

**ДОГОВІР № ЮТ1А –**  
**купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості (перший продаж)**  
місто Полтава, дві тисячі двадцять шостого року.

**ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «СОЛАР ПОЛТАВА»**  
ідентифікаційний код юридичної особи: 41741947, місцезнаходження: 38751, Полтавська обл., Полтавський р-н, с. Розсошенці, вулиця Перспективна, будинок 8, нежиле приміщення 171, в особі директора Добрелі Владислава Володимировича, 23.03.1992 року народження, місце проживання зареєстроване за адресою: Полтавська область, Полтавський район, с. Розсошенці, вул. Перспективна, 6, кв. 269, який діє на підставі Статуту (номер запису в Єдиному державному реєстрі юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань 1005771070008004726 від 08.11.2023 року) та рішення № 2 від 12.06.2023 року, іменоване далі «Продавець», з однієї сторони, та

**Фізична особа, громадянин України** \_\_\_\_\_ іменованій надалі «Покупець», з другої сторони, а при спільному найменуванні «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 зобов'язується передати Покупцю, а Покупець зобов'язується прийняти та оплатити майбутній об'єкт нерухомого майна (далі за текстом – «МОН») 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 МОН, підключити закінчений будівництвом об'єкт до інженерних мереж на постійній основі, забезпечити відповідно до закону передачу Покупцю МОН шляхом державної реєстрації за покупцем спеціального майнового права на такий об'єкт, 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 МОН та прийняти МОН шляхом державної реєстрації на ім'я Покупця спеціального майнового права на такий об'єкт, прийняти у власність та в натурі об'єкт нерухомого майна після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта.

**1.2. Істотні умови Договору:**

**1) відомості про замовника будівництва: ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «СОЛАР ПОЛТАВА»**, ідентифікаційний код юридичної особи в Єдиному державному реєстрі підприємств і організацій України: 41741947, місцезнаходження якого: 38751, Полтавська обл., Полтавський р-н, с. Розсошенці, вулиця Перспективна, будинок 8, нежиле приміщення 171.

**2) назва подільного об'єкта незавершеного будівництва (об'єкт будівництва):** «Нове будівництво багатоквартирного житлового будинку з вбудованими приміщеннями громадського призначення по вул. Юрія Тимошенка («Тарапуньки»), 1-А в м. Полтаві».

**3) вид будівництва:** нове будівництво.

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

- користувач земельної ділянки - **ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «СОЛАР ПОЛТАВА»**, ідентифікаційний код юридичної особи в Єдиному державному реєстрі підприємств і організацій України: 41741947, місцезнаходження якого: 38751, Полтавська обл., Полтавський р-н, с. Розсошенці, вулиця Перспективна, будинок 8, нежиле приміщення 171.

- кадастровий номер земельної ділянки – **5310136400:14:007:0771.**

- відомості про право користування замовника будівництва на земельну ділянку у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно – номер запису про інше речове право - 51984390;

- реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна - земельної ділянки, на який розташований подільний об'єкт незавершеного будівництва (об'єкт нерухомого майна), складовою частиною якого є відповідний МОН, у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно – 2129937453101.

5) номер відомостей про зареєстроване спеціальне майнове право замовника будівництва на подільний об'єкт незавершеного будівництва, складовою частиною якого є відповідний МОН, у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно: реєстраційний номер об'єкта – 3072243353080. Номер запису – 58221129.

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

- функціональне призначення об'єкта – багатоквартирний житловий будинок;  
- загальна площа приміщень об'єкта згідно з проектною документацією на будівництво об'єкта – 24812,72 м<sup>2</sup>;

- кількість поверхів згідно з проектною документацією на будівництво об'єкта – 10;

- опис основних конструктивних елементів та інженерного обладнання – фундаменти, зовнішні огорожувальні конструкції, міжповерхові перекриття, перекриття підвалу, внутрішні стіни, перегородки, сходові клітини, сходи, балкони, лоджії, дах, покрівля, заповнення віконних прорізів, вхідні двері, інженерне обладнання: системи опалення (теплопостачання), системи внутрішнього водопостачання, системи внутрішнього гарячого водопостачання, системи внутрішнього водовідведення та каналізації (каналізаційні стояки), газопостачання, системи електропостачання, вентиляція, ліфти, блискавкозахист, домофон, дощова каналізація;

- 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 МОН: 01.3449052.4958061.20240927.63.0000.00.

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

9) продавець підтверджує, що продаж МОН є першим.

1.3. Майбутній об'єкт нерухомості – квартира № \_\_\_ у багатоквартирному житловому будинку, за будівельною адресою: Полтавська область, Полтавський район, Полтавська територіальна громада, м. Полтава, вулиця Тимошенка Юрія («Тарапуньки»), 1-А, яка стане об'єктом нерухомого майна після прийняття в експлуатацію об'єкта будівництва.

#### Основні технічні характеристики МОН

Функціональне призначення об'єкта	Проектна загальна площа, м <sup>2</sup>	Секція	Поверх	Будівельний номер	Кількість кімнат
Квартира	—	—	—	—	—
<b>Опис основних конструктивних елементів та інженерного обладнання визначений Постановою КМУ від 21 квітня 2023 р. № 378:</b> перекриття, стіни, перегородки, балкон, лоджія, покривання підлоги (чистова стяжка), опорядження та покривання стін (стартова шпаклівка), опорядження та покривання перегородок (стартова шпаклівка, крім санвузлів), вікна (заповнення віконних прорізів), вхідні двері, заповнення дверних прорізів у зовнішніх огорожувальних конструкціях, Інженерне обладнання: системи опалення (теплопостачання - котел газовий двухконтурний конденсаційний), системи водопостачання (підведено), системи гарячого водопостачання (підведено), системи водовідведення та каналізації (підведено), газопостачання, електропостачання, вентиляція, домофон, електронні комунікаційні мережі (підведено)					
<b>Ідентифікатор об'єкта будівництва в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва:</b>					
<b>Номер відомостей про спеціальне майнове право майбутнього об'єкта нерухомості у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно</b>			<b>Реєстраційний номер майбутнього об'єкта нерухомості у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно</b>		
—			—		

Продавець стверджує, що на МОН відсутні права третіх осіб та обтяження речових прав (у тому числі відсутні номери записів про державну реєстрацію речових прав третіх осіб та обтяження речових прав на об'єкт у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно), що підтверджується інформацією з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно від «\_\_» грудня 2025 року, отриманою нотаріусом, що посвідчує цей Договір, шляхом безпосереднього доступу до реєстру.

**Графічне зображення схеми будівельного плану МОН: Додаток 2.**

**Схема розміщення МОН на поверсі: Додаток 3.**

**1.4. Стислий перелік робіт, які повинні бути проведені на об'єкті будівництва та прибудинковій території:**

- зведення залізобетонного каркасу;
- кладка огорожувальних конструкцій;
- кладка перегородок;
- монтаж вікон, входних дверей;
- опорядження фасадів;
- монтаж загально будинкових лічильників холодної води та електроенергії (виробник та марка обрана Продавцем самостійно);
- монтаж персональних лічильників холодної води та електроенергії (виробник та марка обрана Продавцем самостійно);
- облаштування місць загального користування;
- будівництво ліфтових шахт та встановлення ліфтів (виробник та марка обрана Продавцем самостійно)
- облаштування прибудинкової території (встановлення дитячого майданчику, висадження газону, дерев, декоративних кущів, облаштування пішохідних доріжок, лавок, встановлення систем освітлення).

**1.5. Стислий перелік робіт, які повинні бути проведені на МОН:**

- входні двері - металеві з МДФ накладками;
- міжкімнатні двері – відсутні;
- стіни – стартова гіпсова шпаклівка;
- підлога – чистова стяжка «під лінолеум»;
- мінімальна висота стелі з урахуванням чистового оздоблення - 2,7 метра;
- зовнішні віконні блоки – металопластикові зі склопакетами та підвіконням;
- панорамні віконні блоки металопластикові, встановлені на балконах та лоджіях;
- для опалення та гарячого водопостачання в кожній квартирі передбачено встановлення настінних двоконтурних газових котлів із закритою камерою згорання. Відведення продуктів згорання відбувається через колективний димохід. Нагрівальні прилади - біметалеві секційні радіатори;
- водопостачання – монтаж систем холодного та гарячого водопостачання;
- лічильники холодної води;
- каналізація – згідно з проектом;
- газопостачання – монтаж системи газопостачання з встановленням лічильника;
- електропостачання – монтаж електропостачання зі встановленням лічильників електроенергії.

## **2. ПРАВА ТА ОБОВ'ЯЗКИ СТОРІН**

**2.1. Продавець зобов'язаний:**

2.1.1. Приймати від Покупця оплату за МОН в строки і на умовах, визначених цим Договором.

2.1.2. Забезпечити передачу Покупцю МОН шляхом проведення державної реєстрації спеціального майнового права на МОН на ім'я Покупця, який повністю сплатив ціну МОН, протягом п'яти робочих днів з дня сплати відповідних коштів.

2.1.3. Видати на вимогу Покупця, який повністю сплатив вартість МОН, довідку про сплату вартості МОН, 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 сплату вартості МОН, 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 МОН у Продавця припиняється.

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

2.1.5. Видати власнику об'єкта нерухомого майна з яким проведено остаточні розрахунки за об'єкт нерухомого майна довідку, яка підтверджує проведення остаточних розрахунків за об'єкт нерухомого майна, протягом трьох робочих днів з дня звернення власника об'єкта нерухомого майна за такою довідкою.

2.1.6. 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 дев'яноста календарних днів з дня прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкту.

2.1.7. 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.

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

## **2.2. Покупець зобов'язаний:**

2.2.1. Сплатити Продавцю грошову суму за МОН у відповідності до розділу 3 цього Договору.

2.2.2. Прийняти МОН шляхом державної реєстрації на своє ім'я спеціального майнового права на такий об'єкт.

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 МОН перед здійсненням кожного платежу згідно термінів вказаних в договорі.

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 "АВС-КОНТАКТ" (код ЄДРПОУ 38561378), 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 "АВС-КОНТАКТ" (код ЄДРПОУ 38561378) та Продавцем. Будь-які вищеперераховані зміни Покупець зобов'язаний здійснювати за процедурою та згідно з вимогами, встановленими чинним в Україні законодавством.

2.3. Продавець має право:

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

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

2.3.3. Вимагати та/або розірвати цей Договір у випадках встановлених 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 МОН, отримати довідку про повну сплату ціни за МОН.

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

2.4.6. Вимагати та/або розірвати цей Договір у випадках встановлених цим Договором та чинним законодавством України.

### **3. ЦІНА МАЙБУТНЬОГО ОБ'ЄКТА НЕРУХОМОСТІ ТА ПОРЯДОК РОЗРАХУНКІВ**

**3.1.** Договірна вартість МОН, що є предметом даного Договору, на дату підписання даного Договору за погодженням Сторін становить \_\_\_ ( ) гривень 00 копійок, в т.ч. ПДВ.

**3.2.** Ціна одного квадратного метру МОН становить – грн. 00 коп., в т.ч. ПДВ.

У зв'язку з економічною нестабільністю, яка тягне за собою підвищення цін на будівельні матеріали, Продавець має право змінити Ціну за один квадратний метр МОН на кількість квадратних метрів МОН, що не були оплачені. Про такі зміни Продавець повинен повідомити Покупця з дотриманням наступних вимог: Продавець надсилає на поштову адресу Покупця (вказану Покупцем та зазначену в даному Договорі) рекомендованим листом письмове повідомлення із зазначенням змін до Договору (нової ціни за один квадратний метр МОН). Зазначені в повідомленні зміни набирають чинності через 10 робочих днів після відправлення Продавцем вказаного повідомлення. Неможливість Покупця отримати зміни, в разі дотримання Продавцем вказаної в даному пункті Договору процедури, не зупиняє дію цього пункту та набрання чинності змін ціни Договору.

**3.3.** Покупець зобов'язується здійснити оплату Договірної вартості МОН вказаної в п.3.1. цього договору не пізніше \_\_ року на поточний рахунок Продавця, зазначений у даному Договорі.

Перехід спеціального майнового права на МОН від Продавця до Покупця здійснюється після повної сплати Покупцем вартості такого об'єкта, що буде підтверджено довідкою Продавця про розрахунок. Таке право переходить до Покупця з моменту державної реєстрації за Покупцем спеціального майнового права на МОН. До моменту повної сплати вартості МОН Спеціальне майнове право на МОН залишається у Продавця.

**Під час проведення платежу на користь Продавця за цим Договором, Покупець повинен використовувати наступне формулювання призначення платежу: «Оплата по Договору купівлі-продажу МОН (перше відчуження) № ЮТ1А – \_\_ від «\_\_» \_\_ 2025 року. П.І.Б. Платника».**

**Отримувач: ТОВ «СОЛАР ПОЛТАВА», код ЄДРПОУ 41741947**

**Поточний рахунок: № UA\_\_ в АТ «ОТП БАНК».**

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

**3.5.** 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 державної реєстрації за покупцем право власності на МОН 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) МОН, передбаченої п. 3.1. цьому 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.

**3.6.** 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 МОН, передбаченої у Договорі, на підставі розрахунку, наданого Продавцем.

**3.7.** 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, яка є підставою для переходу спеціального майнового права на МОН до Покупця та його Державної реєстрації.

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

**4.1.** 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.

**4.2.** 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.

**4.3.** 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.

**4.4.** 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.

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

**4.6.** 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.

**4.7.** 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.

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

**4.9.** 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).

**4.10.** 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.

## **5. ПІДСТАВИ ТА ПОРЯДОК ЗМІНИ ІСТОТНИХ УМОВ ДОГОВОРУ, УМОВИ ТА ПОРЯДОК ДОСТРОКОВОГО РОЗІРВАННЯ ДОГОВОРУ**

**5.1.** 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.

**5.2.** Покупець має право вимагати розірвання цього Договору в разі:

**5.2.1.** 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;

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

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

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

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

**5.3.3.** 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;

**5.3.4.** в інших встановлених законом випадках.

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

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

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

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

**5.5.** Повідомлення Покупця про розірвання договору з підстави, визначеної підпунктом 5.3.1. цього Договору здійснюється не менше ніж за п'ятнадцять календарних днів до дати розірвання договору.

Повідомлення Покупця про розірвання договору з підстави, визначеної підпунктом 5.3.2. та 5.3.3. 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 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.

**5.6.** Розірвання Договору є підставою для зняття обтяження речових прав, зареєстрованого на користь Покупця, який сплатив часткову вартість за МОН.

**5.7.** Рішення Продавця про розірвання договору може бути оскаржено до суду в установленому законом порядку.

**5.8.** У разі розірвання Договору з підстав, визначених цим розділом, Продавець зобов'язаний повернути протягом 60 (шістдесят) календарних днів Покупцю кошти за МОН, які були фактично сплачені з вирахуванням 20% від внесених коштів.

**5.9.** Кошти за МОН можуть бути повернуті шляхом внесення їх на депозит нотаріуса, або на банківський рахунок Покупця, вказаний у даному договорі. Витрати, пов'язані з внесенням коштів на депозит нотаріуса, покладаються на Покупця.

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

## **6. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ СТОРІН**

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

**6.2.** 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 розірвати цей Договір та застосувати до Покупця неустойку (штраф) у розмірі 20 (двадцяти) відсотків від суми внесених коштів.

**6.3.** У разі невиконання або несвоєчасного виконання Покупцем умов цього Договору, в частині внесення оплат за МОН, Продавець, окрім права дострокового розірвання цього Договору на умовах визначених Розділом 5, 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.

**6.4.** У разі несвоєчасного виконання Продавцем умов п. 5.8 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.

**6.5.** 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.

## **7. ФОРС-МАЖОР**

**7.1.** 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.

**7.2.** 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».

**7.3.** 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.

**7.4.** Сторони погодили, що у разі неповідомлення Стороною Договору, для якої настали обставини, передбачені п. 7.2. Договору у строки, передбачені п. 7.3. Договору, про настання форс-мажорних обставин, вказана Сторона позбавляється права в подальшому посилаючись на вказані обставини.

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

**7.6.** 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.

## **8. ПОРЯДОК НАДАННЯ ІНФОРМАЦІЇ ПРО ХІД ВИКОНАННЯ УМОВ ДОГОВОРУ**

**8.1.** 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.

**8.2.** Розкриття інформації про подільний об'єкт незавершеного будівництва (багатоквартирний будинок), МОН, 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».

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

## **9. ОСОБЛИВІ УМОВИ**

**9.1.** Запланований термін прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта, складовою частиною якого є МОН, та виконання Продавцем зобов'язання щодо забезпечення передачі об'єкта нерухомого майна Покупцю:

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

## **10. ІНШІ УМОВИ**

**10.1.** 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.

**10.2.** На момент укладення цього Договору Покупець перебуває у шлюбі:

**10.3.** 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.

**10.4.** 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.

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

**10.6.** Договір набуває чинності з моменту його підписання та нотаріального посвідчення.

**10.7.** Цей договір складено у двох примірниках, один із яких залишається у справах Гофман Е.Л., а інший, викладений на спеціальному бланку нотаріальних документів - видається Покупцю. Продавцю надається належним чином завірена копія договору.

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

## **11. ПІДПИСИ СТОРІН**

**ПРОДАВЕЦЬ**

**ПОКУПЕЦЬ**

**ТОВ «СОЛАР ПОЛТАВА»**

38751, Полтавська обл., Полтавський р-н, с.

Розсошенці, вул. Перспективна, буд. 8,

нежиле приміщення 171,

Код ЄДРПОУ 41741947

п/р № UA593005280000026004455073066

АТ "ОТП Банк"

Тел./ф: 0532-55-30-40

Директор \_\_\_\_\_ В.В. Добреля

м.п.