть нараховані Продавцем у разі прострочення платежів, Продавець видає Покупцю Довідку, яка підтверджує проведення остаточних розрахунків за Об’єкт нерухомого майна між Продавцем та Покупцем (далі – Довідка про остаточні розрахунки за МОН).

**2.9.** При оплаті Ціни майбутнього об’єкта нерухомості Покупець обов’язково вказує у розділі «призначення платежу» інформацію наступного змісту «оплата згідно договору к-п майбутнього об’єкта нерухомості (перший продаж), П.І.Б. Платника, договір (номер та дата укладання), майбутнього об’єкта нерухомості (адреса: номер будинку, квартири/нежитлового приміщення)».

**2.10.** У випадку порушення Покупцем зобов’язання, встановленого п.2.9. цього Договору, Продавець не несе відповідальності за порушення строку, встановленого п.1.9. цього Договору.

**3. ПРАВА ТА ОБОВ’ЯЗКИ СТОРІН**

**3.1. Продавець зобов’язаний:**

**3.1.1.** Приймати від Покупця оплату за МОН в строки і на умовах, визначених цим Договором. На вимогу Покупця надавати йому рахунок, в якому буде визначена ціна МОН, що розрахована на дату надання такого рахунку.

**3.1.2.** Забезпечити будівництво та прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом Об’єкту.

**3.1.3.** Забезпечити передачу Покупцю МОН шляхом проведення за рахунок Покупця державної реєстрації спеціального майнового права на МОН на ім’я Покупця, який сплатив повну Ціну МОН, що підтверджується Довідкою про сплату Ціни МОН, протягом 5 (п’яти) робочих днів з дня сплати відповідних коштів або шляхом передачі Покупцю повного комплекту документів, необхідних для проведення реєстрації майнового права самостійно Покупцем (за вибором Продавця).

**3.1.4.** Забезпечити проведення за рахунок Покупця державної реєстрації обтяження речових прав на МОН на користь Покупця, який сплатив частково ціну за МОН, що підтверджується Довідкою про часткову сплату Ціни МОН, протягом 3 (трьох) робочих днів з дня внесення першого платежу або шляхом передачі Покупцю повного комплекту документів, необхідних для проведення реєстрації обтяження речових прав самостійно Покупцем (за вибором Продавця).

**3.1.5.** Видати на вимогу Покупця, який повністю сплатив Ціну МОН, зазначену в п.2.1. цього Договору, Довідку про сплату ціни МОН, яка підтверджує право Покупця на державну реєстрацію спеціального майнового права на відповідний МОН, протягом 3 (трьох) робочих днів з дня письмового звернення Покупця за такою довідкою.

**3.1.6.** Забезпечити за рахунок Покупця проведення державної реєстрації припинення обтяження речових прав на об’єкт нерухомого майна, зареєстрованого на користь замовника будівництва/девелопера будівництва відповідно до частини третьої статті 27-3 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», щодо якого між Продавцем та Покупцем проведено остаточні розрахунки, протягом п’яти робочих днів з дня проведення остаточних розрахунків. Підставою припинення обтяження є Довідка, яка підтверджує проведення остаточних розрахунків за Об’єкт нерухомого майна між Продавцем та Покупцем.

**3.1.7.** Забезпечити повідомлення власника Об’єкта нерухомого майна про прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об’єкта та необхідність приймання-передачі об’єкта нерухомого майна протягом тридцяти календарних днів з дня прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом Об’єкту в порядку, передбаченому цим Договором.

**3.1.8.** Після проведення остаточних розрахунків за Об’єкт нерухомого майна, як зазначено в п.2.8. цього Договору, видати Покупцю Довідку про остаточні розрахунки за МОН, протягом 3 (трьох) робочих днів з дня письмового звернення власника Об’єкта нерухомого майна за такою довідкою.

**3.1.9.** Забезпечити відповідно до чинного законодавства України передачу Покупцю у власність (державна реєстрація права власності за рахунок Покупця) та в натурі на підставі Акту приймання-передачі Об’єкта нерухомого майна після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом Об’єкта.

**3.1.10.** Повернути Покупцю в порядку, передбаченому цим Договором, надмірно сплачені кошти, якщо інше не встановлено законом, у разі якщо за результатами технічної інвентаризації Об’єкта нерухомого майна фактична загальна площа Об'єкта нерухомого майна виявиться меншою за площу, зазначену у Договорі.

**3.1.11.** Повідомити Покупця про необхідність огляду Об’єкта нерухомого майна перед підписанням Акту приймання-передачі Об’єкта нерухомого майна в порядку, передбаченому цим Договором.

**3.1.12.** Після прийняття завершеного будівництвом Об’єкту в експлуатацію передати його в управління Об’єднанню співвласників багатоквартирного будинку або Експлуатаційній компанії (відповідно до рішення, прийнятого співвласниками будинку), згідно вимог діючого законодавства.

**3.1.13.** У випадку, якщо цей Договір буде достроково припинений з ініціативи Продавця з причин невиконання або неналежного виконання Покупцем своїх зобов’язань (з вини Покупця), передбачених цим Договором, або при настанні обставин, передбачених цим Договором, Продавець має право утримати із суми коштів, які підлягають поверненню, штрафні санкції, передбачені Договором.

**3.2. Покупець зобов’язаний:**

**3.2.1.** Сплатити Продавцю грошову суму за МОН у відповідності до розділу 2 цього Договору.

**3.2.2.** Прийняти в натурі Об’єкт нерухомого майна після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом Об’єкта в порядку, передбаченому цим Договором.

**3.2.3.** Письмово повідомляти Продавця про зміну паспортних даних, місця проживання, контактних телефонів, електронної пошти в 10-ти денний строк з моменту такої зміни.

**3.2.4.** У випадках, передбачених цим Договором, письмово повідомляти Продавцю власні платіжні реквізити.

**3.2.5.** Самостійно, усіма зручними для цього засобами, уточнювати суму несплачених грошових коштів за МОН перед здійсненням платежу.

**3.2.6.** До моменту повного розрахунку за МОН здійснювати відчуження/обтяження МОН, виключно за наявності попередньої згоди Продавця, а після повного розрахунку за МОН - з негайним письмовим повідомленням Продавця про таке відчуження/ обтяження.

**3.2.7.** Здійснити огляд Об’єкта нерухомого майна, в порядку, передбаченому цим Договором.

**3.2.8.** Підписати Акт приймання-передачі Об’єкта нерухомого майна в порядку, передбаченому цим Договором.

**3.2.9.** Не проводити будівельні роботи зі зміни планування, комунікацій, фасаду, самостійного скління або перебудови фасадних елементів Об’єкта нерухомого майна (вікон, балконів, лоджії) тощо без належним чином оформлених документів і попередньої письмової згоди ОСББ або Експлуатаційній компанії, яка здійснює управління (експлуатацію) Обʼєкта. Перед встановленням в Об’єкті нерухомого майна системи кондиціювання повітря (чи будь-яких інших систем чи пристроїв, приладів, обладнання у складі яких є елементи, що кріпляться ззовні на стінах (на фасадах) Об’єкта) Покупець зобов’язаний погодити з ОСББ або Експлуатаційною компанією, яка здійснює управління (експлуатацію) Обʼєкта, місце встановлення та схему підключення зовнішніх елементів (блоків) такої системи (пристроїв, приладів, обладнання).

**3.2.10.** Після підписання Акту приймання-передачі Об’єкта нерухомого майна та до моменту укладення прямих договорів на постачання комунальних послуг з постачальниками таких послуг – відшкодовувати в повному обсязі витрати Продавця/ Експлуатаційної компанії/ ОСББ, що пов’язані з утриманням Об’єкту/Об’єкта нерухомого майна та/або оплатою за комунальні послуги (якщо такі послуги тимчасово оплачував Продавець/Експлуатаційною компанія/ОСББ). Відшкодування здійснюється на підставі відповідного рахунку, виставленого Продавцем/ Експлуатаційної компанії/ ОСББ, протягом 7 (семи) календарних днів від дати виставлення рахунку.

**3.2.11.** Пред’являти на вимогу Продавця необхідні оригінали документів, що ідентифікують його особу, підтверджують правоздатність та сімейний стан, а також оригінал довідки про присвоєння ідентифікаційного номеру платника податків тощо; надавати та заповнювати на вимогу Продавця документи, необхідні для виконання Продавцем обов’язків за цим Договором.

**3.2.12.** Не користуватися МОН або Об’єктом нерухомого майна; не здійснювати будівельні або оздоблювальні роботи в МОН або Об’єкті нерухомого майна до моменту підписання Сторонами Акту приймання-передачі Об’єкта нерухомого майна.

**3.2.13.** Протягом 10 (десяти) робочих днів з моменту прийняття в експлуатацію завершеного будівництвом Об’єкта укласти договір з Експлуатаційною компанією, якій буде передано в управління Об’єкт, та надати копію такого договору Продавцю протягом 5 (п’яти) календарних днів з моменту його укладання. Інформація про Експлуатаційною компанією буде визначена в публікації на офіційному сайті https://www.mhouse.lviv.ua

**3.3. Продавець має право:**

**3.3.1.** Вимагати від Покупця особисто надавати оригінали документів, необхідних для оформлення цього Договору.

**3.3.2.** Вимагати від Покупця належного виконання умов цього Договору, а у випадку їх невиконання, застосувати санкції, що передбачені Договором та чинним законодавством України.

**3.3.3.** Вимагати розірвати цей Договір у випадку порушення Покупцем виконання умов цього Договору та в порядку чинного законодавства України.

**3.4. Покупець має право:**

**3.4.1.** Достроково здійснювати платежі, відповідно до розділу 2. даного Договору.

**3.4.2.** За умови повної та своєчасної оплати згідно цього Договору, отримати у власність Об’єкт нерухомого майна після прийняття Об’єкту в експлуатацію.

**3.4.3.** Здійснювати відступлення прав за цим Договором виключно в порядку, передбаченому цим Договором.

**3.4.4.** Здійснювати відчуження/обтяження МОН без погодження з Продавцем виключно за умовою повної оплати ціни МОН в розмірі, встановленому п.2.1. цього Договору.

**3.4.5.** Здійснювати відчуження/обтяження МОН за письмовою згодою Продавця у разі часткової оплати ціни МОН.

**3.4.6.** В порядку, передбаченому цим Договором, отримати Довідку про повну сплату ціни за МОН та Довідку про проведення остаточних розрахунків за Об’єкт нерухомого майна.

**3.4.7.** Вимагати розірвати цей Договір у випадку порушення Продавцем виконання умов цього Договору та в порядку чинного законодавства України.

**4. ДРУГЕ ТА НАСТУПНІ ВІДЧУЖЕННЯ МАЙБУТНЬОГО ОБ’ЄКТА НЕРУХОМОСТІ.**

**4.1.** Після повної сплати ціни МОН Покупець має право відчужити такий об’єкт іншій особі (особам) без згоди Замовника будівництва (Продавця).

**4.2.** Правочин щодо другого та наступного відчуження Майбутнього об’єкта нерухомості підлягає нотаріальному посвідченню.

**4.3.** Одночасно з вчиненням правочину щодо другого та наступного відчуження Майбутнього об’єкта, нерухомості до нового власника спеціального майнового права на майбутній об’єкт нерухомості переходять всі права та обов’язки Покупця за цим договором. Новий власник спеціального майнового права на майбутній об’єкт нерухомості вважається Покупцем за цим договором.

**4.4.** Одночасно з посвідченням договору про друге та наступні відчуження Майбутнього об’єкті нерухомості новому власнику передається примірник Покупця цього договору.

**5. ОСОБЛИВОСТІ ВІДСТУПЛЕННЯ ПРАВА ВИМОГИ**

* 1. Договір про відступлення прав за цим Договором підлягає нотаріальному посвідченню за рахунок Покупця.
  2. Покупець, який сплатив частково ціну МОН та на користь якого зареєстровано обтяження речових прав, має право відступити свої права за цим Договором іншій особі виключно за наявності попередньої письмової згоди Продавця.
  3. Покупець, який сплатив повністю ціну МОН в розмірі, встановленому п.2.1. цього Договору, має право відступити свої права за цим Договором іншій особі, про що зобов’язується повідомити Продавця письмово одночасно з укладанням відповідного Договору про відступлення права вимоги.
  4. У разі, якщо до моменту повного розрахунку за МОН Покупцем буде прийнято рішення про відступлення прав за цим Договором іншій особі своїх прав та зобов’язань, передбачених цим Договором, Покупець зобов’язаний звернутися до Продавця із відповідною письмовою заявою. В разі погодження Продавцем наміру Покупця щодо відступлення прав за цим Договором, Договір про відступлення прав за цим Договором укладається за участю Продавця.
  5. Відступлення права вимоги за цим Договором, за яким сплачено часткову вартість за майбутній об’єкт нерухомості, відбувається з одночасним переведенням боргу на правонабувача. Відступлення права такої вимоги має наслідком перехід обтяження речових прав на майбутній об’єкт нерухомості на користь правонабувача.
  6. Державна реєстрація спеціального майнового права на МОН за правонабувачем здійснюється відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» за рахунок Покупця або правонабувача.
  7. У разі відступлення прав за цим Договором іншій особі, до такої особи переходять права та обов’язки Покупця за цим Договором.

**6. ВЗАЄМОДІЯ ПРОДАВЦЯ ТА ВЛАСНИКА ОБ’ЄКТА НЕРУХОМОГО МАЙНА ПІСЛЯ ПРИЙНЯТТЯ В ЕКСПЛУАТАЦІЮ ЗАКІНЧЕНОГО БУДІВНИЦТВОМ ОБ’ЄКТА**

* 1. Продавець за цим Договором протягом 30 (тридцяти) календарних днів з дня прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом Об’єкту повідомляє Покупця про прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об’єкта та необхідність приймання-передачі Об’єкта нерухомого майна шляхом здійснення розміщення відповідної інформації на сайті https://www.mhouse.lviv.ua.
  2. Продавець після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом Об’єкту має право запросити Покупця на попередній огляд Об’єкту нерухомого майна шляхом розміщення відповідної інформації на сайті https://www.mhouse.lviv.ua.
  3. Приймання-передача Об’єкта нерухомого майна здійснюється після отримання Покупцем Довідки про остаточні розрахунки за МОН разом з паспортами, сертифікатами, гарантійними та іншими документами на обладнання, що встановлене на Об'єкті нерухомого майна, за Актом приймання-передання Об’єкту нерухомого майна, у якому вказується перелік обладнання, яке було встановлено на Об’єкті нерухомого майна.
  4. Покупець має право у п'ятнадцятиденний строк з дня отримання Акту підписати Акт приймання-передачі Об’єкта нерухомого майна із зазначенням інформації про відсутність претензій щодо об'єкта нерухомого майна, або подати у письмовій формі свої обґрунтовані зауваження до Об'єкта нерухомого майна та виявлених будівельних недоліків.
  5. У разі наявності у Покупця обґрунтованих та доведених зауважень щодо Об'єкта нерухомого майна Продавець зобов'язаний забезпечити безоплатне усунення недоліків у 15-денний або інший узгоджений сторонами строк з дня подання зауважень або 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 договору.
  6. Перебіг строків виконання зобов’язань Покупця зупиняється на час усунення недоліків.
  7. Якщо після дворазового письмового попередження (з перервою 10 робочих днів) Покупця про необхідність підписання Акту приймання-передачі Об’єкта нерухомого майна, Покупець необґрунтовано ухиляється від підписання Акту, Об’єкт нерухомого майна вважається переданим Покупцю на десятий робочий день після другого попередження.
  8. Попередження про необхідність підписання Акту приймання-передачі Об’єкта нерухомого майна надається Покупцю особисто під розписку або надсилається поштовим відправленням з описом вкладення та повідомленням про вручення поштового відправлення на адресу, зазначену в цьому Договорі.
  9. Днем вручення попередження про необхідність підписання Акту приймання-передачі Об’єкта нерухомого майна 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 чи повідомленням державного реєстратора речових прав на нерухоме майно.
  1. У разі недосягнення згоди з питань передачі Об’єкта нерухомого майна, спір може бути вирішений в судовому порядку.
  2. Зобов’язання щодо забезпечення передачі Об’єкта нерухомого майна Покупцю в натурі вважаються виконаними з дня підписання Акту приймання-передачі Об’єкта нерухомого майна.

**7. ЗАЯВИ ТА 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;

- договір укладається Сторонами у відповідності зі справжньою волею, без будь-якого застосування фізичного чи психічного тиску, на вигідних для сторін умовах і не є результатом впливу тяжких для Покупця обставин;

- питання, які неурегульовані у цьому попередньому Договорі, вирішуються відповідно до вимог чинного законодавства, зокрема, Цивільного кодексу України.

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

**7.3.** Фактом підписання цього Договору Покупець беззаперечно підтверджує та не заперечує, що всі та кожні з умов/положень цього Договору, порядку його виконання зрозумілі та Покупець погоджується з цими умовами/положеннями, керуючись власними інтересами та власним волевиявленням.

**7.4.** Продавець гарантує, що спеціальне майнове право на МОН належать Продавцеві на підставі документів, визначених цим Договором та відповідно до чинного законодавства України.

**7.5.** Продавець гарантує, що на момент укладення цього Договору спеціальне майнове право на МОН не обтяжене 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.

1. **ПІДСТАВИ ТА ПОРЯДОК ЗМІНИ ІСТОТНИХ УМОВ ДОГОВОРУ,**

**УМОВИ ТА ПОРЯДОК ДОСТРОКОВОГО РОЗІРВАННЯ ДОГОВОРУ**

* 1. Усі зміни до цього Договору вносяться за взаємною згодою Сторін, оформляються у письмовому вигляді з обов’язковим нотаріальним посвідченням, підписуються уповноваженими на те представниками Сторін і є невід’ємною частиною цього Договору.
  2. Сторона, яка бажає внести зміни до цього Договору, повинна надіслати лист-пропозицію іншій стороні з детальним описом запланованих змін та їх обґрунтуванням. Сторона, яка отримала відповідний лист-пропозицію, може відхилити запропоновані зміни та/або прийняти їх, та/або внести коригування та надіслати іншій стороні лист-відповідь. Сторони погодили, що принцип «мовчазної згоди» не застосовується щодо даного пункту, тобто надання відповіді на лист-пропозиції щодо зміни умов Договору є добровільним та не тягне за собою будь-яких негативних наслідків.
  3. Одностороння відмова від цього Договору та розірвання його в односторонньому порядку не допускається, окрім випадків, встановлених цим Договором та чинним законодавством України.
  4. Покупець має право вимагати розірвання цього Договору в разі:

**8.4.1.**  порушення терміну прийняття в експлуатацію Об’єкта нерухомого майна більше ніж на 6 (шість) місяців, крім випадків, якщо таке порушення зумовлено форс-мажорними обставинами (обставинами непереборної сили), що підтверджено у встановленому законом порядку. Перебіг цього строку зупиняється на період оскарження рішень, дій або бездіяльності державних органів, якщо такі рішення, дії або бездіяльність впливають на строк прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об’єкта;

**8.5.** Продавець має право вимагати розірвання цього Договору в разі:

**8.5.1.** прострочення внесення Покупцем Першого платежу більш ніж на 30 (тридцять) календарних днів;

**8.5.2.** прострочення внесення Покупцем наступних платежів більш ніж на сорок 5 (п’ять) календарних днів;

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

**8.6.** Продавець за цим Договором має право в односторонньому порядку розірвати з Покупцем Договір лише у випадках, визначених підпунктами 8.5.1., 8.5.2. цього Договору, за умови, що на день розірвання договору не внесено або внесено не в повному обсязі відповідний платіж.

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

**8.7.1.** вручення повідомлення Покупцю особисто під розписку;

**8.7.2.** поштовим відправленням з описом вкладення та повідомленням про вручення поштового відправлення на адресу Покупця, зазначену в цьому Договорі;

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

**8.8.** Повідомлення Покупця про одностороннє розірвання договору з підстави, визначеної підпунктом 8.5.1. цього Договору здійснюється не менше ніж за 15 (п’ятнадцять) календарних днів до дати розірвання договору.

Повідомлення Покупця про одностороннє розірвання договору з підстави, визначеної підпунктом 8.5.2. та 8.5.3. Договору здійснюється дворазово:

* перше повідомлення – не менше ніж за двадцять календарних днів до дати розірвання договору;
* друге повідомлення – не менше ніж як за двадцять 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.

**8.9.** Одностороннє розірвання Договору є підставою для зняття обтяження речових прав, зареєстрованого на користь Покупця, який сплатив часткову вартість за МОН. Зняття обтяження речових прав, зареєстрованого на користь Покупця здійснюється на підставі:

- наданого Продавцем нотаріусу або державному реєстратору копії повідомлення про одностороннє розірвання Договору, вручене Покупцю в порядку, передбаченому цим Договором,

- доказів вручення цього повідомлення, передбачених цим Договором,

- Довідки Продавця про стан розрахунків між Сторонами, завіреною підписом уповноваженої особи та печаткою Продавця.

**8.10.** У разі розірвання Договору з підстав, визначених цим розділом, Продавець зобов’язаний повернути протягом 60 (шістдесяти) календарних днів Покупцю кошти за МОН, які були фактично сплачені з вирахуванням суми штрафних санкції в розмірі, передбаченому цим Договором. Покупець зобов’язується письмово повідомити Продавцю платіжні реквізити протягом 5 (п’яти) днів з моменту отримання повідомлення від Продавця про розірвання цього Договору. У разі, якщо Покупець не надав Продавцю письмово інформацію про платіжні реквізити, строк повернення фактично сплачених коштів за вирахуванням суми штрафних санкцій (за наявності) збільшується на відповідну кількість днів прострочення виконання Покупцем зобов’язання щодо надання інформації.

**8.11.** Кошти за МОН можуть бути повернуті шляхом внесення їх на депозит нотаріуса відповідно до закону. Витрати, пов’язані з внесенням коштів на депозит нотаріуса, покладаються на Покупця.

1. **ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ СТОРІН** 
   1. За невиконання або неналежне виконання зобов’язань за цим Договором Сторони несуть відповідальність згідно з чинним законодавством України.
   2. У разі, прострочення платежів, передбачених цим Договором, Покупець сплачує на користь Продавця пеню в розмірі 0,3 % від ціни МОН без ПДВ, зазначеної в 2.1. цього Договору, на день його підписання в національній валюті України - гривні, за кожний день прострочення.
   3. У разі відсутності банківських реквізитів Покупця, термін повернення коштів Покупцю, у випадках, передбачених Договором, починає відраховуватися з дати надання Покупцем в письмовій формі Продавцю банківських реквізитів.
   4. У разі прострочення термінів підписання Акту приймання-передачі Об’єкту нерухомого майна з вини Покупця, Покупець, на вимогу Продавця, сплачує Продавцю неустойку у розмірі 0,05 % від ціни МОН без ПДВ у розмірі, визначеному п.2.1 цього Договору на день його підписання в національній валюті України - гривні, за кожний день такого прострочення.
   5. У разі припинення за згодою Сторін цього Договору та/або зобовʼязань за цим Договором, якщо це було ініційовано Покупцем, яким було порушено виконання своїх зобов’язань за цим Договором, платіж, сплачений Продавцю, підлягає поверненню Покупцеві за вирахуванням штрафу в розмірі 10 % від ціни МОН без ПДВ у розмірі, визначеному п. 2.1 цього Договору на день його підписання в національній валюті України - гривні, підлягає поверненню протягом 30 (тридцяти) календарних днів з моменту отримання банківських реквізитів Покупця, якщо інші умови дострокового розірвання Договору не будуть визначені в змісті Договорі про припинення/розірвання Договору.
   6. У разі невиконання Покупцем зобов’язання, вказаного у п. 3.2.10. даного Договору, Покупець сплачує Продавцю неустойку у розмірі 100 (сто) гривень, за кожен день прострочення відшкодування витрат Продавця по оплаті за експлуатацію Обʼєкта та/або сплачені комунальні послуги.
   7. У разі невиконання Покупцем зобов’язання, вказаного у п. 3.2.13. даного Договору, Покупець сплачує Продавцю неустойку у розмірі 100 (сто) гривень, за кожен день прострочення строку укладання договору з Експлуатаційною компанією, якій буде передано в управління Об’єкт.
   8. У разі порушення Покупцем, який сплатив повну ціну МОН, зобов’язань щодо письмового повідомлення Продавця про здійснення обтяження/відчуження, Покупець сплачує Продавцю штраф у розмірі 20 % від розміру Ціни МОН за кожне окреме порушення.
   9. У разі порушення Покупцем строків підписання Акту приймання-передачі Об’єкту нерухомого майна Покупець сплачує Продавцю штраф у розмірі 20 % від розміру Ціни МОН за кожне окреме порушення.
   10. У випадку порушення вимог п. 3.2.9. цього Договору, Покупець сплачує Продавцю штраф у розмірі 100 000,00 (сто тисяч) гривень 00 копійок.
   11. У разі, якщо до моменту підписання Акту приймання-передачі Об’єкту нерухомого майна Покупець без письмового дозволу Продавця почав користуватися МОН або Об’єктом нерухомого майна, здійснювати будівельні/або оздоблювальні роботи в МОН/Об’єкті нерухомого майна, або порушив заборону доступу до МОН/Об’єкту нерухомого майна (окрім як доступ за Актом допуску, підписаним із Продавцем), Покупець зобов’язується сплатити Продавцю штраф у розмірі 50 000,00 (п’ятдесят тисяч) гривень 00 копійок. У разі підписання Акту допуску Покупець несе повну відповідальність на збереження МОН/Об’єкту нерухомого майна, підтримання його стану та належне його використання. У разі знищення чи втрати МОН/Об’єкту нерухомого майна (його конструкції, конструктивних елементів, оздоблення, обладнання), зміни його конструкторських, технічних характеристик, порушення протипожежних норм, пошкодження або нанесення внаслідок користування МОН/Об’єктом нерухомого майна шкоди третім особам, Покупець зобов’язується сплатити Продавцю штраф у розмірі 50 000,00 (п’ятдесят тисяч) гривень 00 копійок та відшкодувати у повному обсязі будь-які збитки, спричинені Продавцю та власникам інших квартир/нежитлових приміщень в цьому ж Об’єкті, які зазнали пошкоджень внаслідок дій (бездіяльності) Покупця. Разом з тим, поряд із сплатою штрафних санкцій, Покупець зобов'язується на вимогу Продавця усунути у встановлений Продавцем строк, усі невідповідності, які виникли у МОН/Об’єкту нерухомого майна, Об'єкті в цілому та/або окремих його елементах, внаслідок дій Покупця, не узгоджених із Продавцем.
   12. Відповідно до ст. 259 Цивільного кодексу України сторони погодили, що строк позовної давності, який застосовуватиметься до стягнення штрафних санкцій (неустойки) за цим попереднім Договором, становить 3 (три) роки, а штрафні санкції (неустойка) будуть нараховуватися за весь період прострочення.
   13. У разі неповідомлення відповідного рахунку Покупцем для повернення перерахованих сум платежу на користь Покупця у випадках, передбачених цим Договором, Продавець не несе відповідальності за несвоєчасне повернення коштів Покупцю.
   14. Загальний розмір неустойки, штрафу, пені, які передбачені умовами даного Договору, як відповідальність Покупця за невиконання своїх зобов’язань за цим Договором в кожному окремому випадку, утримується із грошових коштів, внесених Покупцем за цим Договором або сплачується Покупцем (а у випадках примусового виконання зобов’язань – стягуються).
   15. Сторони домовились, що у разі, якщо цим Договором передбачено застосування штрафних санкцій (неустойки, пені, штрафу), то їх застосування є правом Сторони, а не обов’язком.
   16. 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 вони підлягають вирішенню у суді.
   17. Продавець гарантує Покупцю усунути недоліки, які були виявлені у межах гарантійного строку, які не можна було виявити під час приймання-передачі Об’єкта нерухомого майна. Необхідною умовою збереження гарантійних зобов’язань Продавця є належне використання Об’єкта нерухомого майна, суворе дотримання умов експлуатації Об’єкту та/або його частини (комплектуючих, оздоблення, обладнання). Гарантійні зобов‘язання втрачають свою силу, якщо Об’єкт нерухомого майна експлуатувався в ненормальних умовах (недотримання температурних вимог, умов вологості, підвищені умови експлуатації, тощо), або Акт приймання-передачі Об’єкту нерухомого майна було укладено з порушенням строку, встановленого цим Договором, більше ніж на 6 місяців з вини Покупця. Гарантійні зобов’язання не розповсюджуються також на недоліки, які сталися з вини Покупця, внаслідок природного зносу Об’єкта нерухомого майна / його частини (комплектуючих, оздоблення, обладнання), в тому числі, коли Об’єкт нерухомого майна використовувався в якості шоу-руму, використовувався Покупцем та/або пов’язаними з нею особами з комерційною метою шляхом передачі Об’єкту нерухомого майна в тимчасове платне користування.

Гарантійні зобов’язання Продавця настають лише за таких умов:

- при відсутності ознак самостійного усунення недоліків Покупцем, ознак стороннього втручання або очевидної спроби усунення недоліків;

- при відсутності ознак зміни конструктивних, технічних характеристик Об’єкта нерухомого майна;

- при відсутності механічних пошкоджень, слідів дії хімічно-активних речовин, слідів дії теплового впливу та електричної перенапруги;

- при відсутності пошкоджень Об’єкта нерухомого майна, викликаних стихією, пожежею, побутовими факторами (підвищена вологість, підвищена запиленість, агресивне середовище тощо), випадковими зовнішніми факторами (викид, перепад напруги в електричній мережі вище норми, гроза тощо);

- якщо Об’єкт нерухомого майна експлуатувався за прямим призначенням згідно зі звичайними правилами, Інструкціями та правилами експлуатації комплектуючих, складових частин Об’єкта нерухомого майна, при дотриманні температурного режиму, режиму вологості, норм протипожежної безпеки, інших обов’язкових норм та правил;

- письмового звернення Покупця щодо виявлених недоліків до закінчення гарантійного строку, фіксування їх в дефектному акті відповідно до порядку, зазначеному в цьому пункті.

Продавець гарантує Покупцю усунути недоліки Об’єкта нерухомого майна, які відповідають вищезазначеним умовам протягом такого строку (гарантійні строки):

- 12 (дванадцять) календарних місяців з дня передачі Покупцю Об’єкта нерухомого майна у відношенні:

- оздоблювальних, фасадних робіт й будівельних матеріалів, які використовувалися під час цих робіт;

- робіт з виготовлення та встановлення дверних та віконних конструкцій та їх комплектуючих (підвіконня, відливи, замки, ручки, наличники тощо) за винятком розхідних матеріалів, зовнішніх пристроїв та інших засобів, строк експлуатації яких менший, ніж цей гарантійний строк. При експлуатації металопластикових виробів Покупець зобов’язаний враховувати та суворо дотримуватися вимог, рекомендацій та застережень виробників віконних та дверних блоків, Інструкції з експлуатації металопластикових виробів, що представлені у письмовому вигляді та додаються до Акта приймання-передачі Об’єкта нерухомого майна, які є обов’язковими до виконання і є підставою настання гарантійних зобов’язань Продавця;

- робіт з монтажу інженерних систем/мереж (опалення, водопостачання, електропостачання, вентиляції, каналізації, пожежної сигналізації) та самих інженерних систем/мереж, їхніх пристроїв, обладнання та їхніх комплектуючих, за винятком розхідних матеріалів, зовнішніх пристроїв та інших засобів, строк експлуатації яких менший, ніж цей гарантійний строк.

- 6 (шість) календарних місяців з дня передачі Покупцю Об’єкта нерухомого майна у відношенні:

- монтажу кухонних гарнітурів та самих кухонних гарнітурів, сантехнічного обладнання, електричних плит за винятком розхідних матеріалів, зовнішніх пристроїв та інших засобів, строк експлуатації яких менший, ніж цей гарантійний строк.

Закінчення гарантійного строку означає вичерпання дії гарантійних зобов’язань Продавця.

Якщо протягом Гарантійного строку будуть виявлені недоліки (дефекти), Покупець зобов’язаний письмово повідомити про них Продавця. Працівники технічних служб Продавця встановлюють причини недоліків, час їх виникнення та виявлення у відповідному дефектному Акті, який погоджується із Покупцем. Якщо Покупець відмовляється від погодження дефектного Акта, Продавець має право підписати Акт без погодження із Покупцем. При цьому Покупець має право призначити незалежну експертизу. Якщо між Сторонами виник спір щодо усунення недоліків (дефектів) або їхніх причин, на вимогу Покупця призначається незалежна експертиза. Експертна установа визначається взаємно обома Сторонами. Витрати на її проведення покладаються на Сторону, що вимагала її проведення, а якщо експертиза була проведена за згодою Сторін, витрати на її проведення покладаються в рівних частинах на Сторони.

**10. ФОРС-МАЖОР**

**10.1.** Сторона, яка не виконала або неналежним чином виконала свої зобов'язання за Договором при виконанні його умов, несе відповідальність, якщо не доведе, що належне виконання зобов'язань виявилося неможливим внаслідок непереборної сили (форс-мажор), тобто надзвичайних і невідворотних обставин за конкретних умов конкретного періоду часу.

**10.2.** До обставин непереборної сили (форс-мажор) Сторони цього Договору, зокрема, віднесли такі: загроза війни, збройний конфлікт або серйозна погроза такого конфлікту, включаючи але не обмежуючись ворожими атаками, блокадами, військовим ембарго, дії іноземного ворога, загальна військова мобілізація, військові дії, оголошена та неоголошена війна, дії суспільного ворога, збурення, акти тероризму, диверсії, піратства, безлади, вторгнення, блокада, революція, заколот, повстання, масові заворушення, введення комендантської години, карантину, встановленого Кабінетом Міністрів України, експропріація, примусове вилучення, захоплення підприємств, реквізиція, громадська демонстрація, блокада, страйк, аварія, протиправні дії третіх осіб, пожежа, вибух, тривалі перерви в роботі транспорту, регламентовані умовами відповідних рішень та актами державних органів влади, закриття морських проток, ембарго, заборона (обмеження) експорту/імпорту тощо, а також викликані винятковими погодними умовами і стихійним лихом.

**10.3.** Сторона, що потрапила під вплив форс-мажорних обставин, зобов'язана повідомити про це іншу Сторону не пізніше 10 (десяти) календарних днів з дня настання такого роду обставин.

**10.4.** Сторони погодили, що у разі неповідомлення Стороною Договору, для якої настали обставини, передбачені п. 10.2. Договору у строки, передбачені п. 10.3. Договору, про настання форс-мажорних обставин, вказана Сторона позбавляється права в подальшому посилатися на вказані обставини.

**10.5.** Сторони погодили, що достатнім документом для підтвердження настання форс-мажорних обставин є довідка Торгово-Промислової Палати України.

**10.6.** Сторони не вважають дію воєнного стану на території України обставиною непереборної сили (окрім випадку проведення активних бойових дій на місці виконання цього Договору або відсутності можливості здійснення транзакцій в банківській системі).

**11. ОСОБЛИВІ УМОВИ**

**11.1.** Сторони погодили, що Покупець, реалізуючи своє право на інформацію про хід виконання умов Договору повинен дотримуватися принципів: неприпустимості самовільного втручання в процес будівництва; поваги до працівників Продавця, які безпосередньо залучені до будівельного процесу та їх рішень; неприпустимості безпідставної критики (без залучення незалежного експерта) методів або способів здійснення будівельних робіт та розповсюдження безпідставних чуток серед третіх осіб, які тим чи іншим чином негативно впливають на репутацію Продавця.

**11.2.** Покупець має право ознайомитись з інформацією про Об’єкт, яка розміщується на сайті - https://www.mhouse.lviv.ua

**11.3**. Спеціальне майнове право на майбутній об’єкт нерухомості, оплата вартості якого відповідно до Договору здійснюється Покупцем частинами, до моменту повної сплати Ціни МОН залишається у Продавця.

**11.4.** Перехід спеціального майнового права на МОН від Продавця до Покупця здійснюється з моменту державної реєстрації за Покупцем спеціального майнового права на МОН, яка відбувається за умов повної оплати Покупцем Ціни МОН в розмірі, встановленому п.2.1 цього Договору.

**11.5.** Державна реєстрація права власності на Об’єкт нерухомого майна, щодо якого у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно зареєстровано право власності на неподільний об’єкт незавершеного будівництва або спеціальне майнове право на неподільний об’єкт незавершеного будівництва чи майбутній об’єкт нерухомості, здійснюється автоматично програмними засобами ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно у день отримання відомостей з Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва про прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об’єкта у порядку визначеному Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

**11.6**. Ризик випадкового знищення та випадкового пошкодження МОН, Об’єкта нерухомого майна до їх передачі власнику об’єкта нерухомого майна за Актом приймання - передачі несе Продавець.

**11.7.** У разі реорганізації власника спеціального майнового права на об’єкт незавершеного будівництва, майбутній об’єкт нерухомості або особи, на користь якої зареєстровано обтяження речових прав на майбутній об’єкт нерухомості, до правонаступника (правонаступників) переходять відповідні речові права та/або обтяження відповідно до закону.

**11.8.** У випадку смерті власника спеціального майнового права на об’єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості або особи, на користь якої зареєстровано обтяження речових прав на майбутній об’єкт нерухомості, до спадкоємця (спадкоємців) переходять відповідні речові права та/або обтяження відповідно до закону.

**12. ІНШІ УМОВИ**

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

**12.2.** Після підписання цього Договору всі попередні переговори за ним, листування, попередні договори, протоколи про наміри та будь-які інші усні або письмові домовленості Сторін з питань, що так чи інакше стосуються цього Договору, втрачають юридичну силу.

**12.3.** 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. Покупець зобов’язується своєчасно виключно у письмовій формі повідомляти Продавця про зміну своїх реквізитів. Продавець має право повідомляти про зміну своїх реквізитів як у письмовій формі, так і на сайті https://www.mhouse.lviv.ua, що вважається належним письмовим повідомленням про зміну своїх реквізитів.

**12.4.** Відповідно до Закону України «Про захист персональних даних», Покупець дає згоду на обробку та зберігання Продавцем своїх персональних даних.

**12.5.** Про зміст прав та обов’язків за цим договором, про правові наслідки укладеного нами правочину (в тому числі, але не обмежуючись ст.ст. 182, 203, 209, 215-236, 319, 328, 331, 334, 623-627, 629, 632, 638, 635, 640, 651-654, 657, 659, 660-661 Цивільного кодексу України, ст.ст.10-20 Закону України «Про гарантування речових прав на об’єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому», ст.18 Закону України «Про захист прав споживачів», ст. 4 Закону України «Про санкції», Постанову Кабінету Міністрів України від 28 лютого 2022 р. № 164 «Деякі питання нотаріату в умовах воєнного стану», Постанову Кабінету Міністрів України від 03 березня 2022 року № 187 «Про забезпечення захисту національних інтересів за майбутніми позовами держави Україна у зв’язку з військовою агресією російської федерації», Закон України «Про гарантування речових прав на об’єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому», ст.ст.27⁻², 27⁻³ Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» нам, учасникам правочину, нотаріусом роз`яснено. Сторонам роз’яснено зміст ст.27 Закону України «Про нотаріат», згідно якої нотаріус не несе відповідальності у разі, якщо особа, 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 яких може стосуватися нотаріальна дія, за вчиненням якої звернулася особа. Перевірка факту відсутності застосування санкцій до сторін договору здійснено до підписання та посвідчення цього договору за відомостями, що містяться у відповідному [рішенні Ради національної безпеки і оборони України](http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/n0014525-15).

Продавець на момент посвідчення цього договору не внесений до Єдиного реєстру [боржни](http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3425-12?find=1&text=%E1%EE%F0%E6%ED%E8#w12)ків, що перевірено за відомостями зазначеного реєстру.

**12.6.** В усіх випадках, які не передбачені цим Договором, Сторони керуються чинним законодавством України.

**12.7.** Договір набуває чинності з моменту його підписання та нотаріального посвідчення. Спеціальне майнове право на майбутній об’єкт нерухомості виникає з моменту державної реєстрації цього права в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

**12.8.** Витрати, пов’язані з оформленням цього Договору, сплачує Покупець.

**12.9.** Цей Договір складено в двох оригінальних примірниках, що мають однакову юридичну силу, один з яких зберігається у справах приватного нотаріуса Львівського міського нотаріального округу Красовської А.В.,, а інший, що має силу оригіналу, видається Покупцю.

**12.10.** Додатки до договору:

**Додаток № 1 -** Графічне зображення розташування подільного об’єкта незавершеного будівництва на генеральному плані об’єкта будівництва;

**Додаток № 2 -** Графічне зображення схеми будівельного плану МОН із зазначенням назви та площі всіх його приміщень, розміщення МОН на поверсі.

# 13. РЕКВІЗИТИ ТА ПІДПИСИ СТОРІН

|  |  |
| --- | --- |
| **ПРОДАВЕЦЬ:**  **ПРОДАВЕЦЬ:**  **Товариство з обмеженою відповідальністю "ЛЕОПОЛІС СІТІ ДЕВЕЛОПМЕНТ",**  ідентифікаційний код юридичної особи за **ЄДРПОУ 42897746,** місцезнаходження/адреса для листування: **Україна, 79058, Львівська обл., місто Львів, пр.Чорновола В., будинок 67, корпус Г,**  **Банківські реквізити:**  **п/р UA183510050000026001879193458 в**  **АТ «УкрСиббанк», МФО 351005**  **Номер телефону: (097)180 34 51**  **Електронна пошта:** [**leopolys.city@gmail.com**](mailto:leopolys.city@gmail.com)  **Директор**  **Москвитин Роман Іванович**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **м.п.** | **ПОКУПЕЦЬ:**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **Банківські реквізити:**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **Номер телефону: \_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **Електронна пошта: \_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** |

*Місто Львів, Україна \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ року.*

Цей договір посвідчено мною, ***\_\_\_\_\_\_\_\_\_,*** приватним нотаріусом Львівського міського нотаріального округу.

Договір підписано сторонами у моїй присутності.

Особи громадян, які підписали договір, встановлено, їх дієздатність, а також правоздатність, дієздатність **Товариство з обмеженою відповідальністю "ЛЕОПОЛІС СІТІ ДЕВЕЛОПМЕНТ"**, **Акціонерного товариства "Закритий недиверсифікований венчурний корпоративний інвестиційний фонд "ДІНАНТ",** від імені, в інтересах і за рахунок якого діє **Товариство з обмеженою відповідальністю "КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ "КРІСТАЛ ЕССЕТ МЕНЕДЖМЕНТ"** та повноваження їх представників і належність **Товариству з обмеженою відповідальністю "ЛЕОПОЛІС СІТІ ДЕВЕЛОПМЕНТ"** відчужуваногомайна **–** майбутнього об’єкта нерухомостіперевірено.

Відповідно до статті 182 Цивільного кодексу України спеціальне майнове право на майбутній об’єкт нерухомості, підлягає державній реєстрації у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

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

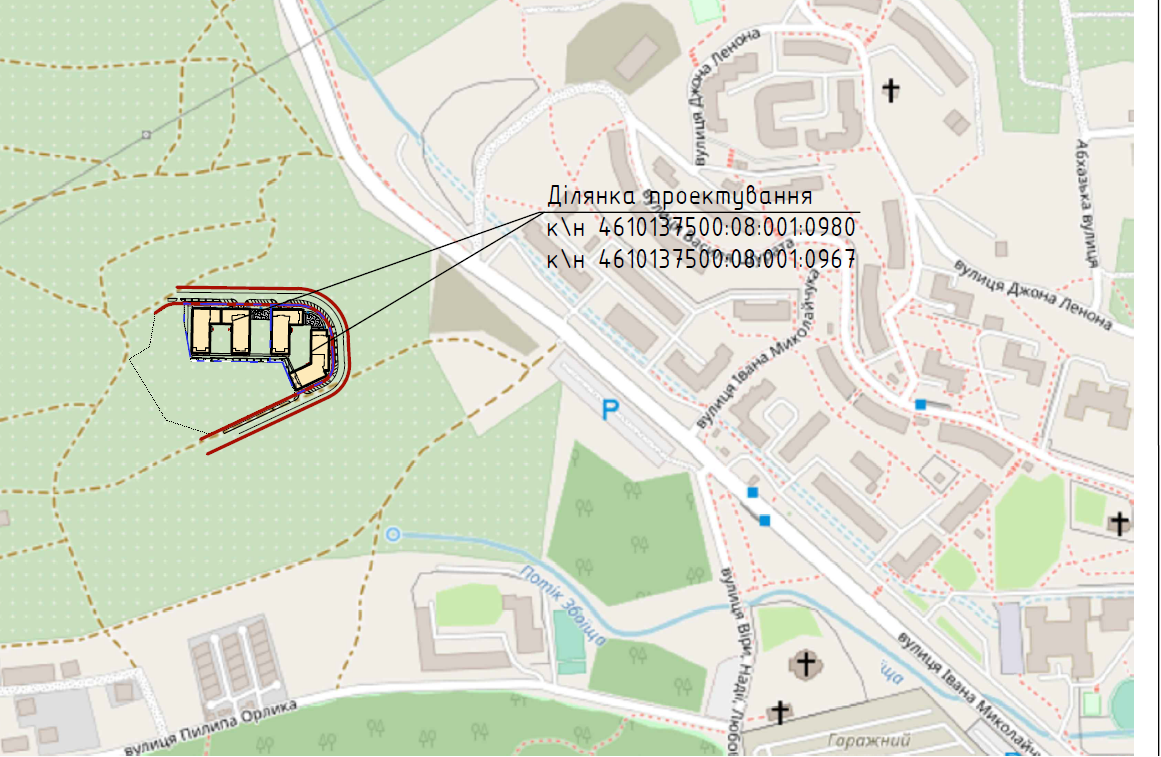
***Приватний нотаріус\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_***

Додаток №1

до Договору купівлі-продажу майбутнього об’єкта нерухомості (перший продаж), посвідченого \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_., приватним нотаріусом Львівського міського нотаріального округу \_\_\_\_\_\_\_\_ року за реєстровим номером \_\_\_\_\_

**Графічне зображення розташування подільного об’єкта незавершеного будівництва**

**на генеральному плані об’єкта будівництва**



Цей додаток є невід’ємною частиною Договору та вступає в силу з моменту підписання і є чинним впродовж дії Договору.

Додаток складено в двох оригінальних примірниках, що мають однакову юридичну силу, один з яких зберігається у справах приватного нотаріуса Львівського міського нотаріального округу \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, а інший, що має силу оригіналу, видається Покупцю.

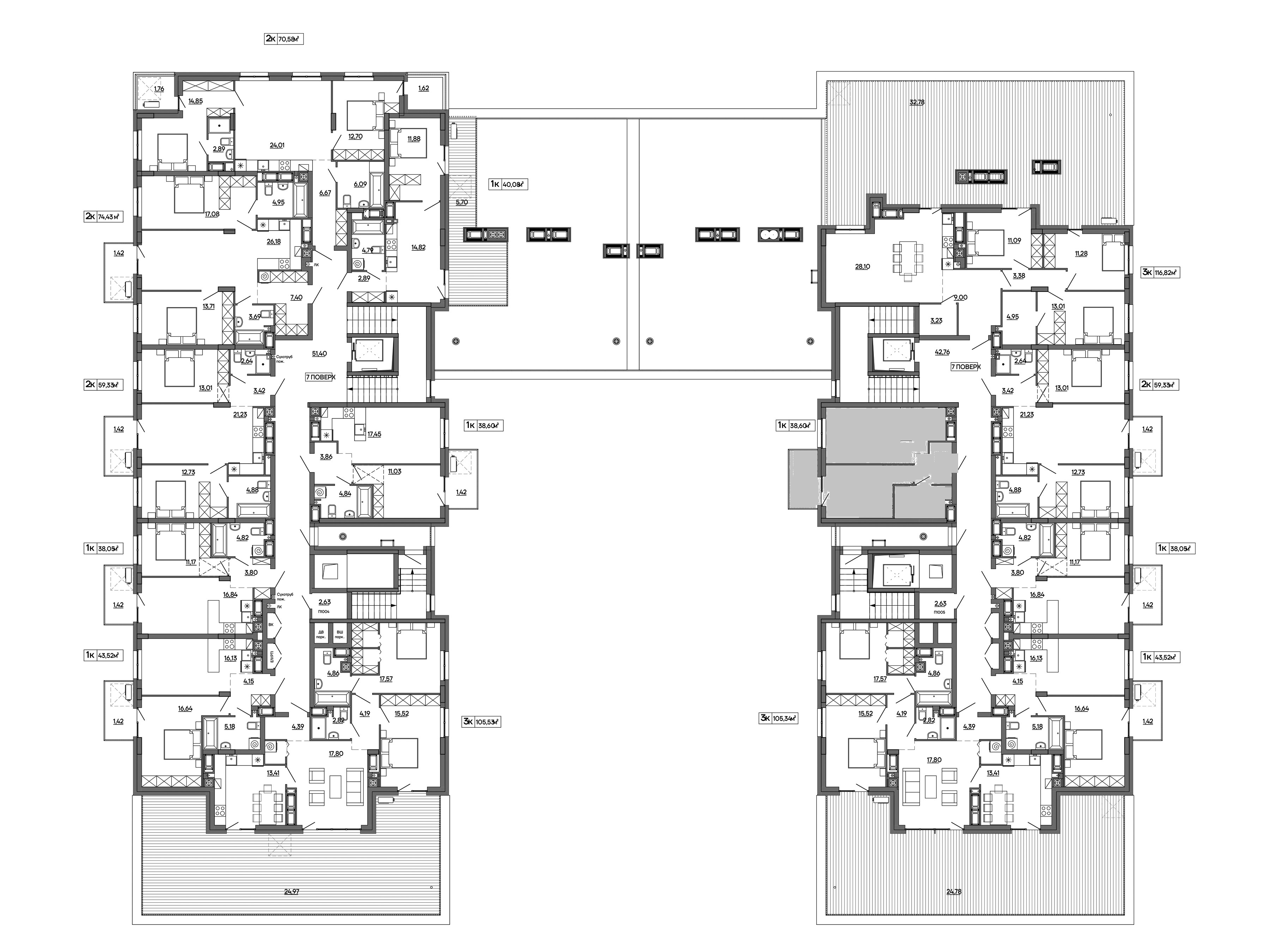
|  |  |
| --- | --- |
| **ПРОДАВЕЦЬ:**  **ПРОДАВЕЦЬ:**  **Товариство з обмеженою відповідальністю "ЛЕОПОЛІС СІТІ ДЕВЕЛОПМЕНТ",**  ідентифікаційний код юридичної особи за **ЄДРПОУ 42897746,** місцезнаходження/адреса для листування: **Україна, 79058, Львівська обл., місто Львів, пр.Чорновола В., будинок 67, корпус Г,**  **Банківські реквізити:**  **п/р UA183510050000026001879193458 в**  **АТ «УкрСиббанк», МФО 351005**  **Номер телефону: (097)180 34 51**  **Електронна пошта:** [**leopolys.city@gmail.com**](mailto:leopolys.city@gmail.com)  **Директор**  **Москвитин Роман Іванович**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **м.п.** | **ПОКУПЕЦЬ:**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **Банківські реквізити:**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **Номер телефону: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **Електронна пошта: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** |

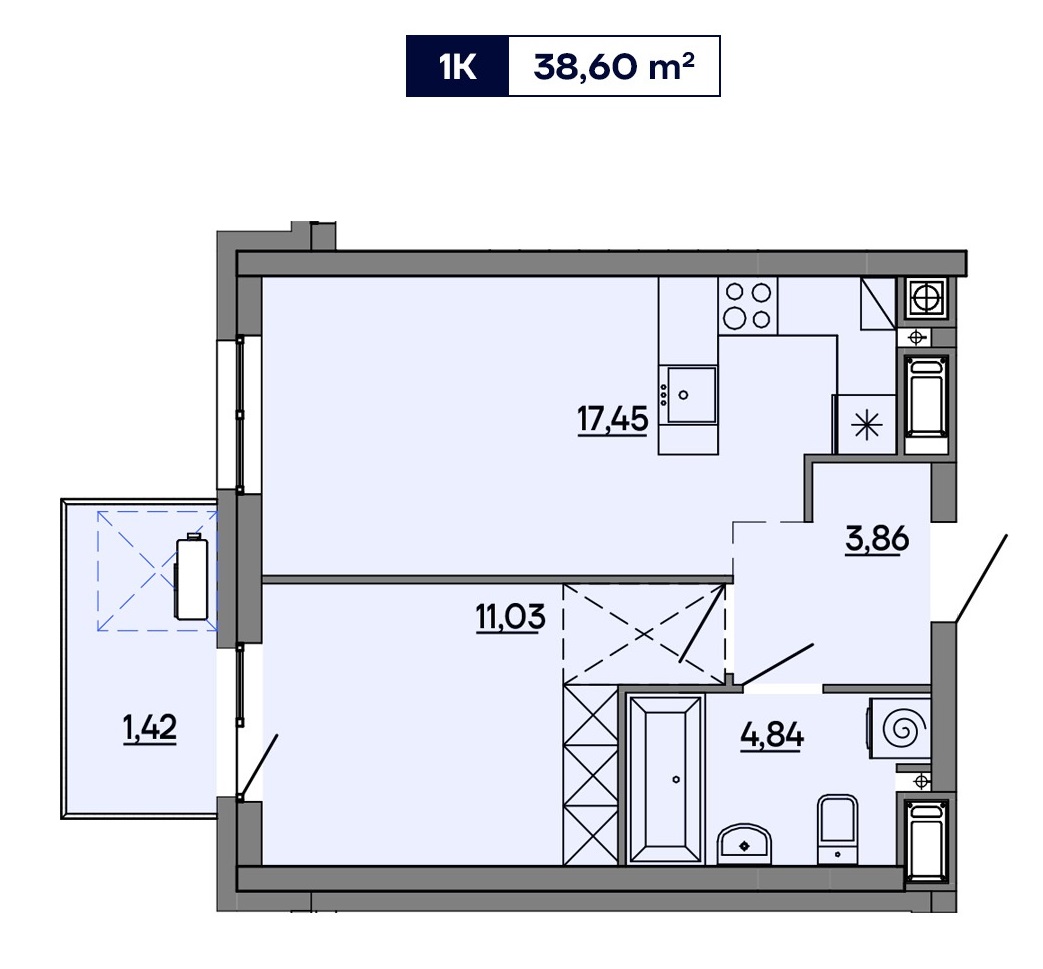
Додаток №2

до Договору купівлі-продажу майбутнього об’єкта нерухомості (перший продаж), посвідченого \_\_\_\_\_\_\_\_\_, приватним нотаріусом Львівського міського нотаріального округу \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ року за реєстровим номером \_\_\_\_\_

**Графічне зображення схеми будівельного плану МОН із зазначенням**

**назви та площі всіх його приміщень, розміщення МОН на поверсі**





|  |  |
| --- | --- |
| Коридор | 3,86 |
| Кухня-вітальня | 17,45 |
| Спальня | 11,03 |
| Санвузол | 4,84 |
| Балкон | 1,42 |
| Всього | 38,60 |

Цей додаток є невід’ємною частиною Договору та вступає в силу з моменту підписання і є чинним впродовж дії Договору.

Додаток складено в двох оригінальних примірниках, що мають однакову юридичну силу, один з яких зберігається у справах приватного нотаріуса Львівського міського нотаріального округу \_\_\_\_\_\_\_\_, а інший, що має силу оригіналу, видається Покупцю.

|  |  |
| --- | --- |
| **ПРОДАВЕЦЬ:**  **ПРОДАВЕЦЬ:**  **Товариство з обмеженою відповідальністю "ЛЕОПОЛІС СІТІ ДЕВЕЛОПМЕНТ",**  ідентифікаційний код юридичної особи за **ЄДРПОУ 42897746,** місцезнаходження/адреса для листування: **Україна, 79058, Львівська обл., місто Львів, пр.Чорновола В., будинок 67, корпус Г,**  **Банківські реквізити:**  **п/р UA183510050000026001879193458 в**  **АТ «УкрСиббанк», МФО 351005**  **Номер телефону: (097)180 34 51**  **Електронна пошта:** [**leopolys.city@gmail.com**](mailto:leopolys.city@gmail.com)  **Директор**  **Москвитин Роман Іванович**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **м.п.** | **ПОКУПЕЦЬ:**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **Банківські реквізити:**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **Номер телефону: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **Електронна пошта: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** |