

1) Погледення згідно з
2) чому не зрозуміло
Самостійно по Ош. п. 4, 6.

ДОГОВІР
купівлі-продажу майнових прав на квартиру № _____

м. Київ

2013 р.

« _____ » _____

Товариство з обмеженою відповідальністю «УМК» (надалі – «Компанія»), в особі директора Кондратенко Володимира Вікторовича, який діє на підставі Статуту Компанії, з однієї сторони, та

_____ (надалі – «Покупець»), з другої сторони, попередньо ознайомлені з вимогами чинного законодавства України, розуміючи значення своїх дій, уклали даний Договір (далі – «Договір») про наступне:

1. ВИЗНАЧЕННЯ ПОНЯТЬ ТА ТЕРМІНІВ

1.1. Сторони погодили, що в даному Договорі наступні поняття та терміни будуть мати нижченаведене значення:

«Об'єкт нерухомості» – житловий будинок №1 першої черги будівництва житлового комплексу з об'єктами обслуговування населення по вул. Онуфрія Трутенка, 3, у Голосіївському районі м. Києва, право власності на частину якого виникає у Компанії на підставі Договору на пайову участь у будівництві житла №63 від 05 грудня 2003 року з Головним управлінням розвідки Міністерства оборони України (надалі – ГУР МОУ), що будується на земельній ділянці площею 2,6498 га з кадастровим номером 8000000000:79:364:0055, наданій ГУР МОУ в постійне користування для будівництва житлового комплексу з об'єктами обслуговування населення згідно з Рішенням Київської міської Ради VII сесії XXIV скликання за №125/1335 від 18.03.2004 р., на підставі якого Головним управлінням земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) видано Державний акт на право постійного користування зазначеною земельною ділянкою 01 лютого 2005 року та зареєстровано за №079-00019.

«Майнові права на квартиру» – майнові права Компанії, що пов'язані з виникненням права власності, а саме володіння, користування і розпорядження частиною Об'єкта нерухомості (окремими квартирами), та тими матеріальними вимогами, що належать Компанії, як пайовику та генеральному підряднику будівництва Об'єкта нерухомості.

«Квартира» – індивідуально визначена у п. 2.2. даного Договору частина Об'єкта нерухомості, Майнові права на яку передаються Компанією Покупцеві відповідно до умов даного Договору.

1.2. Заголовки застосовуються винятково для зручності та не впливають на зміст правовідносин між сторонами при тлумаченні даного Договору.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ

2.1. Компанія в порядку та на умовах, визначених у даному Договорі, передає у власність Покупцеві, а Покупець в порядку та на умовах, визначених у даному Договорі, приймає у власність Майнові права на Квартиру в Об'єкті нерухомості.

2.2. Квартира, яка зазначена в п. 2.1. Договору, Майнові права на яку за цим Договором придбає Покупець, має наступні характеристики:

№ квартири	
поверх	
загальна/житлова площа, кв. м	
кількість кімнат	
Рівень виконання оздоблення: Зовнішні, міжквартирні, міжкімнатні стіни: Вхідні двері в квартиру:	

Вікна:

Кімнати, кухня, холи:

Санітарні вузли:

Система опалення:

Електромережа:

Водопостачання:

Телефонізація, телебачення, Інтернет:

2.3. Загальна та житлова площа Квартири, вказана в п. 2.2. даного Договору, визначена за даними технічного паспорту на Квартиру, виготовленого Комунальним підприємством «Київське бюро технічної інвентаризації» (надалі – БТІ).

2.4. Об'єкт нерухомості на дату укладання цього Договору закінчений будівництвом та введений в експлуатацію відповідно до Сертифікату серії KB №16412237098, виданого Інспекцією державного архітектурно – будівельного контролю в м. Києві 04 грудня 2012 року.

3. ЯКІСТЬ БУДІВНИЦТВА

3.1. Покупець зобов'язується в момент підписання цього Договору підписати з Компанією Акт огляду та прийому-передачі Квартири за якістю або, за наявності поважних обставин, письмово попередити Компанію про наявність недоліків Квартири, які не дозволяють прийняти Квартиру за якістю.

3.2. В разі виявлення Покупцем прихованих дефектів Квартири, її невідповідності вимогам проектної документації та/або будівельним нормам, Компанія протягом 3 (трьох) місяців з дня підписання Акту огляду та прийому-передачі квартири за якістю, зобов'язується усунути недоліки за власний рахунок, крім недоліків обладнання, на яке видані технічні паспорти заводу-виробника. Всі недоліки щодо якості Квартири фіксуються Актом комісії у складі представників Компанії та Покупця. Компанія не приймає претензій щодо якості Квартири від Покупця, якщо ним було здійснено без попереднього погодження з Компанією внесення будь-яких змін за його ініціативою до проектних рішень, будь-яких перепланувань та переобладнань систем опалення, водопостачання, енергозабезпечення тощо.

4. СТРОК ТА ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧІ МАЙНОВИХ ПРАВ

4.1. Майнові права за даним Договором передаються Компанією Покупцю шляхом підписання відповідного Акту прийому – передачі майнових прав на Квартиру (далі – Акт) в момент підписання цього Договору за умови здійснення Покупцем оплати 100% загальної вартості Майнових прав, що визначена у п.5. даного Договору.

4.2. Право власності на Майнові права переходить від Компанії до Покупця після підписання Акту.

4.3. Оформлення права власності на Квартиру та всі інші дії, пов'язані з оформленням права власності на Квартиру, в тому числі сплата офіційних та інших необхідних платежів здійснюється Покупцем самостійно за власний рахунок. Всі витрати, пов'язані з нотаріальним посвідченням цього Договору, у тому числі державне мито, сплачує Покупець.

4.4. За ініціативою Покупця Компанія може здійснити від імені Покупця дії щодо оформлення права власності на Квартиру, про що Сторонами укладається окремий правочин шляхом оформлення довіреності.

4.5. Після оформлення права власності на Квартиру, з додержанням вимог діючого законодавства, Покупець має право володіти, користуватись та розпоряджатися Квартирою без обмежень на праві приватної власності.

4.6. Сторони погодили, що в разі самостійного оформлення права власності на Квартиру Покупцем одночасно з підписанням Акту, Компанія надає Покупцю наступні документи:

- примірник Акту;
- Довідку про оплату в повному обсязі вартості Майнових прав на Квартиру;

Члена комісії неорган 2, всі ці рішення всі

- завірену печаткою Компанії копію Сертифікату введення Об'єкту нерухомості в експлуатацію;

- технічний паспорт на Квартиру.

4.7. При передачі документів, визначених у п. 4.6., Сторонами підписується Акт передачі документів Компанією Покупцю, після чого зобов'язання Компанії за даним Договором вважаються виконаними. !!!

5. ЦІНА ДОГОВОРУ ТА ПОРЯДОК РОЗРАХУНКІВ

5.1. Сторони погодили, що на дату укладання даного Договору загальна вартість Майнових прав на Квартиру, характеристики якої визначені в п. 2.2 Договору, складає _____ (_____) гривень __ копійок, в т.ч. ПДВ 20% - _____ грн., які сплачені Покупцем та отримані Компанією в повному обсязі до підписання цього Договору.

6. ГАРАНТІЇ ТА ПІДТВЕРДЖЕННЯ СТОРІН

6.1. Компанія гарантує, що:

6.1.1. Представник Компанії, підписуючи даний Договір, має усі повноваження на його укладення, діє у рамках повноважень, визначених статутними документами Компанії. Умови Договору відповідають інтересам Компанії.

6.1.2. До укладення даного Договору, Майнові права будь-яким третім особам не відчужено.

6.1.3. Майнові права не обтяжено будь-якими обмеженнями та/або обтяженнями щодо їх відчуження Покупцю, вони не перебувають в заставі та/або у податковій заставі та щодо них відсутні судові спори та від Покупця не приховані обставини, які мають істотне значення для даного Договору.

6.1.4. Внаслідок укладення даного Договору не будуть порушені права та законні інтереси третіх осіб.

6.2. Сторони підтверджують, що:

6.2.1. Вони не визнані недієздатними чи обмежено дієздатними.

6.2.2. Укладення даного Договору відповідає їх інтересам.

6.2.3. Волевиявлення щодо укладення та виконання даного Договору є вільним, усвідомленим та відповідає їх внутрішній волі.

6.2.4. Умови даного Договору їм зрозумілі та відповідають реальній домовленості між ними.

6.2.5. Даний Договір не приховує іншого правочину та спрямований на реальне настання наслідків, які обумовлені ним.

6.2.6. Даним Договором зафіксовано всі істотні умови, необхідні для договорів даного виду. Всі інші умови, не врегульовані даним Договором, регулюються чинним цивільним законодавством України. Сторони погоджуються, що на умови даного Договору та інші правочини, які з нього випливають, законодавство, яке регулює інвестиційну діяльність, не поширюється.

7. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ СТОРІН ТА ВИРІШЕННЯ СПОРІВ

7.1. За невиконання або неналежне виконання зобов'язань за даним Договором Сторони несуть відповідальність, передбачену даним Договором та чинним законодавством України.

7.2. Сторони не несуть 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, повені, землетрусу, воєнних дій будь-якого виду, блокади, страйку, ембарго, епідемії, дій та/або актів органів влади чи місцевого самоврядування тощо. Під обставинами непереборної сили розуміються непередбачувані і невідворотні Стороною обставини природного та (або) іншого характеру, що виникли після укладання даного Договору.

7.3. У випадках, передбачених п. 7.2., строк виконання Сторонами зобов'язань за даним Договором відкладається на період, протягом якого діяли такі обставини та їх наслідки. Сторона, для якої виникла неможливість виконання обов'язків за даним Договором внаслідок обставин непереборної сили, повинна, при настанні цих обставин, повідомити в письмовій формі іншу Сторону без зволікання і не пізніше 10 (десяти) днів з дати їх настання. Повідомлення повинно містити дані про настання і характер обставин і можливі їх наслідки. Сторона також без зволікання і не пізніше 10 (десяти) днів повинна повідомити іншу Сторону в письмовій формі про припинення цих обставин. Несповідіщення 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 посилаючися на ці обставини, якщо тільки такі обставини не можуть бути визнані загальновідомими.

7.4. Припинення дії даного Договору не звільняє Сторони від відповідальності за його порушення, яке мало місце під час дії даного Договору.

7.5. Всі спори, що можуть виникати у зв'язку з укладенням, виконанням, припиненням дії даного Договору, не врегульовані переговорами сторін, вирішуються у судовому порядку.

8. ТЕРМІН ДІЇ ДОГОВОРУ ТА УМОВИ ЙОГО РОЗІРВАННЯ

8.1. Даний Договір набуває чинності з дати його підписання Сторонами та нотаріального посвідчення і діє до повного виконання обома Сторонами зобов'язань, передбачених його умовами.

9. ІНШІ УМОВИ

9.1. Усі правовідносини, що виникають з даного Договору або пов'язані із ним, у тому числі пов'язані із дійсністю, укладенням, виконанням, зміною та припиненням даного Договору, тлумаченням його умов, визначенням наслідків недійсності або порушення Договору, регулюються даним Договором та відповідними нормами чинного законодавства України, а також звичаями ділового обороту, які застосовуються до таких правовідносин на підставі принципів добросовісності, розумності та справедливості.

9.2. Будь-які повідомлення чи вимоги, які направляються відповідно до умов даного Договору, вважаються належним чином врученими іншій Стороні, якщо вони направлені поштою цінним листом з повідомленням про вручення або з кур'єром під підпис Сторони або представника Сторони за поштовою адресою Сторони, що вказана серед реквізитів Сторін даного Договору, крім випадків, коли відповідна Сторона попередньо письмово повідомила про зміну своєї адреси.

9.3. Після набрання чинності даним Договором 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 даного Договору, втрачають юридичну силу, але можуть враховуватись при тлумаченні умов даного Договору.

9.4. Відповідно до Закону України «Про захист персональних даних» Покупець дає згоду Компанії на обробку своїх персональних даних для оформлення документів та здійснення правочинів щодо придбання Майнових прав.

9.5. Сторони несуть повну відповідальність за правильність вказаних ними у даному Договорі реквізитів та зобов'язуються своєчасно у письмовій формі повідомляти іншу Сторону про їх зміну, а у разі неповідомлення несуть ризик настання пов'язаних із ним несприятливих наслідків.

9.6. Будь-які зміни та/або доповнення у даний Договір можуть бути внесені тільки за домовленістю Сторін, яка оформлюється Додатковим договором до даного Договору. Будь-які зміни та/або доповнення до цього Договору набирають чинності з моменту належного оформлення Сторонами відповідного Додаткового договору до цього Договору, який укладається у письмовій формі за підписами уповноважених представників Сторін зі скріпленням печатками Сторін та з нотаріальним посвідченням.

9.7. Якщо інше не встановлено чинним законодавством України, Додаткові

договори до цього Договору є його невід'ємною частиною і мають юридичну силу у разі, якщо вони оформлені за правилами, передбаченими п. 9.6. цього Договору.

9.8. Компанія та Покупець домовилися, що умови викладені в Договорі є конфіденційними та не підлягають розголошенню.

9.9. Даний Договір складений при повному розумінні Сторонами його умов та термінології українською мовою у трьох автентичних примірниках – по одному для кожної зі Сторін та один для реєстраційної служби – , які мають однакову юридичну силу.

РЕКВІЗИТИ СТОРІН