

ДОГОВІР КУПІВЛІ-ПРОДАЖУ

майбутнього об'єкта нерухомості

(перший продаж)

місто Луцьк, Волинська область, Україна

дві тисячі двадцять п'ятого року

Ми, які нижче підписалися:

ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ЕМЛАК ГРУП»

(ідентифікаційний код юридичної особи: 44159715, юридична адреса: Україна, 43001, Волинська область, місто Луцьк, вулиця Ковельська, будинок 40 (дата та номер запису в Єдиному державному реєстрі юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань: дата запису 28.05.2021, номер запису: 1001981020000013327), далі – **«Продавець»**), в особі _____

_____ (надалі – "Покупець"), яка народилася "____" червня 1970 року, зареєстрована та проживає за адресою: Волинська обл., Луцький р-н, _____, паспорт (№ _____), що був виданий ____ року, органом _____, дійсний до _____, запис № _____, якій присвоєний ідентифікаційний номер платника податків _____, яка є платником податку з доходів фізичних осіб, (далі – **«Покупець»**), разом далі іменовані **«Сторони»**, діючи добровільно, цілеспрямовано, свідомо, розумно та на власний розсуд, без будь-якого примусу, як фізичного, так і психічного, не порушуючи прав третіх осіб, бажаючи реального настання правових наслідків, обумовлених нижче, перебуваючи при здоровому розумі та ясній пам'яті, усвідомлюючи значення своїх дій та керуючи ними, не страждаючи на захворювання, що перешкоджають усвідомленню суті цього правочину, не обмежені у встановленому порядку у праві укладати правочин, не помиляючись щодо обставин, обумовлених нижче, діючи без впливу обману, попередньо ознайомлені нотаріусом з приписами цивільного законодавства, що регулюють укладений правочин (у тому числі, з вимогами щодо недійсності правочину), володіючи українською мовою, **уклали цей Договір про таке:**

ВСТУПНІ ПОЛОЖЕННЯ:

Форвардний контракт – договір купівлі-продажу форвардного контракту (деривативного контракту) № -А від _____.2025р., укладений між АКЦІОНЕРНИМ ТОВАРИСТВОМ «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «КАПІТАЛ ГРУП КОМПАНІ» (далі - Товариство) (ідентифікаційний код 45058993, місцезнаходження: 04052, місто Київ, вулиця Глибочицька, будинок 40, приміщення 60 (в літ. Н,П), від імені та в інтересах якого на підставі договору про управління активами УА-КІФ/07 від 28.12.2022 діє ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «ГРОШІ ТА КАПІТАЛ» та Покупцем, згідно умов якого Товариство зобов'язується передати у власність Покупця, а Покупець зобов'язується прийняти Базовий актив.

Договір укладено **21 травня 2025** року на електронному майданчику ТОВ "Аукціонний дім" Перспектива-Коммодіті" (надалі - Організатор аукціону) внаслідок проведення відкритого публічного аукціону щодо визначення ціни базового активу форвардного контракту (надалі – Аукціон) у відповідності до Порядку проведення відкритих (публічних) та інших аукціонів на електронному майданчику ТОВ "Аукціонний дім "Перспектива-Коммодіті" (надалі-Порядок), Регламенту з організації та проведення на Електронному майданчику ТОВ "Аукціонний дім «Перспектива-Коммодіті" відкритих (публічних) аукціонів щодо визначення ціни базових активів форвардних контрактів та Договору про тимчасове комерційне використання Веб-терміналу при організації, наданні доступу та проведенні електронних аукціонів та реєстрації їх наслідків № 25/09/2024-258Д від

25.09.2024р.

Об'єкт будівництва – подільний об'єкт незавершеного будівництва «Нове будівництво багатофункціонального комплексу із знесенням існуючих будівель і споруд на розі вулиць Ковельська та Шевченка в м. Луцьку (І черга)» (другий пусковий комплекс).

Базовий актив – майбутній об'єкт нерухомості (надалі – «МОН»), за яким проведена державна реєстрація спеціального майнового права, який є складовою частиною подільного об'єкта незавершеного будівництва «Нове будівництво багатофункціонального комплексу із знесенням існуючих будівель і споруд на розі вулиць Ковельська та Шевченка в м. Луцьку (І черга)» (другий пусковий комплекс). Спорудження Об'єкту будівництва здійснюється на земельній ділянці площею 3,9123 га з кадастровим номером 0710100000:21:029:0074, з цільовим призначенням – для будівництва та обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури, право користування Продавця на яку засвідчуються Договором оренди землі від 02 травня 2023 року укладеного між Товариством з обмеженою відповідальністю «ЕМЛАК ГРУП» та Луцькою міською радою. Дозвіл на виконання будівельних робіт Продавцем – ІУ013240207651. Орієнтовний строк прийняття Об'єкту будівництва в експлуатацію – 4 квартал 2026 р. Спеціальні майнові права на майбутній об'єкт нерухомості виникають з моменту державної реєстрації цих прав в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ

1.1. За цим Договором на виконання умов Форвардного контракту, як його визначено у Вступних положеннях даного Договору, Продавець зобов'язується передати Покупцю, а Покупець зобов'язується прийняти та оплатити майбутній об'єкт нерухомого майна визначений у п. 1.3. цього Договору.

Продавець зобов'язується забезпечити будівництво та прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта, складовою частиною якого є відповідний майбутній об'єкт нерухомості, підключити закінчений будівництвом об'єкт до інженерних мереж на постійній основі, передачу в натурі об'єкта нерухомого майна після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта, а Покупець в свою чергу зобов'язується сплатити Продавцю певну грошову суму, що визначена в цьому Договорі, за майбутній об'єкт нерухомості та прийняти майбутній об'єкт нерухомості, прийняти у власність та в натурі об'єкт нерухомого майна після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта.

Цим Продавець як замовник будівництва за цим Договором, підтверджує відсутність факту укладання договору про організацію та фінансування будівництва об'єкта з девелопером будівництва.

1.2. Істотними умовами Договору є:

1) **відомості про замовника будівництва:**

ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ЕМЛАК ГРУП», ідентифікаційний код юридичної особи 44159715, юридична адреса: Україна, 43001, Волинська область, місто Луцьк, вулиця Ковельська, будинок 40.

2) **назва подільного об'єкта незавершеного будівництва (об'єкт будівництва):**

«Нове будівництво багатофункціонального комплексу із знесенням існуючих будівель і споруд на розі вулиць Ковельська та Шевченка в м. Луцьку (1 черга)» (другий пусковий комплекс).

3) **вид будівництва:**

нове будівництво

4) відомості про земельну ділянку, на якій розташовано подільний об'єкт незавершеного будівництва, складовою частиною якого є відповідний майбутній об'єкт нерухомості:

а) відомості про власника/користувача земельної ділянки - ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ЕМЛІАК ГРУП», ідентифікаційний код юридичної особи 44159715, юридична адреса: Україна, 43001, Волинська область, місто Луцьк, вулиця Ковельська, будинок 40.

б) кадастровий номер земельної ділянки - 0710100000:21:029:0074;

в) номер відомостей про право власності/право користування замовника будівництва на земельну ділянку у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно - 50199184;

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 — 2676457607080.

5) номер відомостей про зареєстроване спеціальне майнове право замовника будівництва на подільний об'єкт незавершеного будівництва, складовою частиною якого є відповідний майбутній об'єкт нерухомості, у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно:

Реєстраційний номер об'єкта - 3173097707080. Номер запису - 60742312.

б) основні технічні характеристики подільного об'єкта незавершеного будівництва (об'єкта нерухомого майна), складовою частиною якого є відповідний майбутній об'єкт нерухомості:

функціональне призначення об'єкта - багатоквартирний житловий;

загальна площа приміщень об'єкта згідно з проектною документацією на будівництво об'єкта – 13406,64 кв. м;

кількість поверхів згідно з проектною документацією на будівництво об'єкта - 17

опис основних конструктивних елементів та інженерного обладнання - залізобетонний палевий фундамент, монолітні залізобетонні плити перекриття, монолітні залізобетонні колони та діафрагми схово-ліфтового блоку;

ліфти, водопровід, господарсько-побутова каналізація, мережі електропостачання, вентиляції, система блискавкозахисту;

клас енергоефективності згідно з енергетичним сертифікатом - С;

7) ідентифікатор об'єкта будівництва (закінченого будівництвом об'єкта) в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва (будинку, будівлі, споруди), складовою частиною якого є відповідний майбутній об'єкт нерухомості:

01.2531118.5074481.20231002.02.0000.42.

8) графічне зображення розташування подільного об'єкта незавершеного будівництва на генеральному плані об'єкта будівництва: Додаток №1.

9) Продавець підтверджує, що продаж майбутнього об'єкта нерухомості є першим.

1.3. Майбутній об'єкт нерухомості - квартира №__ (_____) в багатофункціональному комплексі, за будівельною адресою: 43016, Волинська область, Луцький район, місто Луцьк, вулиця Ковельська, будинок № 30-А (тридцять «А»), яка стане об'єктом нерухомого майна після прийняття в експлуатацію об'єкта будівництва.

Основні технічні характеристики майбутнього об'єкта нерухомості						
Функціональне призначення	Проектна загальна	Секція	Поверх	Будівельний номер	Будівельний номер	Кількість кімнат

об'єкта	площа, м ²			будинку		
Квартира				30-А	Квартира	1
Опис основних конструктивних елементів та інженерного обладнання згідно з проектною документацією на будівництво об'єкта відповідно до переліку, визначеного Кабінетом Міністрів України: залізобетонний палевий фундамент, самонесучі зовнішні стіни з газоблоку, монолітне залізобетонне перекриття, покрівля пласка, вікна металопластикові, вхідні двері металеві, централізоване холодне та гаряче водопостачання, централізовані мережі господарсько-побутової каналізації, мережі теплопостачання, мережі електропостачання, природня вентиляція.						
Перелік основних конструктивних елементів та інженерного обладнання визначений Постановою КМУ від 21 квітня 2023 року №378 - згідно з проектною документацією на будівництво об'єкта						
номер запису про спеціальне майнове право майбутнього об'єкта нерухомості у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно				реєстраційний номер майбутнього об'єкта нерухомості у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно		
ідентифікатор об'єкта будівництва в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва:						

Графічне зображення схеми будівельного плану майбутнього об'єкта нерухомості та Схема розміщення майбутнього об'єкта нерухомості на поверсі: Додаток 2.

1.4. Перелік робіт, які повинні бути проведені на об'єкті будівництва, прибудинковій території та на майбутньому об'єкті нерухомості:

Об'єкт будівництва

Фундамент	Залізобетонний монолітний
Стіни	Несучі конструкції – монолітні залізобетонні Заповнення зовнішніх стін – газобетонні блоки Заповнення міжквартирних стін – газобетонні блоки та цегляна кладка з повнотілої керамічної цегли
Перегородки	Відсутні – «вільне» планування
Перекриття	Монолітне залізобетонне
Покрівля	Мембрана ПВХ
Фасад	Комбінований – система вентильованого фасаду з облицюванням керамічною плиткою типу Scanrok, система «мокрого» фасаду з декоративним оздобленням
Висота приміщень	1 поверх – 4,4 м та 3,8 м (без стяжки), 2-16 поверхи - 2,8 м (без стяжки)

Внутрішні оздоблювальні роботи

Стяжка	Відсутня
Штукатурка	Цементно-піщана штукатурка стін
Вікна	Металопластикові конструкції з 7-ми камерним профілем та 2-камерним склопакетом
Двері	Двері утеплені, шумоізолювані
Інтернет	Волинські Оптичні Мережі

Місця загального користування	Оздоблення стін та стелі в стилі «лофт», підлога та сходи – керамічна плитка, наявність ліфта
-------------------------------	---

Опалення- дахова газова котельня

Поквартирні вузли обліку теплової енергії, підведення трубопроводів опалення в квартиру

Комунікації

Центральне водопостачання та каналізація.

Перелік обладнання, яке повинно бути встановлене на майбутньому об'єкті нерухомості та передано Покупцю:

- лічильник на холодну воду;
- лічильник на гарячу воду;
- лічильник на електрику;
- лічильник теплової енергії.

Стислий перелік робіт, які повинні бути проведені на прибудинковій території:

- проведення благоустрою прилеглої території;
- встановлено дитячий майданчик;
- встановлено спортивний майданчик;
- облаштування велосипедних та пішохідних доріжок;
- встановлення системи освітлення.

2. ПРАВА ТА ОБОВ'ЯЗКИ СТОРІН

2.1. Продавець зобов'язаний:

2.1.1. Здійснити відповідно до проектної документації, будівельних норм і інших вимог чинного законодавства будівництво та прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта (у тому числі складовою частиною якого є відповідний майбутній об'єкт нерухомості);

2.1.2. Забезпечити підключення закінченого будівництвом об'єкта до інженерних мереж на постійній основі;

2.1.3. Забезпечити проведення державної реєстрації обтяження речових прав на майбутній об'єкта нерухомого майна на користь Покупця, який сплатив часткову ціну майбутнього об'єкта нерухомого майна, протягом трьох робочих днів з дня внесення першого платежу, крім випадків, визначених законом;

2.1.4. Забезпечити проведення державної реєстрації припинення обтяження речових прав на об'єкт нерухомого майна, зареєстрованого на користь Покупця відповідно до статті 27³ 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.

2.1.5. Приймати від Покупця оплату за майбутній об'єкт нерухомості в строки і на умовах, визначених цим Договором.

2.1.6. Забезпечити передачу Покупцю майбутнього об'єкта нерухомості шляхом проведення державної реєстрації спеціального майнового права на майбутній об'єкт нерухомості на ім'я Покупця, який повністю сплатив ціну майбутнього об'єкта нерухомості, протягом п'яти робочих днів з дня сплати відповідних коштів.

2.1.7. Видати на вимогу Покупця, який повністю сплатив вартість майбутнього об'єкта нерухомості, довідку про повну сплату вартості майбутнього об'єкта нерухомості, яка підтверджує право Покупця на державну реєстрацію спеціального майнового права на відповідний об'єкт, протягом трьох робочих днів з дня звернення Покупця за такою

довідкою. Після отримання Покупцем довідки про повну сплату вартості майбутнього об'єкта нерухомості, визначеної п. 3.1., цей Договір є підставою для державної реєстрації спеціального майнового права за Покупцем. З моменту державної реєстрації спеціального майнового права за Покупцем, спеціальне майнове право на майбутній об'єкт нерухомості у Продавця припиняється.

2.1.8. Забезпечити відповідно до законодавства передачу Покупцю у власність та в натурі об'єкта нерухомого майна після прийняття в експлуатацію об'єкта будівництва.

2.1.9. Забезпечити повідомлення власника об'єкта нерухомого майна про прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта та необхідність вчинення акту приймання-передачі об'єкта нерухомого майна протягом тридцяти календарних днів з дня прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкту.

2.1.10. Повернути Покупцю 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.

2.1.11. Вчинити передбачені законодавством дії, щодо присвоєння адреси закінченому будівництвом об'єкту та його складовим частинам.

2.1.12. Направляти Покупцю відповідні повідомлення, надавати інформацію про хід будівництва і майбутній об'єкт нерухомості, а також будь-які інші відомості, що мають значення для виконання даного договору, в випадках передбачених чинним законодавством і даним Договором.

2.1.13. Продавець зобов'язується також виконувати належним чином і у повному обсязі усі інші свої зобов'язання відчужувача майбутнього об'єкта нерухомості у строки і в порядку, обумовлені чинним законодавством і даним Договором.

2.2. Покупець зобов'язаний:

2.2.1. Сплатити Продавцю грошову суму за майбутній об'єкт нерухомості у відповідності до розділу 3 цього Договору.

2.2.2. Прийняти майбутній об'єкт нерухомості шляхом державної реєстрації на своє ім'я спеціального майнового права на такий об'єкт після проведення остаточних розрахунків згідно даного Договору.

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

2.2.4. Письмово повідомляти Продавця про зміну паспортних даних, місця проживання, сімейного стану, контактних телефонів, банківських реквізитів в 10-ти денний строк з моменту такої зміни.

2.2.5. Самостійно, усіма зручними для цього засобами, уточнювати з Продавцем суму несплачених грошових коштів за майбутній об'єкт нерухомості перед здійсненням платежу згідно з графіком.

2.2.6. Протягом одного місяця з дня прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта, здійснити доплату коштів, якщо за результатами технічної інвентаризації фактична загальна площа об'єкта нерухомого майна виявиться більшою за площу, зазначену в цьому Договорі.

2.2.7. Прийняти об'єкт нерухомого майна за актом приймання-передачі об'єкта нерухомого майна.

2.2.8. Не змінювати вигляд фасаду та даху Будинку, у тому числі: встановлення кондиціонерів, облаштування відводу конденсату кондиціонера не за проектом, розробленим ТОВ "ТОП ГП", скління балконів, здійснення прибудови чи надбудови, здійснення будь-яких інших робіт, що змінюють зовнішній вигляд будинку (в тому числі встановлення будь-якого обладнання чи великогабаритних предметів), без окремого письмового погодження з автором проекту ТОВ "ТОП ГП" та Замовником будівництва.

Будь-які вищеперераховані зміни Покупець зобов'язаний здійснювати за процедурою та згідно з вимогами, встановленими чинним в Україні законодавством.

2.2.9. Надати письмову згоду Продавцю на зміну проектної документації на будівництво подільного об'єкта нерухомого майна, до складу якого входить майбутній об'єкт нерухомості. Така письмова згода надається Покупцем на протязі 3 (трьох) днів після звернення Продавця про надання такої згоди.

2.3. Продавець має право:

2.3.1. Вимагати від Покупця оплати повної вартості майбутнього об'єкта нерухомості відповідно до умов даного Договору.

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

2.3.3. Вимагати від Покупця належного, своєчасного і повного виконання зобов'язань щодо оплати ціни майбутнього об'єкта нерухомості, приймання його у власність після прийняття в експлуатацію, та інших умов цього Договору, а у випадку їх невиконання, застосувати санкції, що передбачені Договором та чинним законодавством України.

2.3.4. Вимагати та/або розірвати цей Договір в односторонньому порядку у випадках встановленим цим Договором та чинним законодавством України.

2.4. Покупець має право:

2.4.1. Достроково здійснювати платежі, відповідно до розділу 3 даного Договору.

2.4.2. За умови належної оплати згідно цього Договору, отримати у власність об'єкт нерухомості після введення об'єкту будівництва в експлуатацію.

2.4.3. Відступити свої права та обов'язки за цим Договором (право вимоги) іншій особі (особам) в порядку визначеному чинним законодавством України та цим Договором.

2.4.4. Після повної сплати за цим Договором вартості майбутнього об'єкту нерухомості, отримати довідку про повну сплату ціни за майбутній об'єкт нерухомості.

2.4.5. Отримувати інформацію про хід виконання умов Договору в порядку визначеному цим Договором та чинним законодавством України.

2.4.6. Вимагати від Продавця належного, своєчасного і повного виконання зобов'язань щодо будівництва майбутнього об'єкта нерухомості, приймання його в експлуатацію, а також виконання інших зобов'язань за даним Договором.

2.4.7. Вимагати та/або розірвати цей Договір в односторонньому порядку у випадках встановленим цим Договором та чинним законодавством України.

3. ЦІНА МАЙБУТНЬОГО ОБ'ЄКТА НЕРУХОМОСТІ ТА ПОРЯДОК РОЗРАХУНКІВ

3.1. Договірна ціна майбутнього об'єкта нерухомості, що є предметом за цим Договором, на дату підписання цього Договору за погодженням Сторін складає гривневий еквівалент в доларах США в розмірі _____ (_____ доларів __ центів) доларів США, в тому числі ПДВ, за середнім курсом продажу долара США в банках міста Луцька (який фіксується на сайті за посиланням: <https://minfin.com.ua/ua/currency/banks/lutsk/>), що діяв на _____ (_____) грн. за 1 долар США), а саме _____ (_____ гривень 00 копійок) гривень в тому числі ПДВ.

Сторони розуміють, що за будь-яких умов Договірна ціна майбутнього об'єкту нерухомості не повинна бути меншою за суму в гривнях, визначену шляхом помноження _____ (_____ доларів __ центів) доларів США, на курс української гривні до долару США.

3.2. Сторони дійшли згоди, що Договірна ціна майбутнього об'єкта нерухомості, визначена в п. 3.1 Договору, повинна бути сплачена в порядку, визначеному Сторонами, із застосуванням розстрочки оплати, за погодженим графіком чергових платежів:

№ п\п	Дата внесення коштів не пізніше вказаної дати числа місяця	Еквівалентна сума в доларах США, що повинна бути сплачена в українській гривні, за середнім курсом продажу долара (який фіксується на сайті за посиланням: https://minfin.com.ua/ua/currency/banks/lutsk/) на день, попередній до дня оплати
1.	_____	_____ () _____ долари _____ центів) без ПДВ дол. США
2		_____ дол. США
Всього Сума становить: _____ (_____ доларів _____ центів) доларів США		

3.3. Сума чергового платежу, що на момент укладання Договору становить еквівалент _____ (_____ доларів _____ центів) доларів США екв. _____ (_____ гривень 00 копійок) гривень в тому числі ПДВ мають бути сплачені _____ р. згідно із курсом української гривні за 1 долар США на день сплати (за середнім курсом продажу долара в банках міста Луцька, який фіксується на сайті за посиланням: <https://minfin.com.ua/ua/currency/banks/lutsk/>), з урахуванням формули розрахунків, викладеної у п.3.4. Договору.

У разі, якщо Покупець не здійснив оплату першого платежу у розмірі та у строк, що встановлені п. 3.3 даного Договору, то за ініціативою Продавця цей Договір може бути припиненим та вважатиметься розірваним за згодою Сторін з дати наступної за останнім днем строку, встановленого для остаточної сплати першого платежу за цим Договором. Сторони погодили, що у такому випадку Продавець має право вчинити односторонній правочин про припинення дії Договору та жодні розрахунки між Сторонами далі не здійснюються.

3.4. Сторони погодили та визначили формулу для проведення розрахунків за цим Договором:

$P = RP \cdot K$, де

P - сума, що підлягає сплаті (заокруглюється за математичним правилом округлення до 2-го знака після коми);

RP - платіж, що підлягає сплаті згідно до п. 3.2. цього Договору в доларах США (черговий або загальний);

K - курс купівлі долара США до української гривні, за середнім курсом продажу долара в банках міста Луцька (який фіксується на сайті за посиланням: <https://minfin.com.ua/ua/currency/banks/lutsk/>) станом на день, попередній до дня оплати Покупцем коштів згідно графіку платежів на підставі даного Договору (округлюється за математичним правилом округлення до 2-го знака після коми).

Сторони погоджуються та визнають, що Договірна ціна майбутнього об'єкта нерухомості, зафіксована Сторонами на Дату укладення цього Договору підлягає коригуванню у порядку, визначеному в даному пункті цього Договору. При цьому, Сторони погодились, що у випадку зниження вартості долару США або збереження обмінного курсу гривні до долара США без коливань на момент здійснення платежів у визначеному цим Договором порядку, Сторони прийматимуть до уваги розмір сум платежів, визначений на Дату укладення цього Договору у гривнях. У такому випадку проведення коригування платежів еквівалент суми платежів у доларах США, визначений в даному пункті цього Договору, Сторонами до уваги не береться.

3.5. Банківські послуги, послуги з переказу коштів оплачуються Покупцем окремо

та до Ціни Договору не зараховуються.

3.6. У разі порушення строку здійснення оплати Договірної ціни майбутнього об'єкту нерухомості, цей Договір вважається припиненим з моменту одержання Покупцем повідомлення про відмову Продавця від зобов'язання за цим Договором.

Днем вручення повідомлення про відмову Продавця від зобов'язання за цим Договором є:

- 1) день вручення повідомлення Покупцю під розписку;
- 2) день вручення Покупцю поштового відправлення;
- 3) день проставлення у поштовому повідомленні відмітки про відмову Покупця отримати повідомлення чи відмітки про відсутність особи Покупця за адресою для листування згідно з даними зазначеними у цьому Договорі.

3.7. Кінцеві розрахунки між Сторонами здійснюються після обмірів уповноваженим суб'єктом господарювання, що проводить технічну інвентаризацію та отримання Продавцем технічного паспорту на об'єкт нерухомості.

3.8. 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, Продавець зобов'язаний протягом 60 (шістдесяти) календарних днів з дня прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта повернути Покупцю надмірно сплачені кошти, якщо інше не встановлено законом.

Повернення коштів здійснюється виходячи з ціни одного квадратного метра (іншої вимірної одиниці) майбутнього об'єкта нерухомості, передбаченої п. 3.1. цього Договорі.

Повернення коштів здійснюється за банківськими реквізитами Покупця, які зазначені у цьому Договорі, якщо інші реквізити не будуть повідомленні Покупцем на дату здійснення відповідного повернення.

3.9. У разі якщо за результатами технічної інвентаризації встановлено факт перевищення фактичної загальної площі об'єкта нерухомого майна порівняно з площею, зазначеною у Договорі, Покупець зобов'язаний протягом одного місяця з дня прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта доплатити Продавцю грошові кошти в сумі, що дорівнює вартості частини площі, яка перевищує зазначену в Договорі, якщо інше не встановлено законом.

Доплата коштів здійснюється виходячи з ціни одного квадратного метра (іншої вимірної одиниці) майбутнього об'єкта нерухомості, передбаченої у Договорі, на підставі розрахунку, наданого Продавцем.

3.10. За результатами остаточних розрахунків між Продавцем та Покупцем за об'єкт нерухомого майна Продавець видає Покупцю довідку, яка підтверджує проведення остаточних розрахунків за об'єкт нерухомого майна між Продавцем та Покупцем.

3.11. Під час проведення кожного платежу на користь Продавця за цим Договором, Покупець повинен використовувати наступне формулювання призначення платежу: «Оплата Договірної ціни майбутнього об'єкту нерухомості згідно Договору купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості (перший продаж) від ____ 2025 року, в т.ч. ПДВ. назва Платника».

4. ОСОБЛИВОСТІ ВІДСТУПЛЕННЯ ПРАВА ВИМОГИ

4.1. Покупець (власник спеціального майнового права на майбутній об'єкт нерухомості), який прийняв рішення відступити свої права та обов'язки за цим Договором, має право відчужити такий об'єкт іншій особі:

- за згодою Продавця, якщо Покупцем сплачено часткову вартість за майбутній об'єкт нерухомості;
- без згоди Продавця, якщо Покупцем сплачено повну ціну майбутнього об'єкта нерухомості.

4.2. Правочин щодо другого та наступного відчуження майбутнього об'єкта нерухомості підлягає нотаріальному посвідченню.

4.3. Покупець за власні кошти та самостійно організовує нотаріальне укладання відповідного договору, що передбачає переведення прав та обов'язків Покупця до правонабувача. Усі витрати пов'язані з оформленням та укладанням договору щодо відступлення права вимоги за цим Договором покладаються на сторони такого договору.

4.4. Відступлення права вимоги за 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.

4.5. 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 договором купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості (перший продаж). Такий новий власник спеціального майнового права на майбутній об'єкт нерухомості вважається покупцем за договором купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості (перший продаж).

У відповідному правочині (договорі) обов'язково зазначається інформація про номер телефону, адресу для листування, банківські реквізити правонабувача, фактично сплачена сума за майбутній об'єкт нерухомості на момент здійснення відступлення прав.

У такому разі внесення змін до даного Договору або укладення нового договору не вимагається.

До договору про друге і наступні відчуження майбутнього об'єкта нерухомості додається договір купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості (перший продаж).

Нотаріальна копія відповідного правочину в обов'язковому порядку передається Продавцю протягом 2 (двох) робочих днів.

4.6. Державна реєстрація спеціального майнового права на майбутній об'єкт нерухомості за новим власником здійснюється відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

Нотаріусом Сторонам роз'яснено положення ст.14 Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому».

4.7. За відступлення права вимоги за Договором за яким сплачено часткову вартість за майбутній об'єкт нерухомості, Покупець зобов'язаний сплатити на користь Продавця винагорода, пов'язану з зміною усіх облікових даних щодо виконання цього Договору, яка за Домовленістю Сторін, становить 3 (три) % від договірної ціни майбутнього об'єкту нерухомості визначеної у п. 3.1. цього Договору за середнім курсом продажу долара в банках міста Луцька (який фіксується на сайті за посиланням: <https://minfin.com.ua/ua/currency/banks/lutsk/>), на дату виплати такої винагороди.

У разі відступлення прав та обов'язків за Договором на користь родичів Покупця першого ступеня споріднення (згідно ЦК України) та правонаступництва в порядку спадкування - Покупцем на користь Продавця сплачується винагорода, пов'язана з зміною усіх облікових даних щодо виконання цього Договору, яка за Домовленістю Сторін, становить 1 (один) % від договірної ціни майбутнього об'єкту нерухомості визначеної у п. 3.1. цього Договору за середнім курсом продажу долара в банках міста Луцька (який фіксується на сайті за посиланням: <https://minfin.com.ua/ua/currency/banks/lutsk/>), на дату виплати такої винагороди.

4.8. Положення цього розділу застосовуються до всіх правонабувачів, які набули право вимоги за цим Договором.

5. ВЗАЄМОДІЯ ПРОДАВЦЯ ТА ВЛАСНИКА ОБ'ЄКТА НЕРУХОМОГО МАЙНА ПІСЛЯ ПРИЙНЯТТЯ В ЕКСПЛУАТАЦІЮ ЗАКІНЧЕНОГО БУДІВНИЦТВОМ ОБ'ЄКТА

5.1. Продавець за цим Договором протягом тридцяти календарних днів з дня прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкту повідомляє Покупця про прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта та необхідність вчинення акту приймання-передачі об'єкта нерухомого майна.

5.2. Приймання-передача об'єкта нерухомого майна здійснюється разом з паспортами, сертифікатами, гарантійними та іншими документами на обладнання, що встановлене на об'єкті нерухомого майна, за актом, у якому вказується перелік обладнання, яке було встановлено на об'єкті нерухомого майна.

5.3. Покупець має право у п'ятнадцятиденний строк з дня отримання акта 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'єкту нерухомого майна та виявлених будівельних недоліків.

5.4. У разі наявності у Покупця обґрунтованих зауважень щодо об'єкта нерухомого майна Продавець зобов'язаний забезпечити безоплатне усунення недоліків у п'ятнадцятиденний строк з дня подання зауважень або в інший узгоджений сторонами строк, чи забезпечити безоплатне повторне виконання робіт, щодо яких допущено недоліки, 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.

5.5. Перебіг строків виконання зобов'язань Покупця щодо прийняття об'єкта нерухомого майна, зупиняється на час усунення недоліків.

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

5.7. Попередження про необхідність підписання акта приймання-передачі об'єкта нерухомого майна надається Покупцю особисто під розписку або надсилається поштовим відправленням з описом вкладення та повідомленням про вручення поштового відправлення.

Днем вручення попередження про необхідність підписання акта приймання-передачі об'єкта нерухомого майна є:

- 1) день вручення попередження Покупцю під розписку;
- 2) день вручення Покупцю поштового відправлення;
- 3) день проставлення у поштовому повідомленні відмітки про відмову Покупця отримати попередження чи відмітки про відсутність особи Покупця за адресою для листування згідно з даними зазначеними у цьому Договорі чи повідомленням державного реєстратора речових прав на нерухоме майно.

5.8. У разі недосягнення згоди з питань передачі об'єкта нерухомого майна спір може бути вирішений в судовому порядку.

5.9. Передача Продавцем ключів від об'єкта нерухомого майна здійснюється Покупцю після державної реєстрації за Покупцем права власності на такий об'єкт та підписання із Продавцем договору про компенсацію витрат на утримання Будинку та прибудинкової території протягом одного робочого дня з моменту пред'явлення Покупцем оригіналу витягу з Державного реєстру речових прав, у якому зазначені відомості про реєстрацію речового права - права власності. Зобов'язання щодо забезпечення передачі об'єкта нерухомого майна Покупцю в натурі вважаються виконаними з дня передачі об'єкта

нерухомого майна Покупцю згідно з умовами цього Договору.

5.10. Підписанням цього Договору Покупець надає Продавцю та/або уповноваженим ним особам право на безоплатну передачу до комунальної власності територіальної громади та або міським комунальним чи іншої форми власності підприємствам, організаціям, установам та/або іншим визначеним законодавством особам інженерних, комунікаційних та будь-яких інших мереж та/або технічних приміщень, будівель, споруд (в тому числі, але не виключно - зовнішньобудинкові інженерні мережі, господарсько-побутова каналізація, зливово-каналізація, кабельні електричні лінії, трансформаторні підстанції, мережі газо-, енерго-, водопостачання та водовідведення, і т.ін.), що побудовані разом із об'єктом будівництва, та/або до яких об'єкт будівництва приєднаний (підключений).

5.11. У випадку якщо протягом 6-ти (шести) місяців з моменту присвоєння будинку поштової адреси, співвласники будинку не визначаються із формою управління будинком (не створюють об'єднання співвласників багатоквартирного будинку або не оберуть інший спосіб управління будинком, передбачений законодавством), Продавець має право звернутися до органів місцевого самоврядування (виконавчого органу місцевої ради, на території якої розташований будинок) для призначення управителя на конкурсних засадах.

6. ПІДСТАВИ ТА ПОРЯДОК ЗМІНИ ІСТОТНИХ УМОВ ДОГОВОРУ, УМОВИ ТА ПОРЯДОК ДОСТРОКОВОГО РОЗІРВАННЯ ДОГОВОРУ

6.1. 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.

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

6.3. Покупець має право вимагати розірвання цього Договору в разі:

6.3.1. порушення строку прийняття в експлуатацію об'єкта нерухомого майна більш як на 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;

6.3.2. зміни (без згоди Покупця) проектної документації на будівництво подільного об'єкта незавершеного будівництва, до складу якого входить майбутній об'єкт нерухомості, якщо такі зміни потребують узгодження з ним відповідно до вимог Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності»;

6.4. Продавець має право вимагати розірвання цього Договору в разі:

6.4.1. прострочення внесення Покупцем першого платежу більш ніж на тридцять календарних днів;

6.4.2. прострочення внесення Покупцем наступних платежів більш ніж на сорок п'ять календарних днів;

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

6.4.4. в інших встановлених законом випадках.

6.5. Продавець за цим Договором має право в односторонньому порядку розірвати з Покупцем Договір лише у випадках, визначених підпунктами 6.4.1. та 6.4.2. цього Договору, за умови, що на день розірвання договору не внесено або внесено не в повному

обсязі відповідний платіж.

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

6.6.1. вручення повідомлення Покупцю особисто під розписку;

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

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

6.7. Повідомлення Покупця про одностороннє розірвання договору з підстави, визначеної підпунктом 6.4.1. цього Договору здійснюється не менше ніж за п'ятнадцять календарних днів до дати розірвання договору.

Повідомлення Покупця про одностороннє розірвання договору з підстави, визначеної підпунктом 6.4.2. Договору здійснюється дворазово:

- перше повідомлення - не менше ніж за двадцять календарних днів до дати розірвання договору;

- друге повідомлення - не менш як через двадцять календарних днів після вручення першого повідомлення.

Днем вручення повідомлення про одностороннє розірвання Договору є:

1) день вручення повідомлення Покупцю під розписку;

2) день вручення Покупцю поштового відправлення;

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

6.8. Одностороннє розірвання Договору є підставою для зняття обтяження речових прав, зареєстрованого на користь Покупця, який сплатив часткову вартість за майбутній об'єкт нерухомості.

6.9. Рішення Продавця про одностороннє розірвання договору може бути оскаржено до суду у встановленому законом порядку.

6.10. У разі розірвання Договору з підстав, визначених цим розділом, Продавець зобов'язаний повернути протягом 60 (шістдесят) календарних днів Покупцю кошти за майбутній об'єкт нерухомості, які були фактично сплачені з вирахуванням від відповідної суми неустойки (штрафу, пені) та або стягненням такої неустойки (штрафу, пені).

6.11. Кошти за майбутній об'єкт нерухомості можуть бути повернуті шляхом внесення їх на депозит нотаріуса. Витрати, пов'язані з внесенням коштів на депозит нотаріуса, покладаються на Покупця.

6.12. У разі недосягнення згоди між Продавцем та Покупцем з питань розірвання цього Договору спір може бути вирішений в судовому порядку.

7. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ СТОРІН

7.1. За невиконання або неналежне виконання зобов'язань за цим Договором Сторони несуть відповідальність згідно з чинним законодавством України.

7.2. У разі невиконання або несвоєчасного виконання Покупцем умов цього Договору, в частині прострочення внесення Покупцем першого платежу більш ніж на тридцять календарних днів, Продавець має право в односторонньому порядку розірвати цей Договір та застосувати до Покупця неустойку (штраф) у розмірі 10 (десять) відсотків від суми даного Договору.

7.3. У разі невиконання або несвоєчасного виконання Покупцем умов цього Договору, в частині внесення оплат за майбутній об'єкт нерухомого майна, Продавець, окрім права дострокового розірвання цього Договору на умовах визначених п.п. 6.4.2.,

6.4.3., має право застосувати до Покупця неустойку (пеню) у розмірі подвійної облікової ставки НБУ, що діяла у період прострочення, від суми несвоєчасно виконаного грошового зобов'язання за кожен день прострочення виконання такого зобов'язання.

7.4. У разі несвоєчасного виконання Продавцем умов п. 6.10 цього Договору, Покупець має право застосувати до Продавця неустойку (пеню) у розмірі подвійної облікової ставки НБУ, що діяла у період прострочення, від суми несвоєчасно виконаного грошового зобов'язання за кожен день прострочення виконання такого зобов'язання.

7.5. У разі невиконання Продавцем умов цього Договору, які слугують підставою для вимоги Покупця щодо розірвання Договору, Покупець має право застосувати до Продавця санкції, що передбачені чинним законодавством України.

8. ФОРС-МАЖОР

8.1. 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 виявилось неможливим внаслідок непереборної сили (форс-мажор), тобто надзвичайних і невідворотних обставин за конкретних умов конкретного періоду часу.

8.2. 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, безладу, 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 та інші обставини, що визначені Законом України «Про торгово-промислові палати в Україні».

8.3. 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.

8.4. Сторони погодили, що у разі неповідомлення Стороною Договору, для якої настали обставини, передбачені п. 8.2. Договору у строки, передбачені п. 8.3. Договору, про настання форс-мажорних обставин, вказана Сторона позбавляється права в подальшому посилається на вказані обставини.

8.5. Сторони погодили, що достатнім документом для підтвердження настання форс-мажорних обставин є довідка Торгово-промислової палати України.

8.6. Сторони розуміють та погоджуються з тим, що цей Договір укладається Сторонами у період дії воєнного стану, який відповідно до Закону України «Про торгово-промислові палати в Україні» (з урахуванням внесених змін та доповнень) віднесено до форс-мажорних обставин (обставин непереборної сили), у зв'язку із чим, Сторони погоджуються з тим, що продовження дії військового стану чи інших подібних заходів, не є підставою для розірвання (припинення) даного Договору однією із Сторін, але якщо продовження дії військового стану чи інших подібних заходів обґрунтовано впливає на економічне положення Сторін за цим Договором, Сторони вправі ініціювати внесення змін до цього Договору спрямованих на мінімізацію несприятливих наслідків для обох Сторін, включаючи зміни щодо строків виконання обов'язків за цим Договором, зменшення або

скасування штрафних санкцій за цим Договором, інші дії.

9. ПОРЯДОК НАДАННЯ ІНФОРМАЦІЇ ПРО ХІД ВИКОНАННЯ УМОВ ДОГОВОРУ

9.1. 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 представників 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.

9.2. Розкриття інформації про подільний об'єкт незавершеного будівництва (багатоквартирний будинок), майбутній об'єкт нерухомості, що є предметом цього Договору, відомості про хід будівництва здійснюється Продавцем у відповідності до вимог Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому».

9.3. Покупець стверджує, що до підписання цього Договору отримав усю інформацію, перелік якої визначений законодавством.

10. ОСОБЛИВІ УМОВИ

10.1. Запланований термін прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта, складовою частиною якого є майбутній об'єкт нерухомості, та виконання Продавцем зобов'язання щодо забезпечення передачі об'єкта нерухомого майна Покупцю: 4 квартал 2026 року.

10.2. Спеціальне майнове право на майбутній об'єкт нерухомості, оплата вартості якого відповідно до Договору здійснюється Покупцем частинами, до моменту повної сплати такої вартості залишається у Продавця.

10.3. Перехід спеціального майнового права на майбутній об'єкт нерухомості від Продавця до Покупця здійснюється після повної сплати Покупцем вартості такого об'єкта. Таке право переходить до Покупця з моменту державної реєстрації за Покупцем спеціального майнового права на майбутній об'єкт нерухомості.

10.4. Право власності на об'єкт нерухомого майна виникає у Покупця з моменту державної реєстрації права власності на об'єкт нерухомого майна відповідно до вимог діючого законодавства.

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

10.5. Ризик випадкового знищення та випадкового пошкодження об'єкта незавершеного будівництва, майбутнього об'єкта нерухомості, об'єкта нерухомого майна до їх передачі власнику об'єкта нерухомого майна за актом приймання - передачі несе Продавець.

10.6. У випадку смерті Покупця майбутнього об'єкту нерухомості до спадкоємця (спадкоємців) переходять відповідні права та обов'язки за цим Договором.

11. ГАРАНТІЇ СТОРІН.

11.1. Продавець свідчить, що дійсно є власником спеціального майнового права на майбутній об'єкт нерухомості, вказаний вище, набув усі права на майбутній об'єкт нерухомості на законних підставах, не має обмежень щодо свого права розпорядження майбутнім об'єктом нерухомості, майновими правами на нього, ні майбутній об'єкт нерухомості, ні будь-яка його частина (частка) на момент укладення цього Договору нікому

іншому не продані, не подаровані, не відчужені іншим способом, не надані в іпотеку, не передані жодним іншим особам у володіння чи користування, не є предметом обтяження, в податковій заставі і під заборорою (арештом) не перебувають, права третіх осіб (права наймача, право застави, право довічного утримання тощо) на майбутній об'єкт нерухомості (будь-яку його частину, частку) відсутні, питання щодо визнання спеціального майнового права чи права власності на майбутній об'єкт нерухомості не є предметом судового розгляду, будь-які спори відносно зазначеного майна, що є предметом даного Договору, а також прав на це майно, відсутні, майбутній об'єкт нерухомості, що відчужується за даним Договором не входить до гарантійної частки і може бути вільно відчужений Продавцем.

Інформація про зареєстровані речові права (крім спеціального речового права), їх обтяження щодо майбутнього об'єкта нерухомості, який є Предметом даного Договору, а також щодо власників об'єкта у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно відсутня, що підтверджується Інформаціями 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 щодо суб'єкта та щодо об'єкта нерухомого майна, сформованими приватним нотаріусом Луцького міського нотаріального округу Волинської області Ариванюк Н.А. __.__.2025.

Нотаріусом також перевірено відсутність податкової застави на майно та майнові права Продавця, у відповідності до Витягу з Державного реєстру обтяжень рухомого майна (податкові застави) від __.__.2025.

Згідно відомостей із бази даних Єдиного реєстру боржників, щодо Продавця, станом на __.__.2025, не заведено виконавчих проваджень.

Нотаріусом на підставі Витягу з реєстру будівельної діяльності, сформованого __.__.2025 перевірено наявність у замовника будівництва право користування земельною ділянкою, на якій споруджується об'єкт нерухомого майна, наявність діючих містобудівних умов та відсутність обмежень забудови земельної ділянки, наявність діючого права на виконання будівельних робіт, відсутність факту зупинення виконання будівельних робіт, відсутність факту прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта, наявність визначеної гарантійної частки.

11.2. До підписання даного Договору Продавець ознайомив Покупця із наступними відомостями та документами:

- 1) відомості Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань про замовника будівництва;
- 2) документи, що підтверджують право користування замовника будівництва земельною ділянкою, на якій споруджується об'єкт будівництва;
- 3) містобудівні умови та обмеження забудови земельної ділянки;
- 4) технічні умови до інженерного забезпечення об'єкта будівництва;
- 5) проектна документація на будівництво;
- 6) звіт про результати експертизи проектної документації на будівництво;
- 7) відомості (документ) про набуття права на виконання будівельних робіт;
- 8) фінансова звітність про господарську діяльність замовника будівництва за останні два роки.

Підписанням даного Договору Покупець підтверджує, що ознайомився із цими відомостями і документами у повному обсязі.

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

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

представляти:

- є належним чином оформленою юридичною особою за законодавством України;
- має усі передбачені чинним законодавством України та установчими документами повноваження укласти цей Договір;
- не вимагається будь-яких попередніх/подальших схвалень/затверджень/узгоджень тощо для укладення цього Договору;
- укладення та виконання даного Договору не суперечить цілям діяльності Продавця, положенням його установчих документів чи іншим локальним актам, інформації, зазначеній в установчих документах та інших документах Продавця, інформація, надана у зв'язку з укладенням цього Договору, відповідає даним Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань щодо Продавця станом на дату укладення цього Договору.

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

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.

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

12.5. Приватним нотаріусом Луцького міського нотаріального округу Волинської області Ариванюк Н.А. .05.2025 за реєстром № засвідчено справжність підпису чоловіка/дружини Покупця – _____ на заяві-згоді на придбання Предмета договору та укладення даного Договору.

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

12.7. Даний Договір укладений з відкладальною умовою, якою Сторони визнають здійснення повного розрахунку за Форвардним контрактом.

Спеціальне майнове право на майбутній об'єкт нерухомості виникає у Покупця з моменту державної реєстрації цього права в Державному реєстрі речових прав та за умови повної оплати вартості цього Договору.

12.8. Сторони стверджують, що подають нотаріусу правдиву інформацію з усіх питань, пов'язаних з укладенням даного Договору, документи, які необхідні для укладення даного Договору є дійсними і чинними, укладення даного Договору жодним чином не порушує права та інтереси будь-яких осіб.

12.9. Вимоги законодавства щодо змісту й правових наслідків правочину, що укладається Сторонами, їм роз'яснено нотаріусом. Сторони підтверджують, що цей Договір не носить характеру фіктивного чи удаваного правочину.

12.10. Зміст ст.ст. 182, 202-236, 334, 376, 377, 655-697 Цивільного кодексу України, ст. ст. 60-65 Сімейного кодексу України, ст. 27 Закону України «Про нотаріат», положення Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому», зміст ст. ст. 16, 110 Податкового кодексу України, зміст ст.ст. 190, 209, 212, 358 Кримінального кодексу України, ст. ст. 3-5, 18-27³, 32, 34 36-38 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», ст. 18 Закону України «Про захист прав споживачів», ст. 4 Закону України «Про санкції», нам, Сторонам за Договором, нотаріусом роз'яснено, їх зміст відомий та зрозумілий.

12.11. Цей Договір складено і підписано у трьох примірниках, які мають однакову юридичну силу. Один примірник договору зберігається у справах приватного нотаріуса Луцького міського нотаріального округу Волинської області Ариванюк Н.А., а два інші, викладені на спеціальних бланках нотаріальних документів, видаються Покупцю та Продавцю.

12.12. Усі витрати пов'язані з оформленням та укладанням цього Договору покладаються на Покупця.

13. РЕКВІЗИТИ СТОРІН

ПРОДАВЕЦЬ:

**ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ
ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ЕМЛАК
ГРУП»**,

ідентифікаційний код юридичної особи:
44159715,
43001, Волинська область, місто Луцьк,
вулиця Ковельська, будинок № 40
(юридична адреса та адреса для
листування)

IBAN UA873802810000026009000000255
в АТ "Банк інвестицій та заощаджень",
м. Київ
телефон +380982200055

ПОКУПЕЦЬ:

_____,
реєстраційний номер облікової картки
платника податків з Державного реєстру
фізичних осіб – платників податків

IBAN UA

Представник

_____/_____/_____/_____/

