

Договір № _____
КУПІВЛІ-ПРОДАЖУ МАЙБУТНЬОГО ОБ'ЄКТА НЕРУХОМОСТІ
(другий продаж)

Село Софіївська Борщагівка Бучанського району Київської області,

«___» _____ 20__ року.

АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «ШЕРМАН», скорочене найменування - АТ "ЗНВКІФ "ШЕРМАН", код юридичної особи за ЄДРПОУ 43898342; реєстраційний код за ЄДРІСІ 13301041; місцезнаходження якого: 01024, місто Київ, вул. Богомольця Академіка, будинок 7/14, приміщення 182, кімната 6, від імені, в інтересах та за рахунок активів якого на підставі Договору про управління активами № 25/2020 від 03.11.2020 року, діє **ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ ТА АДМІНІСТРУВАННЯ ПЕНСІЙНИХ ФОНДІВ "ДАЛІЗ-ФІНАНС"** (скорочене найменування – ТОВ "КУА АПФ "ДАЛІЗ-ФІНАНС"), код за ЄДРПОУ юридичної особи 34938583; місцезнаходження якого: 01021, місто Київ, Кловський Узвіз, будинок 7, приміщення 49/5; Ліцензія на здійснення професійної діяльності на ринках капіталу – діяльність з управління активами інституційних інвесторів (діяльність з управління активами), видана за Рішенням Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку № 286 14.05.2013 року, строк дії з 18.05.2013 – необмежений, в особі уповноваженого представника – _____, що діє на підставі довіреності, посвідченої _____ «___» _____ 20__ року за реєстровим № _____ (далі – «Продавець»), з однієї сторони, та **ГРОМАДЯНИН(КА) УКРАЇНИ** _____ (прізвище, ім'я, по батькові, дата народження, реєстраційний номер облікової картки платника податків, адреса реєстрації) (далі-«Покупець»), з іншої сторони, надалі за текстом Продавець та Покупець разом іменуються як «Сторони», а кожен з них окремо – як «Сторона», попередньо ознайомлені з вимогами цивільного законодавства щодо недійсності правочинів, перебуваючи при здоровому розумі, ясній пам'яті, діючи добровільно, розуміючи значення своїх дій та правові наслідки укладеного договору, керуючись взаємною згодою та чинним законодавством України, керуючись ст. 55 Закону України «Про нотаріат» та ст. 14 Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому», уклали цей договір купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості (другий та наступні продажі), надалі – «Договір», про наступне:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ.

1.1. За цим Договором Продавець відчужує на користь Покупця майбутній об'єкт нерухомості, визначений в п. 4.1. цього Договору (надалі - «МОН» та/або «майбутній об'єкт нерухомості»), що є складовою частиною подільного об'єкта незавершеного будівництва, визначеного в п. 3.1. цього Договору (надалі - «Об'єкт»), а Покупець сплачує Продавцю грошову суму за майбутній об'єкт нерухомості та приймає його на умовах, визначених цим Договором.

1.2. Продаж майбутнього об'єкта нерухомості за цим договором не є першим.

1.3. Майбутній об'єкт нерухомості належить Продавцю на підставі договору № _____ купівлі-продажу майбутнього об'єкту нерухомості (перший продаж) від _____.20__ року (надалі – «Основний договір»), укладеного між Продавцем та ТОВАРИСТВОМ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ЄВРОПЕЙСЬКІ ЛИПКИ», ідентифікаційний код юридичної особи в Єдиному державному реєстрі підприємств і організацій України: 43675557, посвідченого приватним нотаріусом Бучанського районного нотаріального округу Київської області, зареєстрованого в реєстрі за № _____, який додається до цього Договору. Покупець за цим Договором вважається покупцем за договором № _____ купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості від «___» _____ 20__ року, посвідченого приватним нотаріусом Бучанського районного нотаріального округу Київської області, зареєстрованого в реєстрі за № _____.

1.4. На виконання норми ч. 3 ст. 14 Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому», одночасно із укладенням цього Договору до Покупця переходять всі права та обов'язки покупця за Основним договором.

2. ВІДОМОСТІ ПРО ЗАМОВНИКА БУДІВНИЦТВА ТА ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ

2.1. Замовником будівництва є ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ЄВРОПЕЙСЬКІ ЛИПКИ», ідентифікаційний код юридичної особи в Єдиному державному реєстрі підприємств і організацій України: 43675557, місцезнаходження зареєстровано за адресою: Україна, 08147, Київська обл., Бучанський р-н, село Софіївська Борщагівка, вул. Свободи, будинок 1-С, офіс 416 (далі – «Замовник будівництва»).

2.2. Будівництво Об'єкту здійснюється на земельній ділянці загальною площею 12.4859 га., кадастровий номер: 3222486200:03:010:5250, що знаходиться за адресою: Київська область, Бучанський район, с. Софіївська Борщагівка, цільове призначення земельної ділянки: для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку, категорія земель: землі житлової та громадської забудови, (далі-«Земельна ділянка»).

2.3. Право власності на земельну ділянку належить Замовнику будівництва та зареєстроване у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 23.02.2021 року, реєстраційний номер об'єкту нерухомого майна: 2071937332224, номер запису про право власності 40790328.

2.4. Між Замовником будівництва та девелопером будівництва договір про організацію та фінансування будівництва Об'єкта не укладався.

3. ВІДОМОСТІ ПРО ОБ'ЄКТ БУДІВНИЦТВА

3.1. Назва об'єкту будівництва – «Нове будівництво комплексу багатоквартирної житлової забудови з об'єктами соціальної інфраструктури на земельній ділянці з кадастровим номером 3222486200:03:010:5250 в селі Софіївська Борщагівка Бучанського району Київської області (I, II, III черги будівництва)», що є об'єктом нерухомого майна, яке буде споруджено в майбутньому (подільний об'єкт незавершеного будівництва) відповідно до Містобудівних умов та обмежень для проектування об'єкту будівництва затвердженого Наказом начальника відділу містобудування та архітектури Борщагівської сільської ради Бучанського району №88 від 22.10.2021 р., дозвіл на виконання будівельних робіт №ІУ013230203570 виданий Державною інспекцією архітектури та містобудування України 03 лютого 2023 року.

3.2. Вид будівництва-**нове будівництво**.

3.3. **Номер відомостей про спеціальне майнове право** замовника будівництва на подільний об'єкт незавершеного будівництва, складовою частиною якого є майбутній об'єкт нерухомості, що є предметом цього договору, у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно – 53518274, реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна - 2871634332080.

3.4. Ідентифікатор Об'єкта будівництва в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва- 01.3033144.5038881.20231027.79.____.

3.5. **Основні технічні характеристики подільного об'єкта незавершеного будівництва:**

3.5.1. Функціональне призначення Об'єкта – житлова забудова.

3.5.2. Загальна площа Об'єкта (проектна) – **22565.2м²**.

3.5.3. Кількість поверхів згідно з проектною документацією на будівництво Об'єкта – 7.

3.5.4. Клас енергоефективності згідно з енергетичним сертифікатом: «С».

3.5.5. Опис основних конструктивних елементів та інженерного обладнання:

Конструктивні елементи:

Фундаменти - монолітні залізобетонні стрічкові

Зовнішні огорожувальні конструкції - з керамічної цегли, з утепленням.

Міжповерхові перекриття - монолітні залізобетонні

Внутрішні стіни, перегородки – з керамічної цегли.

Сходові клітини, сходи – в підвальному поверсі - монолітні залізобетонні, вище – зі збірними сходовими маршами та монолітними площадками.

Балкони, тераси – балкони відкритого типу з огороженням, тераси на другому рівні дворівневих квартир – відкритого типу з огороженням.

Дах, покрівля – з тонколистової сталі із захисно-декоративним покриттям

Заповнення віконних прорізів – металопластикові вікна

Вхідні двері (зовнішні) – металеві.

Інженерне обладнання:

Системи опалення (теплопостачання) – житлових квартир від індивідуальних газових котлів, нежитлових приміщень від індивідуальних електричних нагрівачів.

Системи внутрішнього водопостачання - централізоване

Системи внутрішнього гарячого водопостачання - житлових квартир від індивідуальних газових котлів, нежитлових приміщень від індивідуальних електричних нагрівачів

Системи внутрішнього водопостачання та каналізації - централізоване

Газопостачання - централізоване

Системи електропостачання - централізоване

Вентиляція – з природнім спонуканням

Охолодження та кондиціонування - відсутнє

Ліфти та піднімальні пристрої – передбачено ліфти

Блискавкозахист - передбачено

Системи пожежного захисту - система пожежної сигналізації та система керування евакуюванням, зовнішнє протипожежне водопостачання від пожежних гідрантів

Домофон - передбачено

Автоматизація та диспетчеризація - інженерного обладнання систем водопостачання, вентиляції, контроль та сигналізація довибухонебезпечних концентрацій паливного газу.

Слабкоструменеві мережі - організації структурованої кабельної системи.

Дощова каналізація - з підключенням до існуючої дощової каналізації

Сміттєвидалення - відсутнє

Сантехнічне обладнання – відсутнє.

3.6. Відомості, вказані в цьому розділі є дійсними на момент укладання цього Договору та у випадку необхідності можуть бути самостійно змінені Замовником будівництва у встановленому законодавством порядку без погодження з Покупцем/Продавцем.

4. ВІДОМОСТІ ПРО МАЙБУТНІЙ ОБ'ЄКТ НЕРУХОМОСТІ

4.1. За умовами цього Договору Продавець після сплати Покупцем всіх, передбачених цим Договором платежів, зобов'язується передати Покупцю майбутній об'єкт нерухомості із наступними основними технічними характеристиками:

4.1.1. Назва та функціональне призначення майбутнього об'єкту нерухомості: квартира для постійного проживання людей.

4.1.2. Будівельний номер: _____.

4.1.3. Проектна загальна площа: _____ кв. м., житлова площа _____ кв. м.

4.1.4. Функціональне призначення та проектна площа окремих приміщень у складі Квартири (згідно з графічним зображенням схеми будівельного плану Квартири на поверсі, викладеним в п.4.4. Основного Договору).

4.1.5. Поверх: _____.

4.1.6. Секція (під'їзд): _____.

4.1.7. Адреса за документом, який надає право на будівництво: Київська область, Бучанський район, с. Софіївська Борщагівка, вулиця Межова, будинок № 11 (одинадцять), квартира № _____.

Конструктивні елементи:

Перекриття – залізобетонне;

Стіни - з керамічної цегли;

Перегородки - з керамічної цегли;

Балкони - відкритого типу з огороженням;

Тераси – відкритого типу з огороженням;

Покривання підлоги - цементно-піщаною стяжкою окрім санвузлів;

Опорядження та покривання стін - цементно-вапняна штукатурка;

Опорядження та покривання перегородок - цементно-вапняна штукатурка;

Опорядження та покривання стелі – відсутнє;

Сходи (при багаторівневих об'єктах) – відсутні;

Вікна (заповнення віконних прорізів) – металопластикові;

Вхідні двері – металеві;

Заповнення дверних прорізів у внутрішніх стінах, перегородках – відсутні;

Заповнення дверних прорізів у зовнішніх огорожувальних конструкціях - металопластикові конструкції;

Вбудовані шафи та антресолі – відсутні;

Інженерне обладнання:

Системи опалення (теплопостачання) - від індивідуального газового котла, радіатора.

Системи водопостачання - централізоване

Системи гарячого водопостачання - від індивідуального газового котла

Системи водовідведення та каналізації - централізоване

Охолодження та кондиціювання - відсутнє

Газопостачання - централізоване

Електропостачання - централізоване

Вентиляція - з природнім спонуканням

Домофон - відсутній

Автоматизація та диспетчеризація - відсутня

Слабкострумні пристрої - відсутні

Системи зв'язку та сигналізації - відсутні

Електричні комунікаційні мережі - відсутні

Системи протипожежного захисту - відсутні

Сантехнічне обладнання – відсутнє.

4.2. Ідентифікатор майбутнього об'єкта нерухомості (Квартири) в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва 01.3033144.5038881.20231027.79.____.

4.3. Номер відомостей про спеціальне майнове право Продавця на майбутній об'єкт нерухомості (Квартиру) у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно _____, реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна – _____, що підтверджується Інформацією з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та Реєстру прав власності на нерухоме майно, Державного реєстру Іпотек, Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна № _____, сформованою _____.20__ року приватним нотаріусом Бучанського районного нотаріального округу Київської області. Спеціальне майнове право на майбутній об'єкт нерухомості до моменту повної сплати ціни залишається у Продавця. Перехід спеціального майнового права на майбутній об'єкт нерухомості від Продавця до Покупця здійснюється після

повної сплати Покупцем ціни згідно Договору. Таке право переходить до Покупця з моменту державної реєстрації за Покупцем спеціального майнового права на майбутній об'єкт нерухомості. Державна реєстрація спеціального майнового права на майбутній об'єкт нерухомості за Покупцем здійснюється відповідно до Закону України "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень".

4.4. Приймання-передача майбутнього об'єкту нерухомості за цим Договором здійснюється за Актом приймання-передачі майбутнього об'єкту нерухомості після повної оплати Покупцем ціни за МОН.

4.5. Продавець гарантує, що майбутній об'єкт нерухомості на момент укладання цього Договору нікому іншому не проданий, іншим способом не відчужений, судового спору щодо нього немає, речові права третіх осіб та обтяження речових прав на майбутній об'єкт нерухомості на момент укладення цього договору – відсутні.

4.6. Відповідно до відомостей з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно актуальна інформація про обтяження речових прав (заборона відчуження та/або користування; арешт; іпотека; податкова застава, предметом якої є нерухоме майно) щодо майбутнього об'єкта нерухомості, що є предметом цього договору, відсутня.

5. ЦІНА, ПОРЯДОК І УМОВИ РОЗРАХУНКІВ

5.1. Ціна МОН становить _____ грн. (_____), з розрахунку _____ грн. (_____) за один квадратний метр загальної площі Квартири.

5.2. Покупець зобов'язується здійснити оплату вартості майбутнього об'єкта нерухомості, визначену згідно п. 5.1 даного договору, протягом 4 (чотирьох) робочих днів з моменту підписання даного договору.

5.3. Оплата Покупцем Ціни Квартири здійснюється Покупцем у безготівковому порядку шляхом перерахування грошових коштів в національній валюті України-гривні на банківський рахунок Продавця.

5.4. Датою оплати Покупцем Ціни Квартири вважається дата зарахування коштів Покупця на поточний банківський рахунок Продавця, вказаний в цьому Договорі. Покупець несе усі витрати, пов'язані з перерахуванням коштів на рахунок Продавця.

5.5. Всі витрати, пов'язані з нотаріальним посвідченням цього Договору та змін до нього, державною реєстрацією спеціального майнового права, державною реєстрацією обтяжень речових прав на Квартиру на користь Покупця, державною реєстрацією права власності на Квартиру за Покупцем, отриманням витягів, інформаційних довідок тощо покладаються на Покупця.

6. ПРАВА ТА ОБОВ'ЯЗКИ СТОРІН

6.1. Продавець має право:

6.1.1. Вимагати від Покупця особисто надати всі необхідні документи, що стосуються та пов'язані з укладенням та виконанням цього Договору.

6.1.2. Вимагати від Покупця належного виконання своїх обов'язків за цим Договором.

6.1.3. Достроково розірвати цей Договір у випадках та порядку, визначених умовами цього Договору.

6.2. Продавець зобов'язаний:

6.2.1. Забезпечити передачу Покупцю майбутнього об'єкту нерухомості шляхом проведення державної реєстрації спеціального майнового права на такий об'єкт на ім'я Покупця, який повністю сплатив ціну згідно з Договором протягом п'яти робочих днів з дня сплати відповідних коштів.

6.3. Покупець має право:

6.3.1. За умови належної оплати згідно з цим Договором, отримати у власність майбутній об'єкт нерухомості.

6.3.2. Відчужити майбутній об'єкт нерухомості іншій особі (особам) за умови, що Покупець не повністю сплатив ціну майбутнього об'єкту нерухомості та виключно за умови отримання попередньої письмової згоди Продавця. Будь-яка передача прав і зобов'язань, здійснена з порушенням вимог цього пункту вважається недійсною.

6.3.3. Відчужити майбутній об'єкт нерухомості без отримання попередньої письмової згоди Продавця за умови, що Покупець повністю сплатив ціну МОН, з урахуванням п. 5.3. Основного Договору.

6.3.4. Вимагати розірвання цього Договору у випадках встановлених цим Договором.

6.4. Покупець зобов'язаний:

6.4.1. Належним чином виконувати свої обов'язки за цим Договором, у тому числі обов'язок щодо оплати Ціни МОН та інших платежів у строки та відповідно до умов цього Договору.

6.4.2. Передати Продавцю нотаріально завірнену копію договору, на підставі якого Покупець відчужив майбутній об'єкт нерухомості іншій особі (особам), протягом 3 (трьох) робочих днів з моменту укладення такого договору.

6.4.3. Після повної оплати ціни майбутнього об'єкту нерухомості прийняти майбутній об'єкт нерухомості шляхом державної реєстрації на ім'я Покупця спеціального майнового права на такий об'єкт в порядку та на умовах, визначених цим Договором та чинним законодавством. Зокрема, протягом 15 (п'ятнадцяти) календарних днів з моменту отримання підписати Акт приймання-передачі майбутнього об'єкту нерухомості. Якщо після дворазового письмового попередження (з перервою не менше 10 робочих днів) Покупця про необхідність підписання Акта приймання-передачі МОН Покупець необґрунтовано ухиляється від підписання

Акта, майбутній об'єкт нерухомості вважається переданим Покупцю на десятий робочий день після другого попередження.

6.4.4. Письмово повідомляти Продавця про зміну паспортних даних, місця проживання (з наданням належно посвідчених копій відповідних документів), а також контактного номера телефону у 10-ти денний строк з моменту такої зміни.

6.5. Покупець, укладаючи цей Договір, свідчить, що він ознайомлений з повним текстом та всіма умовами Основного договору та приймає на себе усі права та обов'язки Покупця за Основним договором, які перейдуть до нього після повного виконання Покупцем умов цього Договору.

6.6. Сторони погодили, що права та обов'язки, передбачені для Сторін цим розділом Договору, не є вичерпними і доповнюються правами та обов'язками, які передбачені та/або впливають із змісту цього Договору, або правами та обов'язками, встановленими чинним законодавством України, яке регулює аналогічні чи подібні за змістом правовідносини.

7. ПОВІДОМЛЕННЯ

7.1. Повідомлення, якщо інше прямо не передбачене цим Договором, повинні бути здійснені у письмовій формі і направлені іншій Стороні поштовими відправленнями у вигляді рекомендованих листів з повідомленням про вручення або цінними листами з описом вкладення за адресами, визначеними у цьому Договорі, або вручені особисто Сторонами чи їх уповноваженими представниками. Копії повідомлень, що будуть направлятися за цим Договором, можуть бути направлені на електронні адреси Сторін, якщо такі визначені в цьому Договорі.

7.2. Датою одержання будь-якого повідомлення, передбаченого цим Договором, в залежності від того, котра з цим подій відбудеться раніше, є:

Дата одержання іншою Стороною рекомендованого листа з повідомленням про вручення або цінного листа;

Або дата вказана на письмовому повідомлення Стороною-одержувачем при особистому отриманні повідомлення нею або її уповноваженим представником;

Або 10 (десятий) календарний день знаходження відповідного поштового повідомлення на об'єкті поштового зв'язку (поштовому відділенні) за адресою Сторони-одержувача, вказаною у Договорі;

У випадку, якщо упродовж 10-ти (десяти) календарних днів з моменту, коли відповідне поштове повідомлення потрапило на поштове відділення за адресою Сторони-одержувача, вказаною у Договорі, і ця сторона з будь-яких причин не отримала повідомлення, вважається, що ця сторона отримала повідомлення на 10 (десятий) календарний день знаходження повідомлення на поштовому відділенні за адресою Сторони-одержувача.

7.3. Номер телефону та адреса для листування Продавця:

7.3.1. Поштова адреса: **01024, м. Київ, вул. Богомольця, буд. 7/14, прим. 182, кімн. 6;**

7.3.2. Електронна адреса: **sherman_kif@ukr.net;**

7.3.3. Номер телефону: **+38 (044) 278-20-82.**

7.4. Номер телефону та адреса для листування Покупця:

7.4.1. Поштова адреса:

7.4.2. Електронна адреса:

7.4.3. Номер телефону:

8. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ СТОРІН

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

8.2. За порушення термінів виконання Покупцем своїх зобов'язань щодо здійснення оплати за цим Договором, він сплачує Продавцю пеню в розмірі подвійної облікової ставки Національного банку України, що діяла у період, за який сплачується пеня, за кожен день прострочення платежу, від суми заборгованості.

8.3. За порушення термінів виконання Покупцем своїх зобов'язань щодо здійснення оплати за цим Договором більше ніж на 30 (тридцять) календарних днів, Покупець окрім пені сплачує Продавцю штраф у розмірі 10% (десять відсотків) від суми заборгованості.

8.4. При надходженні коштів від Покупця Продавець має право в першу чергу погашати пеню, штрафи, відшкодування витрат Продавця та завданої йому шкоди (в разі їх наявності), в другу чергу-зараховувати кошти як оплату Ціни МОН та інших платежів у разі їх наявності.

8.5. У разі повернення коштів Покупцю у випадках, передбачених цим Договором та чинним законодавством, Продавець має право утримати з сум, які підлягають поверненню, суми штрафів, пені, відшкодування витрат Продавця (в тому числі на сплату нотаріальних послуг, адміністративних зборів, державного мита тощо) та завданої йому шкоди (у разі їх наявності), що виникли з вини Покупця протягом дії цього Договору.

8.6. У разі невиконання Продавцем умов цього Договору, які слугують підставою для вимоги Покупця щодо розірвання цього Договору, Покупець має право застосувати до Продавця санкції, передбачені чинним законодавством України.

9. ФОРС-МАЖОР

9.1. Сторона, яка не виконала або неналежним чином виконала свої зобов'язання за Договором, несе передбачену цим Договором та законом 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.

9.2. До обставин непереборної сили (форс-мажор) Сторони цього Договору, зокрема, віднесли такі: загроза війни, збройний конфлікт, 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 та стихійним лихом.

9.3. Сторона, що потрапила під вплив форс-мажорних обставин, зобов'язана повідомити про це іншу Сторону не пізніше 30 (тридцяти) календарних днів з дня настання такого роду обставин.

9.4. Сторони погодили, що достатній документом для підтвердження настання форс-мажорних обставин є довідка Торгово-Промислової Палати України чи її регіональних відділень.

10. ПІДСТАВИ ТА ПОРЯДОК ЗМІНИ ІСТОТНИХ УМОВ ДОГОВОРУ

10.1. Зміни до істотних умов цього Договору (визначених законодавством) вносяться за взаємною згодою Сторін, оформляються у письмовому вигляді з нотаріальним посвідченням, підписуються Сторонами або їх уповноваженими представниками і є невід'ємною частиною цього Договору.

10.2. Порядок зміни істотних умов, визначений у п. 10.1. Договору не поширюється на зміну умов про Об'єкт, визначених у розділі 3 Договору. Такі умови у випадку необхідності можуть бути самостійно змінені Замовником будівництва у встановленому законодавством порядку без погодження з Покупцем.

11. СТРОК ДОГОВОРУ, УМОВИ ТА ПОРЯДОК ДОСТРОКОВОГО РОЗІРВАННЯ (ПРИПИНЕННЯ) ДОГОВОРУ.

11.1. Цей Договір набуває чинності з моменту його підписання обома Сторонами та нотаріального посвідчення, і діє до повного виконання Сторонами своїх зобов'язань за Договором або його припинення.

11.2. Одностороння відмова від цього Договору та розірвання його в односторонньому порядку не допускається, окрім випадків встановлених цим Договором та чинним законодавством України.

11.3. Покупець має право вимагати розірвання цього Договору в разі, якщо Продавець ухиляється від передачі Покупцю майбутнього об'єкту нерухомості, а саме, Продавець (за умови відсутності вини Покупця) не здійснив підписання Акту приймання-передачі майбутнього об'єкту нерухомості та не провів державну реєстрацію спеціального майнового права на такий об'єкт на ім'я Покупця протягом більше ніж 30 (тридцяти) календарних днів з моменту здійснення Покупцем останнього платежу за цим Договором, що свідчить про повне виконання Покупцем своїх фінансових зобов'язань за цим Договором.

11.4. Продавець має право розірвати цей Договір в разі:

11.4.1. прострочення внесення Покупцем першого платежу більше ніж на 30 (тридцять) календарних днів;

11.5. Продавець, який у випадках визначених Договором, має намір розірвати Договір в односторонньому порядку зобов'язаний письмово повідомити про це Покупця одним з таких способів:

11.5.1. вручення повідомлення Покупцю особисто під розписку;

11.5.2. поштовим відправленням з описом вкладення та повідомлення про вручення;

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

11.6. Повідомлення Сторонами одна одну про одностороннє розірвання договору здійснюється не менше ніж за 20 (двадцять) календарних днів до дати розірвання Договору.

11.7. Днем вручення повідомлення про одностороннє розірвання Договору є:

день вручення повідомлення Покупцю під розписку;

день вручення Покупцю поштового відправлення;

день проставлення у поштовому повідомленні відмітки про відмову отримати повідомлення чи відмітки про відсутність особи за адресою для листування згідно з договором або повідомленням державного реєстратора речових прав на нерухоме майно.

11.8. Рішення Продавця про розірвання Договору в односторонньому порядку може бути оскаржено до суду в установленому законом порядку.

11.9. У разі розірвання Договору з підстав, зазначених в п. 11.3. Цього Договору, Продавець зобов'язаний повернути протягом 60 (шістдесяти) календарних днів з дня припинення дії Договору Покупцю кошти за МОН, які були ним фактично сплачені, та має право застосувати п. 8.5 цього Договору.

11.10. У разі розірвання Договору з підстав, зазначених в п. 11.4. Цього Договору, Продавець зобов'язаний повернути протягом 60 (шістдесяти) календарних днів з дня припинення дії Договору Покупцю кошти за МОН, які були ним фактично сплачені на рахунок Продавця, з одночасним вирахуванням суми штрафної санкції, в розмірі 10% (десяти відсотків) від загальної вартості МОН згідно Договору, та має право застосувати п. 8.5 цього Договору.

11.11. Якщо Покупець завчасно не надасть Продавцю реквізитів свого банківського рахунку для повернення коштів, то кошти за МОН можуть бути повернені шляхом внесення їх на депозит нотаріуса відповідно до закону Витрати, пов'язані з внесенням коштів на депозит нотаріуса, покладаються на Покупця.

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

12. ІНШІ ПОЛОЖЕННЯ

12.1. У разі смерті Покупця-власника спеціального майнового права на МОН до спадкоємця (спадкоємців) переходять відповідні речові права згідні із законом.

12.2. Права і обов'язки Сторін за цим Договором є обов'язковими для правонаступників Сторін в межах, встановлених Законодавством.

12.3. 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.

12.4. 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.

12.5. 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.

12.6. Відповідно до Закону України «Про Захист персональних даних», Покупець дає згоду на обробку та зберігання Продавцем свої персональних даних.

12.7. Продавець стверджує, що на МОН будь-які обтяження речових прав не накладалися та будь-які речові прав третіх осіб відсутні.

Інформація про зареєстровані речові права (крім спеціального майнового права), їх обтяження щодо майбутнього об'єкта нерухомості, який є предметом даного договору, а також щодо власників об'єкта у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно відсутня (інформаційні довідки з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та Реєстру прав власності на нерухоме майно, Державного реєстру Іпотек, Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна, сформовані приватним нотаріусом Бучанського районного нотаріального округу Київської області, _____.20__ року.

12.8. Відповідно до ч. 3 ст. 207 Цивільного кодексу України сторонами погоджено використання факсимільного підпису Продавця в особі директора або уповноважених ним осіб. Сторони не мають претензій у зв'язку з таким використанням аналогу власноручного підпису.

12.9. Сторони погоджуються, що будь-яка інформація пов'язана з укладенням та виконанням цього Договору, має конфіденційний характер і не підлягає розголошенню будь-яким третім особам, за винятком випадків, передбачених чинним законодавством України. Продавець та Покупець мають право надати примірник цього Договору до банківської установи, яка проводить операції з оплати за даним Договором.

12.10. Нотаріусом роз'яснено Сторонам положення чинного законодавства щодо порядку укладення договорів купівлі-продажу, договорів купівлі-продажу неподільного об'єкта незавершеного будівництва, майбутнього об'єкта нерухомості, внесення до них змін, розірвання таких договорів, підстав та наслідків визнання їх недійсними, зміст статей 182, 202-236, 376, 377, 655-967 Цивільного кодексу України, статей 59-65, ст.27 Закону України «Про нотаріат», статей 163, 172, п.161 Підрозділу 10 «Інші перехідні положення» Розділу XX «Перехідні положення» Податкового кодексу України, статей 190, 209, 212, 358 Кримінального кодексу України, а також статей 3,4, 5,18-27, 32, 34, 36-38 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», статей 17, 19, 21-1, 22-2, 26-2,26-3, 29-31-1, 32, 34-39 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», статей 1-21 Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому».

12.11. Факт застосування санкцій, передбачених ст.4 Закону України «Про санкції» до сторін договору нотаріусом не виявлено.

12.12. Покупець, заявляє, що станом на _____.20__ року в зареєстрованому шлюбі не перебуває, про що свідчить його заява, зміст якої доведено до відома представника Продавця.

12.13. Витрати на нотаріальне посвідчення цього Договору у повному обсязі несе Покупець.

12.14. Цей Договір складено в трьох оригінальних примірниках, по одному примірнику для кожної Сторони за цим Договором та один для зберігання в справах приватного нотаріуса Бучанського районного нотаріального округу Київської області

12.15. Додатки до Договору: Додаток № 1: Договір № 288-БЗ купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості (перший продаж) від _____.20__ року, укладений між ТОВ «ЄВРОПЕЙСЬКІ ЛИПКИ» та АТ "ЗНВКІФ "ШЕРМАН", посвідчений приватним нотаріусом Бучанського районного нотаріального округу Київської області, зареєстрований в реєстрі за №929.

Продавець: АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «ШЕРМАН», код юридичної особи за ЄДРПОУ 43898342, місцезнаходження: 01024, місто Київ, вул. Богомольця Академіка, буд. 7/14, прим. 182, кімн. 6 Банківські реквізити: UA _____, відкритий в АТ «КБ «ГЛОБУС», від імені, в інтересах та за рахунок активів якого діє ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ ТА АДМІНІСТРУВАННЯ ПЕНСІЙНИХ ФОНДІВ "ДАЛІЗ-ФІНАНС", код за ЄДРПОУ юридичної особи 34938583, місцезнаходження якого: 01021, м. Київ, Кловський Узвіз, буд. 7, прим. 49/5 _____ представник за довіреністю	Покупець: ГРОМАДЯНИН УКРАЇНИ _____
--	--