

Типовий Договір купівлі-продажу майнових прав

м.Миколаїв

28.03.2018

Продавець: ТОВ «БК «Корабел», іменоване у подальшому «Продавець», від ім'я та в інтересах якого діє Поверений: ТОВ «Ніколагад» (згідно Договору доручення №2 від 01.02.2018р. та Довіреності №2 від 01.02.2018р.), в особі директора Повіреного Кривенко Володимира Михайловича, з одного боку, та «Покупець», громадянин:

Іванов Іван Іванович

який зареєстрован за адресою: Україна, м.Миколаїв, вул.Котовського 1, кв.1. Паспорт серія:ЕО №123456, видан Центральним РВ ММУ УМВС України в Миколаївський обл., 01.01.1991, ІПН12345678, іменованій у подальшому «Покупець», з другої сторони, далі разом іменовані «Сторони», склали цей Договір (далі - «Договір») про наступне:

1. ТЕРМІНИ ДОГОВОРУ

1.1. *Об'єкт будівництва* - багатоквартирний житловий будинок, розташований за адресою: м.Миколаїв, вул. 6 Слобідська (Комсомольська), 81, право на будівництво якого виникло у Продавця на підставі Декларації про початок виконання будівельних робіт зареєстрованої Управлінням ДАБК в Миколаївській області 18.05.2017 МК№083171381339, Договору оренди землі №8994 від 20.09.2012г, з цільовим призначенням - «для завершення будівництва першої черги комплексної житлової забудови по вул. Комсомольській 81» зареєстрованого в Управлінні Держкомзему м.Миколаєва 20.09.2012г. № 481010004001252

1.2. *Об'єкт нерухомості* - складова і невід'ємна частина Об'єкту будівництва, яка виражена у вигляді квартири, спорудження якої здійснює Продавець. Характеристики Об'єкту нерухомості і інформація, що її ідентифікує вказуються в п.2.2 цього Договору.

1.3. *Майнові права* - це всі права на Об'єкт нерухомості, які належать Продавцю на підставі:

- Дозволи на виконання проектно-вишукувальних робіт по розміщенню комплексної житлової забудови на території по вул. Комсомольській 81, Рішення Виконкому Миколаївської міської ради № 431 від 24.02.2006г.
- Дозволи на будівництво багатоповерхових житлових будинків по вул. Комсомольській 81, Рішення Виконкому Миколаївської міської ради №1540 від 28.07.2006г.
- Договори оренди землі №8994 від 20.09.2012г, з цільовим призначенням - «для завершення будівництва першої черги комплексної житлової забудови по вул. Комсомольській 81» зареєстрованого в Управлінні Держкомзему м.Миколаєва 20.09.2012г. №481010004001252
- Декларації про початок виконання будівельних робіт зареєстрованої інспекцією ДАБК у Миколаївській області 18.05.2017 №МК083171381339,

і полягають у праві Покупця отримати у власність Об'єкт нерухомості після введення Об'єкту будівництва в експлуатацію та оформлення відповідних правовстановлюючих документів.

1.4. *Договірна ціна* - загальна вартість майнових прав на Об'єкт нерухомості, які продаються Продавцем та купуються Покупцем в порядку і на умовах цього Договору.

1.5. *Акт* - акт прийому передачі майнових прав на квартиру, який підписується Сторонами на підтвердження набуття Покупцем права власності на Майнові права Об'єкта нерухомості, після здачі Об'єкту будівництва в експлуатацію в порядку, передбаченому цим Договором.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ

2.1. Продавець продає, а Покупець купує Майнові права на Об'єкт нерухомості в порядку і на умовах, передбачених цим Договором та відповідно до норм Цивільного кодексу України, які визначають загальні положення про купівлю-продаж.

2.2. Сторони домовилися, що Об'єктом нерухомості, Майнові права на який передаються за цим Договором, є квартира в готовності відповідно до Паспорт оздоблення тип «Економ» (Додаток №1), розташована в Об'єкті будівництва за будівельним адресою: м.Миколаїв, вул. 6 Слобідська

«Продавець» _____

«Покупець» _____

(Комсомольська) 81, з наступними характеристиками:

Квартира	Під'їзд	Поверх	Кімнат	Площа
XX	—	—	—	—

2.3. Загальна площа Об'єкта нерухомості, зазначена в п.2.2 цього Договору, є проектною та підлягає уточненню за даними технічного паспорта, оформленого БТІ згідно цього Договору.

2.4. Запланований термін закінчення будівництва і реєстрації Декларації про готовність об'єкту до експлуатації будівництва: І квартал 2019 року.

3. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧІ МАЙНОВИХ ПРАВ

3.1. Майнові права на Об'єкт нерухомості за цим Договором передаються Продавцем Покупцю шляхом підписання Акту. Акт підписується сторонами протягом 25 (двадцяти п'яти) робочих днів після отримання Продавцем зареєстрованої Декларації про готовність об'єкта до експлуатації та надання поштової адреси Об'єкту будівництва, за умови здійснення Покупцем оплати 100% вартості майнових прав, яка визначена в п. 4.1, з урахуванням вимоги п.п. 4.2, 4.5 .

3.2. Право власності на Майнові права переходить від Продавця до Покупця після підписання Акту, для підписання якого і отримання інших документів Покупець повинен з'явитися до Продавця протягом десяти робочих днів з моменту отримання відповідного повідомлення Продавця. При наявності поважних причин Покупець повинен письмово повідомити про них Продавця та отримати згоду Продавця на продовження терміну підписання Акту.

3.3. Сторони дійшли згоди, що в разі часткової оплати вартості Майнових прав, Покупець не отримує право власності на частину Майнових прав.

3.4. Оформлення права власності на Об'єкт нерухомості (Свідоцтво на право власності, Технічний паспорт) і всі інші дії, пов'язані з оформленням права власності на об'єкт Нерухомості, в тому числі оплата офіційних платежів та інших необхідних платежів здійснюється Покупцем після підписання Акту, самостійно і за свій рахунок.

3.4.1. За бажанням Покупця, Продавець, після підписання Акту, за рахунок Покупця, може здійснити оформлення права власності на Об'єкт нерухомості, що належить Покупцеві.

3.5. Після оформлення права власності на Об'єкт нерухомості, з дотриманням вимог чинного законодавства, Покупець має право володіти, користуватися і розпоряджатися Об'єктом нерухомості без обмежень.

3.6. Після підписання Акта і здійснення дій, передбачених п.3.4 цього Договору, зобов'язання Продавця за цим Договором вважаються виконаними.

4. ДОГОВІРНА ЦІНА, ПОРЯДОК ТА УМОВИ РОЗРАХУНКІВ.

4.1 Загальна вартість Майнових прав, які передаються Продавцем Покупцю за цим Договором становить

_____ грн. (_____ гривень 00 коп.)

4.2. Сторони домовилися, що в разі зростання офіційного курсу долара США НБУ, більш ніж на 5% від курсу на дату укладення Договору, залишок невиплаченої суми за цим договором підлягає збільшенню пропорційно зростанню курсу долара.

4.3. Покупець здійснює розрахунки за цим Договором в наступному порядку і в такі терміни:

Дата Платежу	Сума Платежу
31.03.2018	_____ грн. (_____ гривень 00 коп.)
28.04.2018	
28.05.2018	
28.06.2018	
28.07.2018	
28.08.2018	
28.09.2018	
28.10.2018	
28.11.2018	
28.12.2018	

«Продавець» _____

«Покупець» _____

4.4. При укладанні договору Покупець додатково оплачує 1.5% (півтора) від суми договору за резервування Об'єкту нерухомості за Покупцем.

4.5. У разі якщо за результатами обміру БТІ при оформленні паспорта на Об'єкт нерухомості, фактична загальна площа Об'єкту нерухомості збільшиться (або зменшиться) більш ніж на 1 кв.м. щодо площі, зазначеної в п.2.2 цього Договору, то Договірна ціна коригується Продавцем відповідно до такої зміни, виходячи з вартості Майнових прав на Об'єкт нерухомості, зазначеної в п.4.1 цього Договору, пропорційно договірній вартості квадратного метра.

4.5.1. Продавець направляє Покупцю письмове повідомлення про зміну Договірної ціни з додатком до нього відповідних розрахунків. Якщо за результатами обмірів БТІ фактична загальна площа Об'єкту нерухомості збільшиться більш ніж на 1 кв.м., Покупець зобов'язаний протягом 10 банківських днів з моменту отримання такого повідомлення перерахувати відповідні кошти на поточний рахунок Продавця, вказаний в повідомленні. Якщо за результатами обмірів БТІ фактична загальна площа Об'єкту нерухомості зменшиться більш ніж на 1 кв.м., Продавець зобов'язаний протягом 10 банківських днів з моменту відправки повідомлення перерахувати відповідні кошти на поточний рахунок Покупця, реквізити якого Покупець зобов'язаний надати.

4.6. Після оплати Покупцем вартості Майнових прав, визначеної в п.4.1 цього Договору, Продавець видає йому довідку про повну оплату майнових прав відповідно до цього Договору.

4.7. Під Договірною ціною розуміється загальна сума коштів, яка підлягає оплаті Покупцем Продавцю відповідно до п.п.4.1, 4.2, 4.5 даного Договору.

5. Права та обов'язки сторін

5.1. Продавець має право:

5.1.1. Вимагати від Покупця особисто або через належним чином уповноважених осіб надати і заповнити всі необхідні документи, пов'язані з оформленням цього Договору.

5.1.2. Перевіряти достовірність наданих Покупцем документів.

5.2. Продавець зобов'язаний:

5.2.1. Приймати оплату, яка здійснюється Покупцем в порядку і на умовах цього Договору.

5.2.2. Після отримання Продавцем зареєстрованої Декларації про готовність об'єкта до експлуатації та привласнення поштової адреси Об'єкту будівництва протягом 10 (десяти) робочих днів направити Покупцю повідомлення про необхідність з'явитися для підписання Акту. Таке повідомлення повинно містити відомості про адресу приміщення, за яким Покупець повинен з'явитися для підписання Акту.

5.2.3. Надавати на вимогу Покупця інформацію, яка має відношення до Об'єкту нерухомості: про хід виконання будівництва Об'єкту будівництва та дотримання графіка будівництва.

5.2.4. Повідомляти Покупця про всі обставини, які унеможливають виконання цього Договору.

5.2.5. Забезпечувати будівництво Об'єкту будівництва та реєстрацію Декларації про готовність об'єкта до експлуатації в строки, зазначені в п.2.4 цього Договору.

5.3. Покупець має право:

5.3.1. До запланованої дати введення Об'єкту будівництва в експлуатацію та за умови отримання письмової згоди Продавця відступити право вимоги і свої зобов'язання за цим Договором на користь третьої особи (нового покупця), про що укладається додаткова угода до цього Договору. За оформлення документів з відступлення права вимоги за цим Договором, Покупець сплачує Продавцю винагороду в розмірі 3% від договірної ціни.

5.4. Покупець зобов'язаний:

5.4.1. Здійснювати оплату Договірної ціни в порядку і на умовах, передбачених цим Договором.

5.4.2. З'явитися за адресою, вказаною в повідомленні про необхідність явки для оформлення Акту в термін, передбачений цим Договором, при цьому Покупець повинен попередньо здійснити оплату договірної ціни в повному обсязі.

5.4.3. Прийняти від Продавця майнові права в порядку і на умовах передбачених цим Договором.

5.4.4. Не здійснювати самостійно або із залученням третіх осіб будь-які роботи на об'єкті нерухомості до придбання Майнових прав на об'єкт нерухомості.

5.4.5. До здачі Об'єкта будівництва в експлуатацію та здійснення повної оплати вартості майнових прав за цим Договором, не псувати вид зовнішніх стін Об'єкту будівництва, в тому числі встановлювати кондиціонери, склити балкони, здійснювати перепланування або виконувати будь-які інші роботи.

5.4.6. Відшкодувати вартість всіх витрат, які виникли у Продавця в зв'язку з виконанням будівельних робіт і витрат на устаткування, не передбачені цим Договором, які були виконані з вини або за замовленням Покупця.

5.4.7. Повідомляти Продавця про всі обставини, які унеможливають виконання цього Договору.

5.4.8. Виконувати інші зобов'язання, передбачені цим Договором та чинним законодавством України.

5.5. Продавець гарантує, що:

5.5.1. Від Покупця не були приховані обставини, які мають істотне значення для цього Договору.

5.5.2. До укладення цього Договору, майнові права на Об'єкт нерухомості будь-яким третім особам не відчужені.

5.5.3. Майнові права на об'єкт нерухомості не обтяжені будь-якими обмеженнями щодо їх відчуження Покупцю.

5.5.4. Внаслідок укладення цього Договору не будуть порушені права і законні інтереси третіх осіб.

6. ПОРЯДОК І ТЕРМІНИ ПОВЕРНЕННЯ ПОКУПЦЕВІ ЗАСОБІВ

6.1. У разі розірвання цього Договору, кошти, сплачені Покупцем за Майнові права, повертаються йому після реалізації майнових прав на об'єкт нерухомості за цим договором іншому Покупцеві.

6.2. У разі розірвання Договору до моменту його повного виконання Сторонами, якщо таке розірвання відбулося внаслідок:

- ініціативи Покупця з причин, не пов'язаних з істотним порушенням Продавцем своїх зобов'язань за Договором, або

- з ініціативи Продавця внаслідок неналежного виконання Покупцем своїх зобов'язань за Договором,

Покупець сплачує Продавцю штраф в розмірі 5 (п'яти)% від суми грошових коштів, що підлягають поверненню Покупцю Продавцем.

7. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ СТОРІН

7.1. У випадках невиконання або неналежного виконання своїх зобов'язань за цим Договором, винна Сторона відшкодовує потерпілій Стороні всі збитки, завдані такими діями (бездіяльністю).

7.2. Сплата штрафних санкцій не звільняє Сторони від виконання своїх зобов'язань за цим Договором.

8. ТЕРМІН ДІЇ І ПОРЯДОК РОЗІРВАННЯ ДОГОВОРУ

8.1. Договір набуває чинності з моменту підписання його Сторонами або їх уповноваженими представниками та діє до повного виконання Сторонами прийнятих на себе зобов'язань по Договору, якщо він не буде припинений раніше відповідно до положень цього Договору та чинного законодавства України.

8.2. Цей Договір може бути розірваний:

8.2.1. У випадках визначених у Договорі.

8.2.2. У випадках визначених законодавством України.

8.3. Продавець має право розірвати Договір в односторонньому порядку тільки в наступних випадках:

8.3.1. Порушення Покупцем строків оплати Майнових прав відповідно до п.4.3 цього Договору більш ніж на 30 (тридцять) календарних днів. При наявності поважних причин порушення термінів оплати Покупець повинен попередити про них Продавця в письмовому вигляді і отримати згоду Продавця на зміну графіка оплати, шляхом підписання Додаткової угоди.

8.3.2. У разі, якщо після отримання Покупцем повідомлення про необхідність з'явитися для оформлення Акту, Покупець протягом 10 (десяти) робочих днів не з'явився і / або не підписує Акт. При наявності поважних причин Покупець повинен попередити про них Продавця в письмовому вигляді і отримати згоду Продавця на продовження терміну підписання Акту.

8.4. Одностороннє рішення Продавця про розірвання цього Договору оформляється у вигляді письмового повідомлення про припинення дії Договору, яке направляється Покупцю. Договір буде вважатися розірваним на п'ятий день з моменту вручення такого повідомлення покупцеві. Після розірвання Договору в односторонньому порядку Продавець вважатиметься вільним від зобов'язань по відчуженню майнових прав на Об'єкт нерухомості на користь Покупця і має право розпоряджатися майновими правами на Об'єкт нерухомості на власний розсуд.

8.5. Сторони дійшли згоди, що Акт передачі майнових прав, оформлений відповідно до цього Договору, буде вважатися анульованим і не породжує прав і обов'язків для будь-якої зі сторін і третіх осіб з моменту розірвання даного Договору.

9. ОБСТАВИНИ НЕПЕРЕБОРНОЇ СИЛИ

9.1. Сторони звільняються від відповідальності за часткове або повне невиконання зобов'язань за цим Договором, якщо таке невиконання стало наслідком дії обставин непереборної сили, що виникли після укладення даного договору, якщо ці обставини безпосередньо вплинули на виконання даного Договору.

9.2. До обставин непереборної сили Сторони будуть відносити:

- Бойові дії;
- Стихійні лиха (пожежа, повінь, землетрус та інші, в т.ч. природні та кліматичні явища);
- Технологічні чинники (відсутність електроенергії не з вини Продавця; злочинні або шкідливі дії третіх осіб, що є причиною аварії на виробництві);
- Дії державних органів, в тому числі і виконавчої влади, що перешкоджають нормальній діяльності Продавця; в тому числі зміни в нормативній і законодавчій базі, що регулює правові відносини, за якими працюють Сторони цього Договору;
- Цілеспрямовані дії третіх осіб, спрямований на припинення або призупинення виконання робіт Продавця, інші обставини, які можуть істотно вплинути на хід виконання зобов'язань Продавця;

9.3. Термін виконання зобов'язань цього Договору автоматично продовжується на час дій вищевказаних непереборних сил. Факт дії обставин непереборної сили повинен бути підтверджений компетентним органом.

9.4. Сторона, що не виконує свої зобов'язання за цим Договором внаслідок дії обставин непереборної сили, зобов'язана письмово повідомити іншу Сторону про настання таких обставин протягом 15 календарних днів з моменту їх настання, у противному випадку Сторона позбавляється права посилається надалі на дані обставини як на причину невиконання зобов'язань за цим Договором.

10. ІНШІ УМОВИ

10.1. Будь-які повідомлення за цим Договором повинні бути здійснені в письмовій формі і спрямовані іншій стороні поштою у вигляді рекомендованих листів з повідомленням про вручення за адресами, вказаними в цьому Договорі.

10.2. Датою отримання будь-якого повідомлення Стороною, якщо інше не передбачено цим Договором, в залежності від того яка подія відбулася раніше є: дата отримання іншою Стороною рекомендованого листа з повідомленням про вручення; або дата зазначена на письмовому повідомленні Стороною - одержувачем при особистому отриманні повідомлення уповноваженим на це особою; або на десятій календарний день перебування відповідного відправлення на об'єкті поштового зв'язку (поштовому відділенні) за адресою Сторони-одержувача, зазначеного в Договорі.

10.3. Усі наступні зміни і доповнення до цього Договору оформляються в письмовому вигляді, підписуються уповноваженими представниками сторін і є невід'ємною частиною цього Договору.

10.4. Всі суперечки або розбіжності, що виникають між сторонами за цим Договором або в зв'язку з ним, вирішуються шляхом переговорів між Сторонами. При проведенні переговорів ведеться протокол, який підписується повноважними представниками сторін.

10.5. У разі неможливості вирішення розбіжностей шляхом переговорів вони підлягають розгляду в суді в установленому порядку.

10.6. Цей Договір набуває чинності з моменту його підписання і оплати Покупцем першого внеску і діє до повного виконання Сторонами своїх зобов'язань.

10.7. Цей Договір складений в трьох примірниках, які мають однакову юридичну силу, одним екземпляром для Покупця і два примірника для Продавця.

11. ЮРИДИЧНИ АДРЕСИ ТА РЕКВІЗИТИ СТОРІН

Від імені «ПРОДАВЦЯ»

ТОВ «БК «Корабел»»

54008, м. Миколаїв,

вул. 6-а Слобідська 81, ЕДРПО 25380676

«ПОВІРЕНИЙ»: ТОВ "Ніколаград"

54008, м.Миколаїв, 6-а Слобідська 81/8

ПАТ Укрсиббанк МФО 351005

п/р 26003878811159, ЕДРПО 39134400

ПОКУПЕЦЬ:

який мешкає: Україна, м.Миколаїв,

вул. Паспорт серія:ЕО

№3, видан ,21.08.1997, ІПН .тел.

Директор _____ **Кривенко В.М.**

Додаток №1 до Договору №ДП-___-___/___ купівлі-продажу майнових від 28.03.2018

ПАСПОРТ ОЗДОБЛЕННЯ

тип "ЕКОНОМ"

Виконуються нищенаведені роботи по квартирі:

- Встановлюються вхідні металеві двері в квартиру.
- Виконується повне скління вікон і лоджій
- Виконуються проектні роботи по монтажу електричної мережі по квартирі з встановлям дозових і розподільних коробок, ізоляцією оголених проводів і монтаж лічильника.
- Автономна система опалення та гарячого водопостачання виконується повністю (двоконтурний газовий котел, радіатори).
- Виконуються роботи з монтажу магістрального стояку холодної води, з встановленням лічильника.
- Виконуються роботи з монтажу системи газопостачання з встановленням лічильника.
- Виконуються роботи з монтажу магістральних стояків каналізації
- Чорнова (вирівнювальна) стяжка на підлозі
- Закладення "рустів" на стелі
- На стінах з цегли проста штукатурка цементно-вапняним розчином (у ванній і санвузлі - цементним розчином)

Від імені «ПРОДАВЦЯ»

ТОВ «БК «Корабел»»

54008, м. Миколаїв,

вул. 6-а Слобідська 81, ЄДРПО 25380676

«ПОВІРЕНИЙ»: ТОВ "Ніколаград"

54008, м.Миколаїв, 6-а Слобідська 81/8

ПАТ Укрсиббанк МФО 351005

п/р 26003878811159,ЄДРПО 39134400

ПОКУПЕЦЬ:

який мешкає: Україна, м.Миколаїв,
вул.Ч Паспорт серія:
№, видан , ІПН .тел.

Директор _____ Кривенко В.М.