**ДОГОВІР**

**КУПІВЛІ-ПРОДАЖУ МАЙНОВИХ ПРАВ №<НОМЕРДОГОВОРА>**

м. Київ <ДАТАДОГОВОРА> р.

**ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ВАРШАВСЬКИЙ-БУД»**, код ЄДРПОУ 42166275 (далі – «**Продавець»**), в особі Директора Іоничева Захара Львовича, який діє на підставі Статуту, з однієї сторони, та

**Громадянин(-ка) України** **<Владелец.Наименование>**, ідентифікаційний номер <КОД\_ПО\_ДРФО>, який (яка) зареєстрований/проживає за адресою: <ПРОПИСКА>, паспорт серії <ПАСПОРТ\_СЕРИЯ> №<ПАСПОРТ\_НОМЕР>, виданий <ПАСПОРТ\_КЕМ\_КОГДА\_ВЫДАН> (далі - **«Покупець»**), з другої сторони (разом далі – «Сторони», а будь-яка з них окремо – «Сторона»),

*на виконання Форвардного контракту № <НомерДериватива> від <ДатаДериватива> (далі – «Форвардний контракт»), придбаного Покупцем на підставі Договору купівлі-продажу Форвардного контракту № Д<НОМЕРДОГОВОРА>/<НомерДоговораКуплиПродажиТорговца> від <ДАТАДОГОВОРА> року,*

відповідно до статті 656 Цивільного кодексу України, уклали цей Договір купівлі-продажу майнових прав (далі – «Договір») про наступне:

1. **Визначення**
   1. **«Об’єкт»** - житловий будинок № <НомерДома> в складі сьомої черги будівництва мікрорайонів І, ІІ, 1 п. к. ІІІ, 1 п. к. VI у багатофункціональному житловому районі на вул. Маршала Гречка та просп. Правди (просп. Правди навпроти перетину з проспектом Василя Порика) у Подільському районі м. Києва (ІІ мікрорайон, 1, 2, 5, 6, 7 та 8 черги будівництва), що буде побудований на земельній ділянці, орієнтовною загальною площею 10,28 га, що розташована по проспекту Правди у Подільському районі м. Києва (навпроти перетину з проспектом Василя Порика), яка в свою чергу розташовується в межах земельної ділянки загальною площею 44,0615 га, кадастровий номер: 8000000000:91:066:0096, відповідно до характеристик та параметрів, визначених проектом. Проектна документація на будівництво Об'єкта, а також комплексу (житлового району) в цілому, відповідає нормативній базі, що підтверджується Експертним звітом №3-350-18-ЕП/КО від 27 серпня 2018 року, виданим ТОВ «УКРБУДЕКСПЕРТИЗА». Дозвіл на виконання будівельних робіт № ІУ 113192671054 від 24 вересня 2019 року виданий Державною архітектурно-будівельною інспекцією України. Будівництво Об’єкта здійснюється Продавцем на підставі Договору №01Б-06/05-19СІД від 06 травня 2019 року та Договору № 01/06-ГПР/19-ЮС генерального підряду від 01 червня 2019 року.

Орієнтовний термін прийняття Об’єкта в експлуатацію (отримання сертифікату відповідності закінченого будівництвом об’єкта): IІІ (третій) квартал 2023 (дві тисячі двадцять третього) року – буд. 16.2. Вказаний термін може бути змінений, але не більше, ніж на 6 (шість) місяців, і це не буде вважатись порушенням цього Договору.

* 1. **«Квартира»** – житлова квартира в Об’єкті з наступними характеристиками:

|  |  |
| --- | --- |
| **Найменування:** | **Квартира** |
| Будівельний номер: | <БудівельнийНомер> |
| Поверх: | <Поверх> |
| Під’їзд: | <НомерПодъезда> |
| Загальна проектна площа, кв. м.: | <ЗагальнаПлоща> |
| Житлова проектна площа кв. м.: | <ЖитловаПлоща> |
| Кількість кімнат: | <КількістьКімнат> |

* + 1. При цьому квартира – це внутрішня ізольована частина в Об’єкті, що може складатися з комплексу взаємопов'язаних житлових (одного чи кількох) приміщень (кімнат), допоміжних (підсобних) приміщень (кухня, туалет, ванна, передпокій, комора тощо) та балкону, лоджії тощо, має самостійний вихід на вулицю, двір, коридор загального користування або сходову клітку і призначена та придатна для постійного у ній проживання фізичних осіб, характеристики якої згідно з проектом зазначені в Форвардному контракті (а остаточний розмір площі буде визначений на підставі замірів технічної інвентаризації), яка стане об’єктом нерухомості після завершення будівництва та прийняття Об'єкта в експлуатацію. При цьому приміщення – це частина внутрішнього об'єму будівлі, обмежена будівельними елементами, з можливістю входу і виходу.
    2. Номер Квартири буде остаточно визначений після прийняття Об’єкта в експлуатацію та проведення технічної інвентаризації в порядку, встановленому Законодавством. Будівельний номер Квартири може бути змінений в процесі будівництва.
  1. **«Проектна документація»** – у встановленому Законодавством порядку розроблена, погоджена та затверджена документація для будівництва Об’єкта, що складається з креслень, графічних і текстових матеріалів, інженерних і кошторисних розрахунків, які визначають містобудівні, об’ємно-планувальні, архітектурні, конструктивні, технічні та технологічні вирішення, інші показники Об’єкта та відповідає вимогам державних стандартів, будівельних норм і правил.
  2. **«Загальна проектна площа»** – загальна площа Квартири, що визначена за Проектною документацією і вказана в пункті 1.2 цього Договору.
  3. **«Загальна фактична площа»** – загальна площа Квартири, що визначається після завершення будівництва Об’єкта в процесі прийняття його в експлуатацію за обмірами технічної інвентаризації Квартири.
  4. **«Вимірювальна одиниця»** – одна вимірювальна одиниця Квартири складає 1 (один) квадратний метр Загальної проектної площі Квартири.
  5. **«Прийняття Об’єкта в експлуатацію»** – видача компетентним органом сертифіката відповідності, що засвідчує відповідність закінченого будівництвом Об’єкта проектній документації та підтверджує готовність Об’єкта до експлуатації.
  6. **«Майнові права»** – майнові права на Квартиру, в тому числі право набути Квартиру у власність після прийняття в експлуатацію Об’єкта та оформити відповідні правовстановлюючі документи на Квартиру, права, що є складовими частинами права власності (права володіння, розпорядження, користування), а також інші специфічні права та права вимоги, які належать Продавцю на підставі документів, перелічених в пункті 1.1 Договору.
  7. **«Загальна вартість Майнових прав»** – сума коштів, розрахована у відповідності до розділу 4 цього Договору, сплативши яку Покупець отримує Майнові права.
  8. **«Недоліки»** - дефекти, недоробки, невідповідність якості та/або комплектності/кількості (в тому числі приховані) в Квартирі в порівнянні з положеннями проектної документації на будівництво Об’єкта, Законодавства, Договору.
  9. **«Законодавство»** - чинне законодавство України, включаючи, але не обмежуючись, Цивільний кодекс України, Господарський кодекс України, Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», державні стандарти, технічні норми, державні будівельні норми та правила, екологічні норми, місцеві правила забудови, будь-які рішення, правила, розпорядження та процедури, затверджені владою міста Києва, щодо будівництва та прийняття об’єктів в експлуатацію.

1. **ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ**
   1. В порядку та на умовах, визначених цим Договором, Продавець зобов’язується передати у власність Покупця, а Покупець зобов’язується оплатити Загальну вартість Майнових прав та прийняти у власність Майнові права.
   2. Покупець реалізує (здійснює) отримані Майнові права шляхом отримання Квартири за актом передання-прийняття, набуття та оформлення права власності на Квартиру шляхом здійснення державної реєстрації права власності на Квартиру з отриманням правовстановлюючих документів на Квартиру в порядку, передбаченому Законодавством.
2. **ПОЛОЖЕННЯ ЩОДО КВАРТИРИ**
   1. Квартира як предмет Майнових прав передається Продавцем Покупцю з наступним рівнем виконання внутрішніх опоряджувальних робіт:

- встановлені протипожежні вхідні двері;

- встановлені та засклені металопластикові вікна;

- штукатурення в усіх приміщеннях не проводиться;

- цементно-піщана стяжка на підлозі (крім підлоги у ванних кімнатах та санітарних вузлах);

- у ванних кімнатах та санітарних вузлах гідроізоляція – відсутня;

- розведені системи опалення та встановлені плоскі сталеві радіатори опалення;

- водопостачання та каналізація заведені в Квартиру (без розведення до санітарно-технічних приладів);

- заведена система пожежної сигналізації;

- заведені труби для проведення мереж слабкого струму;

- мережа електрозабезпечення виконана шляхом заведення в Квартиру зі встановленням електрощитка на вході в Квартиру. Внутрішня мережа електрозабезпечення не виконується;

- влаштований вентиляційний канал;

- сантехнічні прилади відсутні;

- встановлені в місцях загального користування (поза межами Квартири) лічильники гарячої, холодної води та електроенергії.

* 1. Покупець вправі за згодою Продавця та в межах, дозволених Законодавством і Проектною документацією, змінити характеристики Квартири, але не пізніше ніж за 4 (чотири) місяці до запланованої дати Прийняття Об’єкта в експлуатацію. Для цього Покупець звертається до Продавця із заявою про зміну характеристик Квартири. Якщо Продавець погоджується на запропоновану зміну характеристик Квартири, між Сторонами укладається відповідна додаткова угода (додатковий договір) до цього Договору або окремий Договір, що визначає всі умови такої зміни.
  2. Продавець зобов’язується забезпечити будівництво Об’єкта відповідно до Проектної документації з додержанням будівельних норм, стандартів і правил, прийняття Об’єкта в експлуатацію та передання Квартири у власність Покупця в порядку, що встановлений цим Договором.
  3. Продавець несе відповідальність за якість будівельних робіт, матеріалів, обладнання та устаткування, що будуть використані при будівництві Об’єкта з Квартирою в його складі.
  4. Якість збудованої Квартири повинна відповідати державним будівельним нормам та стандартам, вимогам Законодавства. Підтвердженням якості Квартири є прийняття Об’єкта в експлуатацію (отримання сертифікату відповідності закінченого будівництвом об’єкта) в порядку, встановленому Законодавством
  5. Продавець несе гарантійні зобов’язання щодо якості будівництва Квартири впродовж строку і на умовах, передбачених Законодавством.
  6. Покупець надає Продавцю право на безоплатну передачу до комунальної власності територіальної громади м. Києва та/або міським комунальним чи іншої форми власності підприємствам, організаціям, установам інженерних, комунікаційних та будь-яких інших мереж (в тому числі, але не виключно – зовнішні інженерні мережі, водогін, господарсько-побутова каналізація, зливова каналізація, кабельні електричні лінії, трансформаторні підстанції, мережі тепло-, енерго-, водопостачання та водовідведення, окремо розташовані та/або вбудовані бойлерні, насосні з обладнанням, індивідуальні теплові пункти, і т.д.), технічних приміщень, що побудовані разом із Об’єктом, та/або до яких Об’єкт приєднаний (підключений).

1. **ЗАГАЛЬНА ВАРТІСТЬ МАЙНОВИХ ПРАВ та порядок РОЗРАХУНКІВ**
   1. Загальна вартість Майнових прав визначається за наступною формулою:

**ЗВМП = ВМП + ВМП \* Коефіцієнт**

Де:

ЗВМП - Загальна вартість Майнових прав;

ВМП – вартість Майнових прав;

Вартість Майнових прав = базова ціна одного квадратного метру Загальної проектної площі Квартири згідно форвардного контракту \* Загальна проектна площа Квартири;

Коефіцієнт = ½ (одна друга) \* (офіційний курс гривні до долара США за Національним банком України на <ДатаЗаявка> поділений на офіційний курс гривні до долара США за Національним банком України на <ДатаФорварда> мінус 1 (один)).

При цьому Сторони встановили, що в будь-якому випадку Загальна вартість Майнових прав не може бути меншою вартості Майнових прав та, що якщо станом на дату укладання Договору купівлі-продажу існує ситуація, коли вказаний Коефіцієнт, становить менше або дорівнює 0,0 (нулю), то значення Коефіцієнту буде рівним 0 (нулю).

* + 1. Загальна вартість Майнових прав на дату укладення цього Договору становить <СуммаМайновихПрав> гривень (<СуммаМайновихПравПрописью>), в тому числі ПДВ.
  1. Загальна вартість Майнових прав сплачується Покупцем в розстрочку кількома платежами за наступною формулою:
     1. Загальна вартість Майнових прав сплачується Покупцем протягом періоду з <ДАТАПЕРВОГОПЛАТЕЖА> по <ДАТАПОСЛЕДНЕГОПЛАТЕЖА> (включно) рівними частинами, помісячно, протягом періоду з 20-го (двадцятого) до 25-го (двадцять п’ятого) числа (включно) кожного місяця, починаючи з місяця, наступного за місяцем укладення цього Договору. Також Сторони погодили, що розмір Загальної вартості Майнових прав підлягає обов’язковому коригуванню на дату кожного конкретного платежу за формулою (Формула-1):

Інв.1 = С1 + П

Величина «П», що застосовується в Формулі-1, розраховується за наступною формулою (Формула-2):

П = К \*Б \* К1

Величина «К», що застосовується в Формулі-2, розраховується за наступною формулою (Формула-3):

К = S – (S1+S2+… + Sn)

Величина «S1», що застосовується в Формулі-3, розраховується за наступною формулою (Формула 4):

S1 = ПЛ1 / Б

Величина «Sn», що застосовується в Формулі-3, розраховується за наступною формулою (Формула 5):

Sn = ПЛn / (Б\*КУРСn)

* + 1. При використанні вказаних формул (Формула-1, Формула-2, Формула-3, Формула-4, Формула-5) Сторони погодили наступні терміни, позначки та символи:

«Інв.1» – розмір Загальної вартості Майнових прав з врахуванням коригування на дату проведення розрахунку розміру Загальної вартості Майнових прав.

«С1» – сума коштів, що була фактично сплачена на дату проведення розрахунку скоригованого розміру Загальної вартості Майнових прав.

«П» – сума грошових коштів, що складає несплачену частину Загальної вартості Майнових прав з врахування коригування на дату, коли проводиться розрахунок скоригованого розміру Загальної вартості Майнових прав;

«Б» – базова ціна 1 (одного) квадратного метру Загальної проектної площі, що на день укладення цього Договору, становить <БазоваяЦенаПродажаФорвардам> грн. (<БазоваяЦенаПродажаФорвардамПрописью> гривень), в тому числі ПДВ;

«К1» – частка від ділення офіційного курсу української гривні до долара Сполучених штатів Америки, встановленого Національним банком України на 09:00 (дев’яту) годину дати здійснення конкретного платежу на курс, що встановлений Національним банком України на 09:00 (дев’яту) годину дати укладання договору. Для таких розрахунків застосовується значення офіційного курсу української гривні до долара Сполучених штатів Америки, встановленого Національним банком України, з точністю до 6-го (шостого) знака після коми, а значення розрахованої таким чином частки від ділення округлюється за математичним правилом округлення до 2-го (другого) знака після коми. При цьому Сторони встановили, що якщо станом на дату здійснення конкретного платежу існує ситуація, коли вказана частка від ділення, становить менше або дорівнює 1,02 (одна ціла дві сотих), то значення змінної К1 буде рівним 1 (одиниці).

«К» – кількість квадратних метрів проектної загальної площі Квартири, що не оплачені на дату проведення розрахунку, що визначається Формулою-3.

«S» – Загальна проектна площа, що встановлена пунктом 1.2. Договору.

«S1» - кількість квадратних метрів проектної загальної площі Квартири, що оплачена шляхом здійснення першого платежу за Договором і що розраховується за Формулою-4.

«ПЛ1» – сума першого платежу за Договором.

«n» – кількість платежів, що були фактично здійснені на виконання Договору.

«Sn» - кількість квадратних метрів проектної загальної площі Квартири, що оплачена шляхом здійснення платежу за Договором, що є останнім на дату проведення розрахунку і розраховується за Формулою 5.

«ПЛn» – сума платежу за Договором, що є останнім на дату проведення розрахунку.

«КУРСn» – показник «К1», розрахований на дату фактичного здійснення платежу за Договором, що є останнім на дату проведення розрахунку.

* + 1. Сторони погодили, що кожен конкретний показник від «S2» і до «Sn» (включно) – це кількість квадратних метрів проектної загальної площі Квартири, що оплачена шляхом здійснення конкретного платежу за Договором (від другого платежу та до останнього, включно), на дату проведення розрахунку. Кожен показник, починаючи з другого («S2») та до останнього («Sn») включно, розраховується за Формулою-5, з врахуванням того, що показник ПЛn дорівнює сумі кожного конкретного платежу за Договором, а показник КУРСn визначається на дату здійснення такого конкретного платежу за Договором.

Кількість показників від «S1» і до «Sn», що розраховуються для використання у Формулі-3 дорівнює показнику «n» (кількості платежів за Договором).

« \* » – математична дія “множення”.

« / » – математична дія “ділення”.

« + » – математична дія “додавання”.

« – » – математична дія “віднімання”.

* + 1. Сторони погодили, що розрахунок показника «Інв.1» здійснюється Продавцем планово 20-го (двадцятого) числа кожного місяця протягом строку дії Договору, а також в останній день дії Договору. За зверненням Покупця Продавець проводить розрахунок розміру показника «Інв.1» на дату такого звернення. Розрахунок фактичного розміру показника «Інв.1» здійснюється Продавцем на дату фактичного здійснення кожного платежу за Договором. При цьому датою фактичного здійснення платежу Сторони вважають дату зарахування сплачених коштів на банківський рахунок Продавця.
    2. В будь-якому випадку сплачена Загальна вартість Майнових прав не може бути меншою суми, що встановлена п.4.1. Договору.
  1. У випадку, якщо Загальна фактична площа за обмірами технічної інвентаризації виявиться більшою від Загальної проектної площі, Покупець доплачує Продавцю відповідну різницю, розраховану згідно з положеннями цього Договору. Вказана доплата здійснюється протягом 20 (двадцяти) робочих днів з моменту отримання Покупцем відповідного повідомлення від Продавця.
  2. У випадку, якщо Загальна фактична площа за обмірами технічної інвентаризації виявиться меншою від Загальної проектної площі, Продавець повертає Покупцю відповідну різницю, розраховану згідно з положеннями цього Договору. Вказане повернення здійснюється протягом 30 (тридцяти) робочих днів з моменту передання-приймання Майнових прав згідно умов цього Договору.
  3. Оплата за Договором купівлі-продажу здійснюється в національній валюті України, гривні, в безготівковій формі.
  4. Оплата Загальної вартості Майнових прав здійснюється Покупцем на підставі цього Договору. На вимогу Покупця Продавець зобов’язаний надати Покупцю відповідний рахунок.
  5. У разі якщо Покупець має намір змінити порядок розрахунку та сплати Загальної вартості Майнових прав та/або строку оплати Загальної вартості Майнових прав, передбаченого цим Договором, Покупець звертається до Продавця з відповідною заявою у письмовій формі. Вищезазначену заяву Продавець розглядає  упродовж  10 (десяти) робочих днів та повідомляє Покупця про можливість або відсутність можливості провести такі зміни.

Сторони погодили, що внесення таких змін здійснюється шляхом укладення додаткового договору до цього Договору. За укладення такого додаткового договору Покупець сплачує на рахунок Продавця, вказаний у розділі 11 цього Договору, грошові кошти у розмірі 2 500,00 (дві тисячі п’ятсот гривень 00 копійок) гривень, протягом 3 (трьох) робочих днів з дати укладення додаткового договору. При цьому розмір Загальної вартості Майнових прав (вартість Майнових прав), передбачений п.п. 4.1.1. п. 4.1. розділу 4 Договору, підлягає збільшенню на суму такої доплати.

1. **ПОРЯДОК ТА СТРОК ПЕРЕДАННЯ-ПРИЙНЯТТЯ МАЙНОВИХ ПРАВ**
   1. Майнові права передаються Продавцем у власність Покупця виключно після повної сплати Покупцем Загальної вартості Майнових прав (у тому числі з врахуванням випадків коригування її розміру) шляхом підписання Сторонами акту передання-прийняття Майнових прав, що підписується Сторонами не пізніше 30 (тридцяти) календарних днів з дня настання останньої з подій: Прийняття Об’єкта в експлуатацію та повної сплати Покупцем Загальної вартості Майнових прав.
   2. За умови повної сплати Покупцем Загальної вартості Майнових прав, Квартира передається Продавцем Покупцю по акту передання-прийняття Квартири не пізніше 3 (трьох) місяців із дня Прийняття Об’єкта в експлуатацію та отримання Продавцем документів, що за Законодавством необхідні для передання Квартири Покупцю і подальшого оформлення ним права власності на Квартиру. Про дату підписання акта передання-прийняття Квартири Продавець повідомляє Покупця письмово не менше ніж за 7 (сім) календарних днів до такої дати.
   3. В разі виявлення Покупцем Недоліків в Квартирі, Продавець зобов'язується усунути їх за власний рахунок, крім недоліків обладнання, на яке видані технічні паспорти заводу-виробника. Всі Недоліки фіксуються в акті комісії у складі представників Продавця та Покупця. Претензії щодо якості Квартири не приймаються, якщо Покупцем в Квартирі проводились будь-які переобладнання та зміни в плануванні, що не були передбачені Проектною документацією, або у випадку порушення Покупцем правил експлуатації Квартири чи п.6.7.цього Договору.
   4. В момент передання Покупцю Квартири Продавець зобов’язується надати Покупцеві повний пакет документації, що є необхідною для оформлення права власності Покупця на Квартиру та реєстрації цього права в порядку, передбаченому Законодавством на момент такого передання.
   5. Право власності Покупця на Квартиру виникає з моменту державної реєстрації права власності в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно згідно з ч. 4 ст. 334 Цивільного кодексу України.
   6. Умови цього Договору регулюють лише передачу Продавцем Покупцю Квартири. Питання щодо іншого майна в Об’єкті, що створене в результаті виконання умов цього Договору зокрема, але не виключно: сходові клітини, марші, коридори, колясочні, ліфтові шахти, холи, технічні та допоміжні приміщення, горища, підвали, дахи, фасади тощо, вирішуються в порядку, встановленому чинним законодавством України.
2. **Права та обов’язки Сторін**
   1. **Продавець має право:**
      1. вимагати від Покупця особисто надати та заповнити всі необхідні документи, пов’язані з оформленням та виконанням цього Договору;
      2. вимагати від Покупця належного виконання грошових зобов’язань за цим Договором;
      3. розірвати цей Договір в односторонньому порядку, у випадку порушення Покупцем встановлених Договором строків оплати Загальної вартості Майнових прав більш, ніж на 10 (десять) банківських днів, або якщо Покупець ухиляється від прийняття Об’єкта за актом передання-прийняття протягом 45 (сорока п’яти) календарних днів від дня належного повідомлення Продавцем про час та місце такого підписання.
      4. змінити технічні характеристики Квартири, що зазначені в Договорі, без зміни загальних параметрів Об’єкта.
   2. **Продавець зобов’язаний:**
      1. після оплати Покупцем повної суми Загальної вартості Майнових прав підписати Акт передання-прийняття Майнових прав у відповідності до умов Договору;
      2. після прийняття в експлуатацію Об’єкта передати Покупцю Квартиру за Актом передання-прийняття у відповідності до умов Договору;
      3. на письмову вимогу Покупця надавати інформацію щодо ходу будівництва Об’єкта;
      4. забезпечити, що на момент переходу до Покупця Майнових прав Квартира не буде нікому іншому продана та/або іншим способом відчужена, заставлена, перебувати під арештом, у спорі та/або під забороною, обтяжена будь-якими зобов'язаннями перед третіми особами;
      5. на вимогу Покупця надавати йому рахунок, в якому буде визначена Загальна вартість Майнових прав, що розрахована на дату надання такого рахунку.
   3. **Покупець має право:**
      1. вимагати від Продавця належного виконання зобов’язань за цим Договором;
      2. достроково здійснювати оплату за Договором без застосування Продавцем штрафних санкцій;
      3. за згодою Продавця передати третій особі права і обов’язки, що виникли на підставі цього Договору. Якщо Покупець хоче передати третій особі свої права та зобов’язання за Договором, Покупець звертається до Продавця із заявою про заміну Сторони цього Договору. В разі погодження Продавцем такої заміни, Сторони укладають відповідний договір про відступлення прав та обов’язків. Сторони погодили, що за укладення договору про відступлення прав і обов’язків Покупець сплачує Продавцю 10 000,00 (десять тисяч) гривень, а за наявності документів, що підтверджують родинні зв’язки між сторонами договору відступлення (першого та другого ступеня споріднення) – 5 000,00 (п’ять тисяч) гривень.
   4. **Покупець зобов’язаний:**
      1. належним чином виконувати грошові зобов’язання за цим Договором;
      2. Надати Продавцю документ, який підтверджує повне виконання зобов’язань Покупця щодо оплати за договором купівлі-продажу форвардного контракту, предметом якого був продаж Покупцю Форвардного контракту <НомерДериватива> від <ДатаДериватива>.
      3. у строк, передбачений Договором та узгоджений з Продавцем, з’явитися для підписання акту передання-прийняття Майнових прав;
      4. у строки та в порядку, що визначені цим Договором, прийняти від Продавця Квартиру за актом передання-прийняття для оформлення та реєстрації права власності на Квартиру.
   5. Після прийняття Квартири за актом передання-прийняття, Покупець зобов’язаний протягом 10 (десяти) робочих днів укласти з експлуатуючою організацією, визначеною Продавцем, договір про участь у витратах на утримання Об’єкта та прибудинкової території на умовах експлуатуючої організації. Покупець зобов’язується відшкодовувати витрати на обслуговування та утримання Квартири, Об’єкта та прибудинкової території з дати підписання Сторонами акту передання-прийняття Квартири.
   6. Повідомляти Продавця про зміну паспортних даних, місця реєстрації, контактних телефонів та інших суттєвих відомостей протягом 10 (десяти) календарних днів з моменту такої зміни.
   7. Покупець зобов’язується не проводити без згоди Продавця та/або та експлуатуючої організації, як до моменту прийняття Квартири за актом передання-прийняття, так і після, будь-які будівельні чи монтажні роботи, які можуть призвести до конструктивних змін в Квартирі (у тому числі, але не виключно, зміни в розташуванні стін, зміни площі Квартири), чи будь-яких робіт на зовнішніх стінах (елементах) Об’єкта. Перед встановленням в Квартирі 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 експлуатуючою організацією місце встановлення та схему підключення зовнішніх елементів (блоків) такої системи (пристроїв, приладів, обладнання).
3. **Відповідальність Сторін**
   1. За невиконання або неналежне виконання своїх зобов’язань за цим Договором Сторони несуть відповідальність відповідно до Законодавства та цього Договору.
   2. За порушення строків виконання грошових зобов’язань за цим Договором Покупець сплачує Продавцю суму боргу з урахуванням індексу інфляції за весь час прострочення, три відсотки річних, нарахованих на суму боргу, а також пеню в розмірі подвійної облікової ставки Національного банку України від простроченої суми за кожний день прострочення.
   3. У разі, якщо Покупець ухиляється від прийняття Квартири за актом передання-прийняття протягом 45 (сорока п’яти) календарних днів від дня належного повідомлення Продавцем про час та місце такого підписання, Продавець має право розірвати цей Договір в односторонньому порядку шляхом направлення рекомендованим листом на адресу Покупця, вказану в цьому Договорі, або вручення під розписку повідомлення про розірвання цього Договору (далі – Повідомлення про розірвання). У цьому разі цей Договір є розірваним і вважається припиненим в повному обсязі без укладення будь-яких документів із дня, наступного за днем направлення Повідомлення про розірвання.
   4. У разі порушення Покупцем умов цього Договору щодо здійснення оплати за цим Договором, з урахуванням коригування Загальної вартості Майнових прав, Продавець має право розірвати цей Договір в односторонньому порядку шляхом направлення рекомендованим листом на адресу Покупця, вказану в цьому Договорі, або вручення під розписку Повідомлення про розірвання. У цьому разі цей Договір є розірваним і вважається припиненим в повному обсязі без укладення будь-яких інших документів із дня, наступного за днем направлення Повідомлення про розірвання.
   5. У разі розірвання (припинення) цього Договору з підстав, передбачених п. 7.4 цього Договору, Продавець повертає сплачені Покупцем кошти протягом 120 (ста двадцяти) календарних днів з моменту направлення Повідомлення про розірвання, за виключенням штрафу у розмірі 5% (п’яти відсотків) від розміру Загальної вартості Майнових прав, що встановлена на дату укладення цього Договору.
   6. У разі розірвання (припинення) цього Договору з підстав, передбачених п. 7.3 цього Договору, Продавець повертає сплачені Покупцем кошти протягом 120 (ста двадцяти) календарних днів з моменту запланованої дати підписання Сторонами акту передання-прийняття Квартири, що буде зазначена в письмовому повідомленні Продавця, яке буде направлене Покупцю згідно з положеннями цього Договору, за виключенням штрафу у розмірі 5% (п’яти відсотків) від Загальної вартості Майнових прав, що встановлена на дату укладення цього Договору.
   7. У разі, якщо Продавець з власної вини не передав Квартиру Покупцю за актом передання-прийняття Квартири в строк, передбачений цим Договором, та у разі розірвання (припинення) Договору з цієї причини, за письмовою вимогою Покупця, Продавець, після настання кінцевого терміну підписання Сторонами акту передання-прийняття Квартири, повертає сплачені Покупцем кошти протягом 90 (дев’яноста) календарних днів.
   8. У разі порушення терміну прийняття Об’єкта в експлуатацію, зазначеного в цьому Договорі, більше ніж на 6 (шість) місяців, та у разі розірвання (припинення) Сторонами даного Договору з цієї причини, за письмовою вимогою Покупця, Продавець повертає сплачені Покупцем кошти протягом 90 (дев’яноста) календарних днів після отримання такої вимоги Покупця.
   9. Повернення коштів Покупцю здійснюється виключно в безготівковій формі на банківський рахунок Покупця, про який Покупець зобов’язаний повідомити Продавця письмово. Продавець не несе відповідальності за порушення строків повернення коштів або за неповернення коштів у разі неповідомлення Покупцем своїх банківських реквізитів.
   10. У випадку порушення Покупцем п. 6.7 цього Договору, Покупець зобов’язаний сплатити штраф у розмірі, що є еквівалентом 10 000,00 (десяти тисяч) доларів США за курсом Національного банку України на дату здійснення порушення умов вказаного пункту та компенсувати завдані даним порушенням збитки. Порушення умов має бути належним чином зафіксовано та підтверджено.
   11. У випадку ухилення Покупця від отримання Квартири за актом передання-прийняття в строк, визначений в Договорі, Продавець має право на отримання компенсації на суму, що дорівнює витратам Продавця, що пов’язані з утриманням Квартири Продавцем, та які були понесені Продавцем, починаючи з дня, наступного за днем запланованого підписання акту передання-прийняття Квартири, що зазначений в повідомленні Продавця, направленому Покупцю відповідно до умов цього Договору. До вищезазначених витрат Продавця, пов’язаних з утриманням Квартири, відносяться (в тому числі, але не виключно): податок на житлову нерухомість (або аналогічний податок, об’єктом якого є об’єкти житлового фонду), кошти, сплачені Продавцем експлуатуючій організації, як участь власника Квартири у витратах на утримання Об’єкта та прибудинкової території, інші податки та збори, сплата яких покладається на власника об’єктів житлового фонду (як діючі на момент укладення цього Договору так і ті, що будуть прийняті в майбутньому).

**8. Вирішення спорів**

8.1. Всі спори, пов'язані з виконанням Сторонами своїх зобов'язань за цим Договором вирішуватимуться шляхом переговорів.

8.2. У випадку, недосягнення взаємних домовленостей шляхом переговорів протягом місяця, всі спори, які можуть виникнути при виконанні цього Договору, підлягають вирішенню в судовому порядку за встановленою підвідомчістю та підсудністю таких спорів відповідно до чинного законодавства України.

**9. Форс Мажор**

* 1. Сторони звільняються від відповідальності за порушення зобов’язань за цим Договором, якщо вони виникли не з вини іншої Сторони або зумовлені обставинами непереборної сили, що перешкоджають належному виконанню цього Договору, а саме: масові заворушення, страйки, бойові дії, війна, військовий стан, стихійні лиха (пожежа, повінь, землетрус та інші в тому числі природні та кліматичні явища), технологічні фактори, дії державних органів, в тому числі виконавчої влади, що перешкоджають нормальній законній діяльності відповідної Сторони, в тому числі зміни в нормативній та законодавчій базі, яка регулює правовідносини на підставі яких діють Сторони, а також навмисні шкідливі дії третіх осіб, продовження строків прийняття Будинку в експлуатацію не з вини Продавця.
  2. Сторона, яка не має можливості виконувати свої зобов’язання через обставини непереборної сили, повинна повідомити про це іншу Сторону в 5-денний термін після їх появи, підтверджуючи це відповідними документами. Несвоєчасність або відсутність повідомлення позбавляє цю Сторону права посилатись на такі обставини як підставу неможливості виконувати зобов’язання за Договором.
  3. Термін виконання зобов’язань за Договором продовжується на термін дії обставин непереборної сили або усунення їх наслідків.
  4. У разі, якщо термін дії обставин непереборної сили перевищує шість місяців, це може бути підставою для розірвання Договору з ініціативи будь-якої Сторони.
  5. Дія обставин непереборної сили повинна бути підтверджена відповідним документом Торгово-промислової палати України або іншого компетентного органу.

1. **Інші умови**
   1. Цей Договір укладений під відкладальною умовою, якою Сторони визнають пред’явлення до виконання Форвардного контракту за Актом передання-прийняття та повне виконання Покупцем своїх зобов’язань по договору купівлі-продажу форвардного контракту, предметом якого був продаж Покупцю Форвардного контракту <НомерДериватива> від <ДатаДериватива>. Договір набирає чинності та вважається укладеним з моменту настання відкладальної умови та діє до повного виконання Сторонами взятих на себе зобов’язань за Договором, якщо він не буде припинений раніше у відповідності до положень цього Договору та чинного законодавства України. З дати набрання чинності цим Договором, Форвардний контракт вважається належним чином виконаним і зобов’язання Сторін за Форвардним контрактом припиняються.
   2. Зміни та доповнення до цього Договору будуть вважатися чинними, якщо вони укладені в письмовій формі та підписані Сторонами.
   3. Всі повідомлення (пропозиції) за цим Договором будуть вважатися здійсненими (направленими) належним чином, якщо вони викладені в письмовій формі та надіслані рекомендованим листом та/або вручені особисто Стороні-одержувачу. Датою отримання таких повідомлень (пропозицій) буде вважатися, якщо інше не встановлено цим Договором, дата їх особистого отримання Стороною-одержувачем або дата поштового штемпеля відділення зв’язку на конверті за місцезнаходженням Сторони-одержувача.
   4. Продавець підтверджує, що:

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

— до укладення цього Договору Майнові права іншим особам не відчужено;

— Майнові права в заставі та у податковій заставі не перебувають;

— щодо Майнових прав 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 немає.

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;

- Договір не носить характеру фіктивного та/або удаваного правочину;

- у тексті цього Договору зафіксовано усі істотні умови, що стосуються відчуження Майнових прав;

- Договір не є попереднім договором купівлі-продажу Квартири і усі положення цього Договору є такими, що стосуються та регулюють виключно порядок виконання цього Договору Сторонами.

* 1. У разі, якщо Покупець перебуває у шлюбі, він підтверджує, що укладає та підписує цей Договір за згодою другого з подружжя. Згода другого з подружжя підтверджується відповідною заявою, що надана Продавцю Покупцем в момент підписання цього Договору. Покупець несе відповідальність за достовірність наданої інформації відносно свого шлюбного стану.
  2. За цим Договором не відбувається об’єднання вкладів чи майна Сторін і не виникає спільного майна Сторін. При укладенні цього Договору метою Покупця є отримання Квартири у власність, а метою Продавця є досягнення цілей, що визначені установчими документами Продавця.
  3. На виконання вимог ч. 2 ст. 12 Закону України «Про захист персональних даних» Покупець повідомляється про включення наданих ним Продавцю власних персональних даних до баз персональних даних, власником яких є Продавець. Покупець підтверджує, що він повідомлений про свої права, визначені Законом України «Про захист персональних даних».
     1. Підписуючи даний Договір, Покупець, як суб’єкт персональних даних, дає свій добровільний та однозначний дозвіл на вчинення Продавцем, як власником баз персональних даних, всіх дій, які, відповідно до Закону України «Про захист персональних даних», є обробкою його персональних даних у відповідності до сформульованої мети їх обробки;
     2. Покупець дає згоду на передачу (поширення) своїх персональних даних, що включені до баз персональних даних, власником яких є Продавець, виключно з метою забезпечення їх ідентифікації відповідно до вимог Закону України «Про запобігання та протидію легалізації (відмиванню) доходів, одержаних злочинним шляхом», податкових відносин та відносин у сфері бухгалтерського обліку відповідно до Цивільного кодексу України, Господарського кодексу України, Податкового кодексу України, Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні», Закону України «Про банки і банківську діяльність»;
     3. Покупець дає згоду на зберігання своїх персональних даних протягом строку, визначеного внутрішніми документами Продавця;
     4. Доступ до персональних даних Покупця, що включені до баз персональних даних, власником яких є Продавець, третіх осіб дозволяється у випадках та порядку, передбаченому Законодавством.
  4. Сторони погоджуються вчиняти такі дії та підписувати такі документи, які хоч і не передбачені прямо цим Договором, але можуть бути необхідні для досягнення цілей цього Договору, виконання зобов’язань за цим Договором та реалізації прав, передбачених цим Договором.
  5. Якщо будь-яке положення цього Договору визнається судом незаконним, недійсним, або таким, примусове виконання якого забезпечити неможливо, то таке положення (в тій мірі, в якій воно недійсне, або не підлягає виконанню) не буде чинним і повинно розглядатись Сторонами як таке, що не міститься в цьому Договорі, при цьому не спричиняючи цим недійсність будь-якого іншого положення цього Договору. Будь-яке положення цього Договору, яке визнане недійсним в частині або таким, що не підлягає виконанню в частині, чи в певній мірі, буде чинним в тій частині чи в тій мірі, яка не визнана недійсною або такою, що не підлягає виконанню. В такому разі Сторони докладатимуть максимум обґрунтованих зусиль для того, щоб замінити недійсне чи таке, що не підлягає виконанню, положення іншим дійсним та таким, що підлягає виконанню, положенням, що має наслідком найбільш близький, наскільки це можливо, результат, запланований положенням, яке визнане недійсним чи таким, що не підлягає виконанню.
  6. Сторони погоджуються зберігати на умовах конфіденційності предмет, умови і положення цього Договору, зміст цього Договору, а також будь-яку іншу інформацію, незалежно від її форми, яка стосується або розроблена у зв’язку із Договором і розкривається Сторонам, або про яку дізнаються Сторони у будь-який час (надалі іменується як «Конфіденційна інформація»), і використовувати її лише з метою виконання Договору згідно із умовами і положеннями цього Договору, а також вживати усі дії, які є обґрунтовано необхідними для захисту такої Конфіденційної інформації від крадіжки, втрати або несанкціонованого розкриття.
     1. Сторони погоджуються не розкривати таку Конфіденційну інформацію і не розповсюджувати таку Конфіденційну інформацію в присутності будь-якої особи, окрім працівника, радника або представника Сторони, які мають потребу знати таку Конфіденційну інформацію, у зв’язку із виконанням цього Договору, та погоджуються проінформувати працівників і представників про їх зобов’язання відносно такої Конфіденційної інформації і забезпечувати дотримання ними таких зобов’язань.
     2. Цей Договір не забороняє використання або розкриття Конфіденційної інформації з метою і в такій мірі, якщо ця Конфіденційна інформація:

1. повинна розкриватись відповідно до законодавства або постанови суду або відповідно до офіційного прохання державного органу влади; або
2. на момент такого розкриття є загальновідомою, окрім випадків, коли вона стає загальновідомою внаслідок порушення цього Договору.
   1. При виконанні Договору та з усіх питань, які не врегульовані цим Договором, Сторони керуються Законодавством. Сторони погоджуються, що на умови цього Договору та інші право чини, які з нього випливають, законодавство, яке регулює інвестиційну діяльність, не поширюється.
   2. Цей Договір складений українською мовою у двох автентичних примірниках, по одному для кожної зі Сторін.

**11. Реквізити та підписи Сторін**

|  |  |
| --- | --- |
| **Продавець** | **Покупець** |
| **ТОВ «ВАРШАВСЬКИЙ-БУД»**  Місцезнаходження: 01001, м. Київ,  вул. Михайлівська, буд. 18-В, літ. «А»,  прим. 308  код ЄДРПОУ 42166275  Банківські реквізити:  п/р UA103005280000026008455057710  в АТ "ОТП Банк", МФО 300528  **Директор**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_З.Л.Іоничев** | **<Владелец.Наименование>**  Адреса реєстрації: <ПРОПИСКА>  Паспорт серії <ПАСПОРТ\_СЕРИЯ> № <ПАСПОРТ\_НОМЕР>, виданий <ПАСПОРТ\_КЕМ\_КОГДА\_ВЫДАН>  Ідентифікаційний код <КОД\_ПО\_ДРФО>  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ <Владелец.Наименованиекраткое>** |