ДОГОВІР №
купівлі-продажу майнових прав

м. Київ *«» _____ 2013 року*

Товариство з обмеженою відповідальністю «Литий камінь», надалі - «Продавець», в особі Директора П'ятака Дмитра Петровича, який діє на підставі Статуту, з однієї сторони, та

Громадянин(ка) України _____, надалі – «Покупець», паспорт: серія_____ №_____, виданий _____, зареєстрована за адресою: _____, ідентифікаційний номер _____, з другої сторони, надалі разом «Сторони», уклали цей Договір купівлі продажу майнових прав (надалі – Договір) про наступне:

1. ТЕРМІНИ ТА ЇХ ВИЗНАЧЕННЯ

1.1. **Об'єкт капітального будівництва -** житловий будинок з нежилими приміщеннями на вул. Жилянська, 118 у Шевченківському районі, м. Києва, кадастровий номер земельної ділянки 8000000000:72:078:0046, право на спорудження якого виникло у Продавця на підставі Договору б/н від 11 січня 2010 року.

Об'єкт нерухомості – складова та невід'ємна частина Об'єкту капітального будівництва, яка виражена у вигляді квартири та /або нежитлове приміщення (паркомісце), спорудження яких здійснює Продавець. Характеристики Об'єкта нерухомості та інформація, яка його ідентифікує, надана в п. 2.2. цього Договору.

Майнові права – це всі права на Об'єкт нерухомості, які належать Товариству з обмеженою відповідальністю «Литий камінь» (код ЄДРПОУ 31647631). Майнові права відчужуються Покупцю, який у зв'язку з цим набуває у майбутньому право власності на Об'єкт нерухомості.

БТІ – Бюро технічної інвентаризації м. Києва, або будь-який інший державний орган, у компетенцію якого входить здійснення обмірів об'єкта нерухомості та реєстрація свідоцтва на право власності.

Довідка про оплату 100% майнових прав – підписується Продавцем та підтверджує оплату 100% майнових прав на Об'єкт нерухомості, що є предметом даного Договору.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ

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

2.2. Сторони домовились, що Об'єктом нерухомості, Майнові права на який передаються за даним Договором, є Об'єкт нерухомості, розташований в Об'єкті капітального будівництва за адресою: _____, з наступними характеристиками:

Об'єкт	Кількість кімнат	Загальна площа, кв.м.	Поверх	Секція	Примітки
Квартира, будівельний №					Дана площа - проектна

2.3. Під загальною площею Об'єкта нерухомості сторони розуміють суму площ житлових і допоміжних приміщень, враховуючи балкони і лоджії з коефіцієнтом 1.

2.4. На Об'єкті нерухомості виконуються такі загальнобудівельні роботи:

- встановлюються вхідні двері та металопластикові вікна;
- виконується стяжка підлоги (гідроізоляція санвузла);
- виконується первинна штукатурка цегляних стін усіх приміщень;

- встановлюються прилади опалення та точки підключення систем інженерного забезпечення згідно із затвердженим проектом.

2.5. Загальна площа Об'єкту нерухомості, вказана в п.2.2. Договору, є проектною та підлягає уточненню за даними технічного паспорту, оформленого БТІ згідно Договору.

2.6. Плановий термін закінчення будівництва - ___ квартал 20__ року.

2.7. Плановий термін введення в експлуатацію – ___ квартал 20__ року.

3. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧІ МАЙНОВИХ ПРАВ

3.1. Майнові права на Об'єкт нерухомості за цим Договором закріпляються за Покупцем у момент видачі Довідки про оплату 100% майнових прав. Довідка підписується Продавцем не пізніше 3-х робочих днів з дати здійснення Покупцем 100% оплати вартості майнових прав, що визначена у пункті 4.2. цього Договору.

3.2. Після отримання Продавцем на Об'єкт капітального будівництва сертифікату, що засвідчує відповідність закінченого будівництвом об'єкта проектній документації та підтверджує його готовність до експлуатації, Продавець надсилає Покупцю повідомлення із зазначенням дати (протягом 30 календарних днів з дня відправлення відповідного повідомлення), коли Покупець повинен з'явитись та фізично прийняти закінчений будівництвом Об'єкт нерухомості, підписавши Акт прийому – передачі Об'єкта нерухомості та договір на утримання та обслуговування Об'єкта нерухомості.

3.3. Об'єкт нерухомості передається Продавцем Покупцю шляхом підписання Акта прийому-передачі Об'єкта нерухомості

3.4. Сторони погоджуються, що у випадку часткової оплати вартості майнових прав, Покупець не набуває права власності на частину майнових прав.

3.5. Продавець за рахунок Покупця здійснює оформлення на Покупця права власності на Об'єкт нерухомості, шляхом отримання свідоцтва про право власності. Покупець самостійно та за власний рахунок здійснює реєстрацію свідоцтва про право власності на Об'єкт нерухомості у порядку, встановленому чинним законодавством України.

3.6. Після реєстрації свідоцтва про право власності на Об'єкт нерухомості, у порядку встановленому чинним законодавством України, Покупець має право володіти, користуватись та розпоряджатись Об'єктом нерухомості без обмежень.

4. ДОГОВІРНА ЦІНА ТА ПОРЯДОК РОЗРАХУНКІВ

4.1. В день укладання цього Договору вартість Майнових прав 1 м^2 Об'єкту нерухомості складає ____ гривень 00 копійок (прописом), в тому числі ПДВ 20% - _____ гривень 00 копійок (прописом).

4.2. Орієнтовна загальна вартість майнових прав на Об'єкт нерухомості в день укладення цього Договору складає -_( ) гривень 00 копійок (прописом), в тому числі ПДВ 20% – ( ) гривень 00 копійок (прописом).

4.3. Покупець, протягом 3 банківських днів з дня підписання Договору, зобов'язаний перерахувати на поточний рахунок Продавця 100% вартості Майнових прав на Об'єкт нерухомості, зазначеної у п. 4.2. Договору.

4.4. У разі невиконання Покупцем обов'язку, зазначеного, у п. 4.3. Договору, Договір вважається розірваним в односторонньому порядку, з ініціативи Продавця, на умовах, викладених у п. 8.4. цього Договору.

4.5. Обов'язок Покупця по здійсненню розрахунків по цьому Договору вважається виконаним в день зарахування суми, визначеної п. 4.2. цього Договору, на поточний рахунок Продавця, зазначеного у реквізитах цього Договору або в касу Продавця (приймання грошових коштів в касу Продавця оформлюється касовим ордером, завіреним печаткою Продавця).

4.6. У випадку, якщо за результатами обміру БТІ, фактична загальна площа Об'єкту нерухомості збільшиться (чи зменшиться) відносно площі, вказаної в п. 2.2. даного Договору, то Продавець направляє Покупцю письмове повідомлення про зміну загальної площі.

4.6.1. Якщо за результатами обмірів БТІ, фактична загальна площа Об'єкту нерухомості більша, ніж загальна площа за проектом, і ця різниця становить більше 0,5 кв.м., Покупець зобов'язаний, протягом 20 (двадцяти) банківських днів з моменту отримання відповідного повідомлення, сплатити вартість Майнових прав на додаткові квадратні метри Об'єкту нерухомості за поточною ціною Об'єкта нерухомості на дату сплати на поточний рахунок Продавця, вказаний в повідомленні, а в разі, якщо в повідомленні рахунок не вказаний, на рахунок, зазначений в реквізитах цього Договору.

4.6.2. Якщо за результатами обмірів БТІ, фактична загальна площа Об'єкту нерухомості менша, ніж загальна площа за проектом, і ця різниця становить більше 0,5 кв.м., Продавець зобов'язаний протягом 20 (двадцяти) банківських днів з моменту відправлення такого повідомлення Покупцю перерахувати відповідну вартість площі Об'єкта нерухомості, на яку вона зменшилась за ціною 1 квадратного метра, яка вираховується з загальної суми оплати по даному Договору, на поточний рахунок Покупця, який останній має надати.

4.7. Після повної сплати Покупцем вартості Майнових прав за Об'єкт нерухомості, визначений в п. 2.2. даного Договору, Продавець видає йому Довідку про оплату 100% майнових прав на Об'єкт нерухомості згідно цього Договору.

5. ПРАВА ТА ОБОВ'ЯЗКИ СТОРІН

5.1. **Продавець має право:**

5.1.1. Вимагати від Покупця особисто або через належним чином уповноважену особу надати та заповнити всі необхідні документи, пов'язані з оформленням цього Договору.

5.1.2. На інші права, передбачені Договором та чинним законодавством України.

5.2. **Продавець зобов'язаний:**

5.2.1. Приймати оплату за майнові права на Об'єкт нерухомості, що здійснюється Покупцем, в порядку та на умовах цього Договору.

5.2.2. Після оплати Покупцем 100 % вартості Майнових прав на Об'єкт нерухомості, направити Покупцю повідомлення про необхідність з'явитися для отримання Довідки про оплату 100 % майнових прав, відповідно до пункту 3.1. цього Договору.

5.2.3. Надавати на письмову вимогу Покупця інформацію, що має відношення до Об'єкту нерухомості, про хід виконання будівництва Об'єкту капітального будівництва та про дотримання графіку будівництва.

5.2.4. Забезпечувати будівництво Об'єкту капітального будівництва та введення його в експлуатацію.

5.2.5. За рахунок Покупця здійснити оформлення на Покупця права власності на Об'єкт нерухомості, шляхом отримання свідоцтва про право власності.

5.3. Покупець має право:

5.3.1. До запланованої дати введення Об'єкту капітального будівництва в експлуатацію, за умови отримання письмової згоди Продавця та сплати винагороди Продавцеві:

5.3.1.1. відмовитися від цього Договору, шляхом дострокового розірвання цього Договору;

5.3.1.2. уступити (відступити) право вимоги та свої зобов'язання на Об'єкт нерухомості на користь третьої особи;

5.3.1.3. змінити Об'єкт нерухомості на інший з переліку об'єктів нерухомості, що є у пропозиції Продавця.

5.4.Покупець зобов'язується:

5.4.1. Здійснити оплату майнових прав в порядку та на умовах, передбачених даним Договором.

5.4.2. З'явитися у строк, зазначений у повідомленні, для отримання Довідки про оплату 100 % майнових прав, при цьому Покупець має попередньо здійснити сплату Майнових прав в повному обсязі, на умовах, викладених у п. 4.2.,4.3. цього Договору.

5.4.3. Прийняти від Продавця Майнові права в порядку та на умовах, передбачених даним Договором та отримати Довідку про оплату 100 % майнових прав.

5.4.4. Сплачувати за утримання Об'єкта нерухомості з моменту підписання Акту прийому – передачі Об'єкта нерухомості та договору на утримання та обслуговування Об'єкта нерухомості. У разі несвоєчасного підписання договору на утримання та

обслуговування Об'єкта нерухомості Покупець зобов'язується з дня підписання Акту приймання-передачі Об'єкта нерухомості, а у разі не підписання Акту приймання-передачі Об'єкта нерухомості – з дня надсилання Покупцю повідомлення, згідно з умовами п. 3.2. цього Договору - відшкодовувати Продавцю в повному обсязі витрати на утримання та обслуговування Об'єкта нерухомості на підставі рахунків-повідомлень.

5.4.5. Не виконувати самостійно або з залученням третіх осіб будь-які роботи на Об'єкті нерухомості до підписання Акту прийому – передачі Об'єкта нерухомості.

5.4.6. Прийняти Об'єкт нерухомості на підставі Акту прийому – передачі Об'єкта нерухомості в день, зазначений у відповідному повідомленні Продавця.

5.4.7. Самостійно та за власний рахунок здійснити реєстрацію Свідоцтва про право власності на Об'єкт нерухомості у порядку, встановленому чинним законодавством України.

5.4.8. Не змінювати вигляд зовнішніх стін Об'єкту капітального будівництва та Об'єкту нерухомості, в тому числі встановлювати кондиціонери, засклення балконів (мансард), здійснювати перепланування або виконувати будь-які інші будівельні роботи тощо, без попереднього письмового дозволу Продавця та/або експлуатуючої організації.

5.4.9. Письмово повідомляти Продавця про всі обставини, що роблять неможливим виконання даного Договору.

5.4.10. Виконувати інші обов'язки, передбачені Договором та чинним законодавством України.

5.5. Продавець гарантує, що:

5.5.1. Від Покупця не приховано обставин, 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 відчужено;

5.5.3. Внаслідок укладення цього Договору не будуть порушені права та законні інтереси третіх осіб.

5.6. Сторони підтверджують, що:

5.6.1. Вони не визнані недієздатними чи обмежено дієздатними;

5.6.2. Укладення Договору відповідає їхнім інтересам;

5.6.3. Волевиявлення щодо укладення та виконання Договору є вільним, усвідомленим та відповідає їхній внутрішній волі;

5.6.4. Умови Договору зрозумілі та відповідають домовленості між сторонами;

5.6.5. Договір не приховує іншого правочину і спрямований на настання наслідків, які обумовлені ним;

5.6.6. Договором зафіксовано всі істотні умови, необхідні для Договору даного виду.

6. ПОРЯДОК ТА СТРОКИ ПОВЕРНЕННЯ ПОКУПЦЮ КОШТІВ, ВИНАГОРОДА ПРОДАВЦЯ

6.1. У випадку розірвання цього Договору з ініціативи Покупця, на умовах, викладених у цьому Договорі, Продавець протягом 30 (тридцяти) банківських днів після реалізації майнових прав на Об'єкт нерухомості по цьому Договору на користь третьої особи, але у будь-якому разі не пізніше ніж через один календарний рік, з дня розірвання цього Договору, повертає без індексації отримані грошові кошти від Покупця, з утриманням винагороди у розмірі, зазначеному у цьому розділі.

6.2. У випадку дострокового розірвання цього Договору з ініціативи Продавця, на умовах, викладених у цьому договорі, Продавець протягом 30 (тридцяти) банківських днів після реалізації майнових прав по цьому Договору на користь третьої особи, , але у будь-якому разі не пізніше ніж через один календарний рік, з дня розірвання цього Договору, повертає без індексації отримані грошові кошти від Покупця.

6.3. У разі дострокового розірвання цього договору, згідно п. 5.3.1.1. цього Договору, Продавець має право утримати з Покупця штраф у розмірі 7 % (сім) від вартості майнових прав на Об'єкт нерухомості на день подачі відповідної заяви.

6.4. У разі відступлення Покупцем права вимоги та своїх зобов'язань на Об'єкт нерухомості на користь третьої особи, згідно п. 5.3.1.2. цього Договору, Покупець сплачує Продавцю винагороду у розмірі 3 % (три) від вартості майнових прав на Об'єкт нерухомості на день подачі відповідної заяви.

6.5. У разі здійснення відступлення Покупцем права вимоги та своїх зобов'язань на Об'єкт нерухомості на користь третьої особи, а саме на дитину, батьків або подружжя, винагорода у розмірі 3 % (три) від вартості майнових прав на Об'єкт нерухомості на день подачі відповідної заяви, не утримується.

6.6. У разі заміни Об'єкта нерухомості, згідно п. 5.3.1.3. цього Договору, Покупець сплачує Продавцю винагороду, у розмірі 3 % (три) відсотки від вартості майнових прав на Об'єкт нерухомості на день подачі відповідної заяви.

При цьому, якщо вартість майнових прав на Об'єкт нерухомості, на який робиться заміна, більша, ніж попередньо сплачена Покупцем – вартість майнових прав, Об'єкта нерухомості, то додаткова оплата здійснюється Покупцем за поточною ціною на день вчинення правочину про зміну Об'єкта нерухомості. Раніше сплачена сума грошових коштів за попередній об'єкт зараховується, як оплата відповідної частини майнових прав на Об'єкт нерухомості, на який здійснено заміну, із розрахунку поточної ціни вартості майнових прав Об'єкту нерухомості, на який здійснено заміну.

6.7. Для отримання коштів, зазначених у п. 6.1. цього Договору, Покупець повинен письмово повідомити Продавця про реквізити свого банківського рахунку або надати інші дані (реквізити), що дозволяють Продавцю перерахувати Покупцю належні йому кошти у безготівковій формі.

7. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ СТОРІН

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

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

8. СТРОК ДІЇ ТА ПОРЯДОК РОЗІРВАННЯ ДОГОВОРУ

8.1. Договір набуває чинності з моменту його підписання Сторонами або їх уповноваженими представниками і 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.

8.2. Цей Договір може бути припинений:

8.2.1. у випадках, встановлених Договором;

8.2.2. у випадках, встановлених законодавством України;

8.3. Продавець має право розірвати Договір в односторонньому порядку, наслідком чого є його припинення, лише в таких випадках:

8.3.1. Не перерахування та/або несвоєчасне перерахування Покупцем зазначених в пункті 4.2. даного Договору грошових коштів.

8.3.2. У випадку неповної та/або несвоєчасної сплати вартості Майнових прав на додаткові квадратні метри Об'єкту нерухомості згідно обмірів БТІ, відповідно до умов п. 4.6.1.

8.4. Одностороннє рішення Продавця про розірвання цього Договору оформлюється у формі письмового повідомлення про припинення дії даного Договору, яке направляється Покупцю, за адресою, зазначеною у розділі 12 цього Договору. Договір є розірваний на двадцятий день з дня відправлення повідомлення. Після розірвання договору в односторонньому порядку Продавець вважається вільним від зобов'язань щодо відчуження майнових прав на Об'єкт нерухомості Покупцю і має право розпоряджатися майновими правами на Об'єкт нерухомості на свій розсуд.

8.5. Сторони домовляються, що Довідка про оплату 100 % майнових прав, оформлена у відповідності до цього Договору, вважається анульованою та такою, що не породжує

прав та обов'язків для будь-якої Сторони та третіх осіб з моменту розірвання цього Договору.

8.6. Покупець має право до запланованої дати введення Об'єкту капітального будівництва в експлуатацію розірвати цей Договір на умовах, викладених у ньому, надавши письмову належним чином оформлену заяву на розгляд Продавця.

8.7. Розірвання договору до запланованої дати введення об'єкту капітального будівництва в експлуатацію з ініціативи Покупця оформлюється шляхом підписання Угоди про розірвання відповідного договору.

СТАТТЯ 9. ОБСТАВИНИ НЕПЕРЕБОРНОЇ СИЛИ

9.1. Сторони звільняються від відповідальності за часткове або повне невиконання обов'язків за Договором, якщо воно стало наслідком обставин непереборної сили природного чи іншого характеру, а саме (але, не обмежуючись ними): пожежі, повінню, землетрусу, воєнних дій будь-якого виду, ембарго, епідемії, тощо.

9.2. Під обставинами непереборної сили розуміються непередбачувані і невідворотні Стороною обставини природного та (або) іншого характеру, що виникли після укладання Договору. У цих випадках строк виконання Сторонами зобов'язань за Договором відкладається на період, протягом якого діяли такі обставини та їх наслідки.

9.3. Сторона, для якої виникла неможливість виконання обов'язків за цим Договором внаслідок обставин непереборної сили, повинна при настанні цих обставин повідомити в письмовій формі іншу Сторону без зволікання і не пізніше десяти календарних днів з дати їх настання, надавши про цьому належним чином отримані документи, що офіційно підтверджують настання форс-мажору. Повідомлення повинно містити дані про настання і характер обставин і можливі їх наслідки. Сторона також без зволікання і не пізніше десяти календарних днів повинна повідомити іншу Сторону в письмовій формі про припинення цих обставин.

9.4. Несповіщення чи несвоєчасне сповіщення іншої Сторони, для якої виникла неможливість виконання обов'язків за Договором при настанні обставин, які звільняють її від відповідальності, тягне за собою втрату права для цієї Сторони посилатися на ці обставини, якщо тільки такі обставини не можуть бути визнані загальновідомими.

10. ПОРЯДОК ВИРІШЕННЯ СПОРІВ

10.1 Будь-який спір чи протиріччя, яке виникло чи може виникнути на підставі чи у зв'язку з цим Договором або його виконанням, вирішується шляхом переговорів між Сторонами.

10.2. У випадку, якщо Сторони не зможуть врегулювати спір чи протиріччя шляхом переговорів, будь-яка з Сторін матиме право в порядку, встановленому чинним законодавством України, звернутися до суду, за захистом своїх прав та законних інтересів.

10.3. Сторони домовились визначити територіальну підсудність справ, які виникають з приводу даного Договору чи інших пов'язаних з ним відносин і домовились, що вони мають пред'являтися до розгляду за місцем знаходження Продавця.

11. ІНШІ УМОВИ

11.1. Після підписання цього Договору всі попередні переговори за ним, листування, попередні угоди та протоколи про наміри з питань, що так чи інакше стосуються цього Договору, втрачають юридичну силу.

11.2. Будь-яка домовленість між Сторонами, яка тягне за собою нові зобов'язання та не випливає з цього Договору, повинна бути письмово підтверджена Сторонами в формі доповнення (додаткової угоди) до Договору, якщо інше не передбачено Договором.

11.3. Усі зміни та доповнення до цього Договору є чинними за умови, що вони вчинені у письмовій формі та підписані Сторонами належним чином, якщо інше не передбачено Договором.

11.4. При зміні ідентифікаційних даних, адреси, контактних телефонів, банківських реквізитів, паспортних даних та інших суттєвих відомостей Сторони зобов'язані письмово повідомити одна одну протягом 3 (трьох) робочих днів з дати здійснення таких змін.

11.5. Будь-які повідомлення, за цим Договором, повинні бути здійснені у письмовій формі, і спрямовані іншій Стороні поштовими відправленнями у вигляді рекомендованих листів з повідомленням про вручення по адресам, зазначеним у цьому Договорі, або вручені особисто.

11.6. Датою одержання будь-якого повідомлення Стороною, якщо інше не передбачено цим Договором, в залежності від того, котра з цих подій відбудеться раніше, є: дата одержання іншою Стороною рекомендованого листа з повідомленням про вручення; або дата, вказана на письмовому повідомленні Стороною - одержувачем при особистому отриманні повідомлення уповноваженою на те особою; або на 10 (десятий) календарний день знаходження відповідного поштового відправлення на об'єкті поштового зв'язку (поштовому відділенні) за адресою Сторони - одержувача, вказаній у Договорі.

11.7. У випадках, не передбачених цим Договором, Сторони керуються чинним законодавством України.

11.8. Цей Договір складено українською мовою у двох автентичних примірниках, один із яких призначається для зберігання у ПОКУПЦЯ, інший у ПРОДАВЦЯ.

СТАТТЯ 12. РЕКВІЗИТИ ТА ПІДПИСИ СТОРІН

Продавець:	**Покупець:**
ТОВ «_____»	**Громадянин(ка) України**