**Договір № /23**

**купівлі - продажу майнових прав**

|  |  |
| --- | --- |
| м. Одеса |  |

**Продавець:** Товариство з обмеженою відповідальністю «Будівельно – монтажне управління - 1», в особі Директора Єфіменкова Андрія Миколайовича, що діє на підставі Статуту, з одного боку, та

**Покупець:** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ що діє на підставі власного волевиявлення, з іншого боку, разом іменовані надалі – Сторони, уклали даний Договір про таке:

1. **ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ**
   1. За своїм правовим змістом даний Договір є договором купівлі – продажу майнових прав відповідно до Цивільного кодексу України. Із всіх питань, що не врегульовані цим Договором, Сторони керуються Цивільним кодексом України та іншими актами цивільного законодавства України.
   2. У даному Договорі терміни вживаються в такому значені:

**Об’єкт будівництва** – 10-ти поверховий цегельний 4-х секційний 150-ти квартирний житловий будинок буд. №23 в мкр. ІІІ-4-1 ж/р Котовського у місті Одесі.

**Новозбудоване майно** –\_\_\_кімнатна квартира № \_\_\_, розташована на \_\_\_\_\_\_ поверсі, секції «\_\_\_\_» Об’єкта будівництва загальною площею \_\_\_\_\_\_ кв.м. Новозбудоване майно буде використовуватися Покупцем як місце проживання. Право власності Покупця на новозбудоване майно виникає в порядку, визначеному цивільним законодавством України. Параметри квартири остаточно визначається згідно технічного паспорту на квартиру виготовленого МБТІ і РОН.

**Об’єкт купівлі – продажу –** безумовне майнове право на новозбудоване майно (післяздачі Об’єкта будівництва в експлуатацію). Майнові права виникли у Продавця – на підставі проектних документів, погодженого Виконавчим комітетом Одеської міської ради Інвестиційно – підрядним договором від 2003 року укладеного з Управлінням капітального будівництва Одеської міської ради як замовником Об’єкту будівництва, згідно якого Продавець є єдиним сто відсотковим інвестором і генеральним підрядником Об’єкту будівництва , Актом передачі Продавцю земельної ділянки для зведення Об’єкту будівництва.

**Вартість майнових прав –** грошова сума, що сплачується Покупцем за Об’єкт купівлі – продажу. Зменшення площі Новозбудованого майна за рахунок перепланування за бажанням Покупця при перерахунках вартості майнових прав не враховується. При остаточному розрахунку площа Новозбудованого майна визначається відповідно до діючих нормативних документів.

**Тимчасові експлуатаційні витрати** – витрати по утриманню Об’єкта будівництва, прибудинковій території та новозбудованого майна: сплата за спожиту електроенергію, холодну та гарячу воду, водовідведення (за даними загально будинкового лічильника), тепло, зовнішнє освітлення, освітлення приміщень загального користування (східних клітин, коридорів, вестибюлів та ін.) при вбиранні території та східних клітин, послуги з дезінфекції (при їхньому проведенні) плата за землю (пропорційно загальної площі новозбудованого майна), оплата за надання телекомунікаційних послуг, послуг відеоспостереження й домофонної системи, вивіз сміття (твердого побутового і т.і.), витрати по обслуговуванню та ремонту ліфтів і т.і.

**Експлуатаційні (комунальні, споживчі, побутові) договори –** договори з енергопостачальною організацією на користування електричною енергією, водопостачальною організацією за користування водою та водовідведення, газопостачальною організацією за користування газом, відносно знову побудованого майна, договір з юридичною особою – управителем.

1. **ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ**
   1. Продавець зобов’язується передати у власність Покупця Об’єкт купівлі – продажу, а Покупець зобов’язується прийняти Об’єкт купівлі – продажу й здійснити оплату вартості майнових прав на умовах даного Договору.
2. **ВИМОГИ ДО НОВОЗБУДОВАНОГО МАЙНА**

3.1 За даним Договором Покупець придбає у власність майнове право на Новозбудоване майно, що буде в наступному технічному стані:

- з встановленими метало пластиковими вікнами, зовнішніми металевими дверима, електричними та газовими лічильниками, радіаторами опалення, електричною проводкою, цементною стяжкою, штукатурними роботами згідно проекту;

- без виконання малярних робіт, без настилання підлоги, без встановлення внутрішніх дверей, і без штукатурних робіт у туалеті сантехнічних вузлах.

- з двоконтурним настінним турбінованим котлом.

3.2. Будь – які конструктивні зміни у Новозбудованому майні Покупець може здійснювати тільки після введення об’єкту в експлуатацію та оформлення за собою права власності на власний ризик та за власний кошт. Роботи зі зміни фасаду не допускаються.

3.3. Плановий строк закінчення будівництва Об’єкта будівництва визначається грудень 2016 р. Цей строк може бути продовжений Продавцем на три місяці, про що Покупець має бути повідомлений не менше ніж за 15 (п'ятнадцять) днів до закінчення планового строку.

3.4. Якість виконаних будівельних та обладнаних робіт у Новозбудованому майні визначається Державною приймальною комісією при введені Об’єкту будівництва у експлуатацію або Декларацiею.

1. **ПОРЯДОК РОЗРАХУНКІВ**
   1. Вартість майнових прав становить \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) грн. з урахуванням ПДВ 20% - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ грн. (\_\_\_\_\_), і є незмінною протягом усього терміну дії договору.
   2. Сплата вартості майнових прав здійснюється Покупцем шляхом сплати коштів на поточний рахунок Продавця, або шляхом сплати в касу підприємства у розмірі визначеному у п. 4.1. цього Договору наступним чином:
      1. Договір є чинним, якщо грошова сума у розмірі \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_)грн. сплачена Продавцю не пізніше 2 (двох) днів з моменту підписання цього Договору.
      2. До \_\_\_\_\_\_\_ Покупець сплачує Продавцю грошову суму у розмірі – \_\_\_\_\_\_\_\_\_
      3. До Покупець сплачує Продавцю грошову суму у розмірі – \_\_\_
      4. Кінцевій термін сплати вартості майнових встановлюється до \_\_\_\_\_\_
   3. Остаточна загальна площа нерухомості (новозбудованого майна) визначається відповідно до технічної документації МБТІ на весь Об’єкт будівництва.
   4. У разі відхилення загальної площі новозбудованого майна зазначеної в п.1.2. Договору більше ніж на 5 (п’ять) відсотків від остаточної фактичної загальної площі нерухомості (новозбудованого майна) встановленої на підставі технічної документації МБТІ, вартість майнових прав за цим Договором коригується у відповідну сторону пропорційно відхиленню. Визначена різниця, впродовж 10 (десяти) днів з моменту отримання відповідних даних від МБТІ, підлягає безумовній сплаті на користь сторони, яка не до отримала належне через таке відхилення.
   5. Враховуючи інфляційні процеси в державі, зазначена в п.4.1. вартість майнових прав та кожний окремий платіж зазначений в п.4.2. цього розділу Договору, змінюються Продавцем в односторонньому порядку пропорційно зміні індексу інфляції на день здійснення платежу. При цьому кожний окремий платіж корегується за попередній місяць, починаючи з дати укладання Договору, на індекс інфляції, публікуємий Державним комітетом статистики України. Інфляційні витрати не компенсуються Покупцем, якщо він протязі 5 (п’яти) робочих днів з дати укладання цього Договору сплатить 70 (сімдесят) відсотків загальної вартості майнових прав зазначених у п.4.1. цього розділу Договору.
   6. Покупець зобов’язується вчасно сплачувати кошти за даним Договором. Покупець має право достроково виконати свої зобов’язання по сплаті коштів.
2. **ПОРЯДОК ПРИЙОМУ-ПЕРЕДАЧІ ОБ’ЄКТА КУПІВЛІ – ПРОДАЖУ**
   1. Після внесення 100% грошових коштів згідно розділу 4 цього Договору та введення Об’єкту будівництва у експлуатацію, Продавець зобов’язується передати Покупцю Об’єкт купівлі – продажу за актом приймання – передачі, а також надати Покупцю всі можливі документи для оформлення права власності на Новозбудоване майно.
   2. Технічний паспорт на Новозбудоване майно а також документи про право власності на нього Покупець оформлює самостійно і за свій рахунок після отримання Акту прийому – передачі Об’єкту купівлі – продажу. За письмовим дорученням Покупця, оформлення технічного паспорту та документів про право власності на Новозбудоване майно, може бути виконане Продавцем або залученими ним спеціалістами. При цьому вартість таких послуг сплачується Покупцем додатково понад ціну Договору.
   3. Місця загального користування Об’єкту будівництва (ліфти, сходи, підсобки, коридори та ін.), а також які - не будь частини зазначених місць загального користування не входять до складу Новозбудованого майна, і за Даним Договором Покупцю не передаються.
3. **ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ СТОРІН**
   1. За невиконання або неналежне виконання зобов’язань за договором Сторони несуть відповідальність до діючого законодавства України.
   2. Сторони зобов’язуються відшкодувати одна одній прямі збитки, заподіяні внаслідок неналежного виконання або невиконання своїх зобов’язань стороною за даним Договором.
   3. За несвоєчасну сплату вартості майнових прав понад 30-ти банківських днів, Покупець сплачує на користь Продавця пеню у розмірі подвійної облікової ставки НБУ, за кожен день прострочення терміну оплати, від загальної суми заборгованості.

6.4. У разі несплати Покупцем вартості майнових прав понад 2-х місяців, Продавець має право розірвати Договір у односторонньому порядку, письмово попередивши, про це Покупця. Якщо Покупець протягом 10-ти діб не сплатить заборгованість вартості майнових прав, Продавець має право продати майнові права на квартиру на іншу сторону, при цьому сплачені Покупцем грошові кошти повертаються Покупцю за вирахуванням штрафних санкцій, передбачених цим Договором.

6.5. Сторони звільняються від відповідальності за невиконання або неналежне виконання зобов'язань за цим Договором, якщо це невиконання або неналежне виконання є слідством непереборної сили, що перешкоджає виконанню зобов'язань (форс-мажор). Сторона, що посилається на форс-мажорні обставини повинна надати ін­шій стороні довідку Торгово-Промислової палати України про настання таких обставин.

**7. ПОРЯДОК РОЗІРВАННЯ ДОГОВОРУ**

* 1. Одностороння відмова від виконання цього Договору не допускається, крім випадків встановлених Дого­вором і чинним законодавством України.
  2. Цей Договір може бути розірваний достроково за взаємною письмовою згодою Сторін.
  3. Цей Договір може бути розірваний в односторонньому порядку Продавцем у випадку несвоєчасної сплати Покупцем будь-якої частини вартості майнових прав, про що Продавець зобов’язаний повідомити Покупця з зазначенням дати з якої Договір вважається розірваним.
  4. При розірванні цього Договору, у тому числі у випадку односторонньої відмови Продавця згідно п.7.3. Договору, внесені Покупцем кошти повертаються тільки після реалізації Новозбудованого майна (прав на нього) третім особам.
  5. При розірванні Договору, внесені Покупцем кошти, повертаються Продавцем на розрахунковий рахунок Покупця відкритий у будь – якому банку України у національній валюті України. Покупець зобов'язаний повідомити Продавцю платіжні реквізити, на який буде здійснюватись безготівковий платіж. При цьому Продавець забезпечує повернення грошових коштів Покупцю, у сумі фактично отриманих від Покупця коштів і за умови зарахування на свій банківський рахунок необхідної суми коштів від іншого покупця, з яким був укладений аналогічний договір на Новозбудоване майно (прав на нього), за відрахуванням:

- 5 (п’яти) відсотків від загальної суми раніше отриманих від Покупця грошових коштів.

- 2 (два) відсотка від загальної суми раніше отриманих від Покупця грошових коштів, у разі, якщо новий покупець є близьким родичем Покупця, а саме: чоловіком, дружиною, батьком, матерю, дитиною, рідним братом чи сестрою.

**8. ІНШІ УМОВИ**

* 1. Продавець гарантує, що права третіх осіб на Об'єкт купівлі-продажу відсутні.
  2. Покупець зобов'язаний протягом 60-ти календарних днів з дати одержання Об'єкта купівлі-продажу за Актом прийому-передачі укласти Експлуатаційні договори та повідомити Продавця про укладення кожного експлуата­ційного договору протягом 3-х календарних днів з дати укладання відповідного експлуатаційного договору.
  3. З моменту передачі Покупцю Об'єкта купівлі-продажу до моменту укладення відповідних експлуатаційних договорів Покупець відшкодовує Продавцю в повному обсязі Тимчасові експлуатаційні витрати на основі рахунків-повідомлень.
  4. Покупець зобов'язаний виконувати вимоги, встановлені Правилами користування житловими будинками й прибудинковими територіями, затвердженими Постановою Кабінету Міністрів України від 08 жовтня 1992 року № 572, іншими нормативними актами України по користуванню житловими приміщеннями та прибудинковими тери­торіями, у тому числі:
* не проводити самовільного перепланування житлових і нежитлових приміщень, балконів і лоджій;
* не змінювати фасад Об'єкту будівництва;
* не виконувати самовільно перестановку технічного обладнання;
* не виконувати ніяких дій щодо порушення колон, ригелів, діафрагм жорсткості, закладних і інших несучих конс­трукцій Об'єкта будівництва;
* не забруднювати, не займати самовільно, не закривати на замки приміщення загального користування та допо­міжні приміщення;
* не проводити переобладнання та перепланування систем водо-, тепло-, та електропостачання без письмового дозволу Продавця;
* не проводити робіт з устрою теплих підлог з підключенням до системи опалення й гарячого водопостачання;
* при виконанні ремонтних робіт у Новозбудованому майні Покупець зобов'язується без узгодження із представ­ником Продавця не перекривати засувки, крани й вентилі інженерних мереж (водопроводу, гарячої води й опалення), розташовані поза Новозбудованим майном, дотримувати чистоту місць загального користування - сходів, холів, коридорів, подвір'я, сміття, що утворилося в процесі ремонту впаковувати в мішки й негайно вивозити за межі території будинку, дотримуватись правил гуртожитку й не робити ніяких дій, що можуть призвести до обме­ження інтересів власників інших приміщень будинку, а також заподіянню шкоди їхньому майну. У випадку порушення встановлених правил Покупець відшкодовує заподіяний за його провиною збиток, у тому числі компенсує Продавцю витрати, необхідність яких виникла у зв'язку з невиконанням їм зазначених зобов'язань, (напр. витратна вивіз вчасно не вивезеного сміття) у повному обсязі.

8.5. Покупець має право передавати свої права та обов'язки за цим Договором іншим особам тільки за письмовою згодою Продавця, яка оформлюється трьохсторонньою додатковою угодою до Договору. При такій передачі Покупцем своїх майнових прав, ціна Договору зазначена у п.4.1. не підлягає зменшенню.

8.6. В разі відкриття спадщини Покупця в порядку передбаченому діючим законодавством, його спадкоємці отримують права і несуть обов’язки за цим Договором в наступному обсязі:

- у разі внесення всіх сум передбачених розділом 4 Договору, на Новозбудоване майно;

- у разі внесення не всіх сум передбачених розділом 4 Договору, на грошові кошти фактично зараховані на рахунок Продавця за Об’єкт купівлі – продажу на підставі цього Договору.

8.6. Будь-яка інформація, пов'язана з укладанням та виконанням даного Договору носить конфіденційний характер, і не може бути передана третім особам кожної зі сторін без письмової згоди іншої сторони; за винятком випадків передбачених чинним законодавством.

8.7. Даний договір набуває чинності з моменту його підписання й діє до повного виконання сторонами своїх зобов'язань.

8.8. Даний договір має повний текст, погоджений сторонами щодо предмета договору.

8.9. Всі зміни й доповнення до даного Договору повинні бути складені в письмовій формі і є невід’ємною частиною даного Договору.

8.10. Даний Договір складений українською мовою в 3-х екземплярах, що мають однакову юридичну чинність, по одному для кожної із Сторін, і один екземпляр - для оформлення документів про право власності на Новозбудоване майно.

1. **ЮРИДИЧНІ АДРЕСИ ТА РЕКВІЗИТИ СТОРІН**

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |
| ПРОДАВЕЦЬ | ПОКУПЕЦЬ |
|  |  |
| Товариство з обмеженою відповідальністю «Будівельно – монтажне управління – 1»  65114, м. Одеса, вул. Академіка Корольова, 31/5, код ЄДРПОУ 23865375  р/р 26005310722601 в АБ «Південний» м. Одеси, МФО 328209 |  |
|  |  |
| Директор ТОВ «БМУ-1» | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Єфіменков А.М. | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| м.п. |  |