

**ДОГОВІР**  
**купівлі-продажу майнових прав № [REDACTED]**

м.Київ

[REDACTED] 2015 року

Публічне акціонерне товариство « [REDACTED] » іменоване далі «**Продавець**», в особі Голови правління [REDACTED], яка діє на підставі Статуту товариства і Договору доручення [REDACTED], з однієї сторони, та [REDACTED], іменованій далі «**Покупець**», з другої сторони, попередньо ознайомлені з вимогами чинного законодавства, розуміючи значення своїх дій, уклали цей Договір про наступне:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ**

1.1. За цим Договором Продавець продас, а Покупець придбає майнові права на квартиру № [REDACTED] у житловому будинку за адресою: [REDACTED], в [REDACTED] районі м. Києва (далі - «**Квартира**»), на умовах та в порядку, що визначені цим Договором.

1.2. Під майновими правами сторони розуміють право Продавця набути у власність Квартиру, яке виникає у Продавця за Договором [REDACTED] з Замовником будівництва, якому надане право користування земельною ділянкою згідно з Рішенням Київської міської Ради V сесії V скликання за [REDACTED] і Договором оренди земельної ділянки від [REDACTED], зареєстрованим ГУ земельних ресурсів КМДА і Договором оренди земельної ділянки від [REDACTED], зареєстрованим ГУ земельних ресурсів КМДА [REDACTED], на дозвіл на будівництво житлового будинку (далі- «**Об'єкт капітального будівництва**») на підставі Експортного звіту від [REDACTED] і Дозволу на виконання будівельних робіт від [REDACTED].

1.3. **Квартира**, яка визначена в п.1.1, має наступні характеристики:

№ квартири	[REDACTED]
поверх	[REDACTED]
загальна площа	[REDACTED] кв.м.
кількість кімнат	[REDACTED]

1.4. **Продавець** зобов'язаний передати **Покупцю** майнові права на **Квартиру** в повному обсязі після повної сплати їх вартості, а **Покупець** прийняти їх. Передача та приймання майнових прав здійснюється Сторонами за Актом приймання-передачі майнових прав. Покупець набуває право власності на майнові права після оформлення Акту приймання-передачі майнових прав.

1.5. **Покупець**, після набуття права власності на майнові на **Квартиру**, та введення **Об'єкту капітального будівництва** в експлуатацію, має право володіти та користуватись нею без обмежень та самостійно оформити правовстановлюючі документи на **Квартиру**.

1.6. Сторони домовляються, що для оформлення **Покупцем** права власності на **Квартиру**, **Продавець** зобов'язаний надати йому наступні документи:

- 1) Акт прийому-передачі майнових прав на квартиру;
- 2) Довідку про оплату в повному обсязі вартості майнових прав на квартиру;
- 3) Завірену печаткою копію Сертифікату відповідності;
- 4) Технічний паспорт квартири, виготовлений БТІ.

**2. ПРАВА ТА ОБОВ'ЯЗКИ СТОРІН**

2.1. Продавець має право:

2.1.1. Вимагати від **Покупця** особисто надати та заповнити всі необхідні документи, пов'язані з оформленням цього Договору.

2.1.2. Ініціювати розірвання цього Договору у випадку порушення Покупцем графіку оплати вартості майнових прав на **Квартиру** згідно р.3 цього Договору більш ніж на 10 банківських днів.

2.1.3. Після завершення будівництва та введення **Об'єкту капітального будівництва** в експлуатацію ініціювати розірвання цього Договору в разі не підписання **Покупцем** Акту прийому-передачі майнових прав на **Квартиру**, протягом 20 днів після отримання письмового повідомлення від **Продавця** про дату передачі будинку під заселення без наявності поважних обставин, про які **Покупець** повинен письмово попередити **Продавця**.

2.2. Продавець зобов'язаний:

2.2.1. Приймати від **Покупця** оплату вартості майнових прав на **Квартиру** в строки і на умовах, визначених цим Договором;

2.2.2. Передавати майнові права після повної сплати їх вартості;

2.2.3. Надавати **Покупцю** Довідку про внесення **Покупцем** оплати вартості майнових прав;

2.2.4. Видати **Покупцю** дублікат Договору купівлі-продажу майнових прав з позначкою «Дублікат» в разі його втрати.

2.3. **Покупець** має право тільки до введення будинку в експлуатацію:

а) відмовитись від остаточної сплати вартості Предмету цього Договору або шляхом розірвання цього Договору та отримати кошти, що були сплачені за цим Договором, з сплатою неустойки на користь **Продавця** у розмірі 5% від внесеної суми, або шляхом заміни об'єкту на інший та зарахувати в оплату його вартості кошти, що були сплачені за цим Договором, з сплатою неустойки на користь **Продавця** у розмірі 1% від внесеної суми;

б) передати зобов'язання за цим Договором за згодою **Продавця** на користь третьої особи. За оформлення документів про заміну сторони за Договором, **Покупець** сплачує Продавцю винагороду у розмірі 2%, в тому числі ПДВ, від вартості закріплених за **Покупцем** вимірних одиниць об'єкта інвестування за ціною вимірної одиниці об'єкта інвестування на день подачі відповідної заяви, за винятком випадків, коли третя особа є родичем **Покупця** першого ступеню спорідненості (подружжя, батьки, діти).

2.4. **Покупець** зобов'язаний:

2.4.1. Сплатити повністю вартість майнових прав на **Квартиру** на підставі графіку оплати вартості Предмету договору, викладеного в розділі 3 цього Договору;

2.4.2. Прийняти за Актом прийому-передачі майнові права на **Квартиру**;

2.4.3. Повідомляти **Продавця** про зміну паспортних даних, місця реєстрації, контактних телефонів та інших суттєвих відомостей.

2.5. Продавець свідчить, що:

- від **Покупця** не приховано обставин, які мають істотне значення для цього Договору;

- до укладення цього Договору Предмет договору іншим особам не відчужено;

- Предмет договору в заставі та у податковій заставі не перебуває;

- щодо Предмету договору відсутні судові спори;

- внаслідок укладення цього Договору не буде порушено прав та законних інтересів інших осіб;

- не існує інших обтяжень, а також будь-яких прав у третіх осіб щодо майнових прав на **Квартиру** немає.

2.6. Сторони підтверджують, що:

- вони не визнані недієздатними чи обмежено дієздатними;

- укладення Договору відповідає їх інтересам;

- волевиявлення є вільним, усвідомленим і відповідає їх внутрішній волі;

- умови договору зрозумілі і відповідають реальній домовленості сторін;

- договір не приховує іншого правочину і спрямований на реальне настання наслідків, які обумовлені у ньому;

- у тексті цього Договору зафіксовані усі істотні умови, що стосуються відчуження Предмету договору. Всі інші умови Договору, не врегульовані цим Договором, регулюються чинним цивільним законодавством України. Сторони погоджуються, що на умови цього Договору та інші правочини, які з нього випливають, законодавство, яке регулює інвестиційну діяльність, не поширюється.

Будь-які попередні домовленості, які мали місце до укладення цього Договору і не відображені у його тексті, після підписання договору не матимуть правового значення.

### 3. ПОРЯДОК РОЗРАХУНКІВ

3.1. На дату підписання цього Договору вартість майнових прав на **Квартиру** складає 976455,00 грн. (дев'ятсот сімдесят шість тисяч чотириста п'ятдесят п'ять гривень 00 копійок), в т.ч. ПДВ, виходячи з вартості майнових прав за 1 кв.м. [REDACTED] грн., в т.ч. ПДВ, та враховуючи акційну знижку 10%, за умови оплати **Покупцем** першого платежу у обсязі 100% від вказаної вартості.

3.2. **Покупець** здійснює перший платіж у сумі [REDACTED] грн. ([REDACTED]), який відповідає загальній площі [REDACTED] кв.м. та становить 100% вартості майнових прав на **Квартиру**, протягом 3 (трьох) банківських днів після підписання цього Договору у кінцевий термін до [REDACTED] 2015 року.

3.3. У випадку, якщо **Покупець** не виконав умови п.3.1 та п.3.2 у повному обсязі та оплатив перший платіж на меншу суму, він зобов'язаний укласти з **Продавцем** додаткову угоду, за якою буде відкоригована вартість 1 кв.м., та умови застосування затверджених **Продавцем** акцій та знижок.

3.4. Після внесення **Покупцем** повної вартості Предмету договору у готівковій або безготівковій формі, **Продавець** надає **Покупцю** довідку про сплату вартості майнових прав на **Квартиру** яка є невід'ємним додатком до цього Договору.

3.5. Якщо фактична площа квартири буде відрізнятися більше ніж на 1,00 кв.м, в меншу або більшу сторону від передбаченої Договором, Сторони до підписання Акту приймання-передачі квартири здійснюють остаточний розрахунок на підставі технічного паспорту квартири, виданого БТІ, виходячи з вартості 1 кв.м загальної площі, визначеної до умов даного Договору.

3.6. **Покупцю** забороняється розірвання даного Договору після підписання Акту приймання - передачі майнових прав крім випадків, якщо таке розірвання здійснюється за згодою Сторін. У випадку досягнення згоди про розірвання Договору укладається відповідна угода з зобов'язанням **Покупця** сплатити неустойку на користь **Продавця** у розмірі 5% від внесеної суми.

#### 4. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ СТОРІН

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

4.2. За неналежне виконання своїх зобов'язань **Продавець** сплачує **Покупцю** пеню у розмірі 0,01% від суми неналежно виконаного зобов'язання.

4.3. Сторони не несуть відповідальності за невиконання або неналежне виконання умов цього Договору у випадку виникнення обставин непереборної сили, яких Сторони не могли передбачити і які перешкоджають Сторонам виконувати свої обов'язки за цим Договором.

#### 5. ТЕРМІН ДІЇ ДОГОВОРУ ТА УМОВИ РОЗІРВАННЯ

5.1. Цей Договір вступає в силу після його підписання Сторонами і діє до повного виконання зобов'язань обома Сторонами, передбаченими умовами цього Договору.

5.2. Сторони домовляються, що Договір вважатиметься розірваним на підставі односторонньої відмови **Продавця** від Договору і **Покупець** дає свою згоду на розірвання цього Договору за вимогою **Продавця** в разі прострочення **Покупцем** оплати вартості майнових прав на **Квартиру**, більш ніж на 3 робочі дні, виходячи з терміну, що визначений у ст.3 цього Договору.

5.3. Сторони домовляються, що Акт прийому – передачі майнових прав, оформлений у відповідності до п.1.4. цього Договору, вважатиметься анульованим та таким, що не породжує прав та обов'язків для будь-якої з сторін та третіх осіб в наступних випадках:

- в момент розірвання цього Договору за ініціативою будь-якої з Сторін;
- в разі відступлення права вимоги або зміни Предмету договору.

#### 6. ОСОБЛИВІ УМОВИ

6.1. **Продавець**, приймає на себе одностороннє зобов'язання (укладає односторонній договір) перед **Покупцем**, але не обмежуючись лише ним, а також перед не визначеним на момент укладення одностороннього договору колом осіб (третіми особами) вчинити дії направлені на спорудження **Об'єкта капітального будівництва**.

Під **Об'єктом капітального будівництва** **Продавець** матиме на увазі такий житловий будинок:

будівельна адреса	м. Київ, [REDACTED]
серія будинку	індустріальний, серії АПВС
кількість поверхів	25
запланований термін вводу в експлуатацію	IV квартал 2015 року

6.2. **Продавець**, як особа, яка виконує функції Замовника/Забудовника будівництва **Об'єкта капітального будівництва**, після завершення його спорудження та введення в експлуатацію, зобов'язується офіційно повідомити **Покупця**, як власника майнових прав на **Квартиру**, яка є частиною **Об'єкта капітального будівництва**, про дату передачі будинку під заселення. Повідомлення направляється за поштовими реквізитами вказаним в цьому Договорі протягом 10 робочих днів з дати ведення **Об'єкта капітального будівництва** в експлуатацію.

6.3. **Покупець** зобов'язується, як власник майнових прав на **Квартиру**, протягом 20 робочих днів після отримання від **Продавця** офіційного повідомлення про дату передачі житлового будинку під заселення оглянути **Квартиру** і підписати з **Продавцем** Акт огляду та прийому – передачі квартири за якістю або, за наявності поважних обставин, письмово попередити **Продавця** про продовження цього терміну або про наявність недоліків **Квартири**, які не дозволяють прийняти **Квартиру** за якістю.

6.4. В разі виявлення **Покупцем** прихованих дефектів **Квартири**, її невідповідності вимогам проектної документації, будівельним нормам – **Продавець** протягом 6 місяців після введення будинку й експлуатацію з дня підписання Акт огляду та прийому – передачі квартири за якістю, зобов'язується усунути недоліки за власний рахунок, крім недоліків обладнання, на яке видані технічні паспорти заводу-виробника. Всі недоліки щодо якості **Квартири** фіксуються Актом комісії у складі представників **Продавця** та **Покупця**. **Продавець** не приймає претензій щодо якості **Квартири** від **Покупця**, якщо ним в **Квартирі** проводились будь – які переобладнання та зміни в плануванні, що не були передбачені проектом, або у випадку порушення **Покупцем** правил експлуатації квартири.

6.5. **Покупець** зобов'язується погодити з **Продавцем** внесення будь-яких змін за його ініціативою до проектних рішень та будь-яких перепланувань та переобладнань систем опалення, водопостачання, енергозабезпечення та інше не пізніше ніж за чотири місяці до запланованої дати введення житлового будинку в експлуатацію.

6.6. **Покупець** зобов'язується у разі його відмови від договору та у разі розірвання Договору компенсувати витрати **Продавцю**, пов'язані з наданням **Квартири** первісного стану за проектом.

6.7. Після відкриття **Об'єкта капітального будівництва** під заселення, **Покупець** протягом 30 робочих днів повинен укласти з експлуатуючою організацією договір про надання комунальних послуг. У разі ухилення від укладення договору, **Покупець** сплачує експлуатуючій організації штраф у розмірі 1 000,00 грн. за кожен місяць затримки.

6.8. **Покупець** самостійно та за власний рахунок здійснює усі необхідні дії, які направлені на оформлення права власності на **Квартиру** та отримання правовстановлюючих документів.

6.9. У випадку, якщо **Покупець** не здійснив 100% оплату **Квартири** до дати введення **Об'єкта капітального будівництва** в експлуатацію, **Продавець** оформлює на себе право власності на **Квартиру**. Право власності на **Покупця** оформлюється шляхом укладання нотаріального договору купівлі-продажу. Вартість послуг, пов'язаних з нотаріальним оформленням (вартість виготовлення Свідоцтва про право власності, внесок до Пенсійного фонду, вартість нотаріальних послуг, вартість експертної оцінки та витягів про відсутність заборони), сплачує **Покупець**.

## 7. ІНШІ УМОВИ

7.1. Всі спори з приводу виконання або розірвання цього Договору, не врегульовані переговорами сторін, вирішуються у судовому порядку.

7.2. Сторони вправі в період дії цього Договору вносити в нього зміни шляхом укладення відповідного договору, укладеного у простій письмовій формі.

7.3. **Продавець** є платником податку на прибуток на загальних підставах і платником ПДВ.

7.4. Цей Договір складено в двох оригінальних примірниках, по одному примірнику для кожної сторони за цим Договором.

## Підписи сторін:

**Продавець:**

**Покупець:**