

КУПІВЛІ-ПРОДАЖУ МАЙНОВИХ ПРАВ НА КВАРТИРУ

Цей Договір купівлі-продажу майнових прав на квартиру (далі "*Договір*") укладено _____ 2015 р. (далі – "*Дата укладення*") на виконання Форвардного контракту № 0000****/**, придбаного Покупцем за результатами відкритого аукціону, проведеного Товарною біржею від _____ 2015 р., (далі – "*Форвардний контракт*"), між:

Приватне акціонерне товариство «Комбінат виробничих підприємств», в особі Директора Іващенко Сергія Васильовича, який діє на підставі Статуту (надалі іменуватиметься як «*Продавець*») та

Громадянином (громадянкою) України Іванов Іван Іванович, що діє на підставі особистого волевиявлення (надалі іменуватиметься як "*Покупець*"); надалі за текстом Продавець та Покупець разом іменуватимуться як "*Сторони*", а кожен з них окремо – як "*Сторона*";

про наступне:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ.

1.1. За цим Договором та у відповідності до пункту 1 статті 6 та статті 656 Цивільного кодексу України, Продавець зобов'язується передати у власність Покупця, а Покупець зобов'язується прийняти у власність майнові права на квартиру № ** (далі - "Квартира") в багатоквартирному житловому будинку з вбудовано-прибудованими приміщеннями соціального призначення, що знаходиться за адресою: Полтавська обл., Полтавський р-н, с.Розсошенці, вул. Перспективна, 2, II пусковий комплекс (надалі – "Об'єкт будівництва") та оплатити Ціну таких прав в порядку та на умовах, визначених цим Договором.

1.2. Майнові права на Квартиру належать ПрАТ «Комбінат виробничих підприємств» відповідно до наступних документів: (1) Договір про встановлення права користування земельною ділянкою для забудови (суперфіцію) від 12.07.2013, укладений між Раздорожним В.В. та ПрАТ «Комбінат виробничих підприємств»; (2) Декларація про початок виконання будівельних робіт, зареєстрована Департаментом Державної архітектурно-будівельної інспекції Полтавської області 12.01.2015 № ПТ083150080060; (3) Проектно-кошторисна документація на будівництво Об'єкту будівництва, затверджена у встановленому законодавством України порядку.

1.3. Предметом цього Договору є майнові права на Квартиру, які після набуття Покупцем їх у власність реалізуються шляхом набуття права власності (володіння, користування та розпорядження) на Квартиру після прийняття Об'єкта будівництва в експлуатацію та оформлення Покупцем відповідних правовстановлюючих документів (державної реєстрації права власності). За умови виконання своїх обов'язків за цим Договором Покупець одержить від ПрАТ «Комбінат виробничих підприємств» документи, необхідні для оформлення правовстановлюючих документів (державної реєстрації права власності), що підтверджують право власності Покупця на Квартиру.

1.4. Майнові права на Квартиру за цим Договором передаються від ПрАТ «Комбінат виробничих підприємств» Покупцю шляхом підписання Акту прийому-передачі Квартири (як сукупності майнових прав) (надалі – "Акт прийому-передачі"), який є невід'ємною частиною цього Договору. Акт прийому-передачі підписується Сторонами після прийняття в експлуатацію завершеного будівництвом Об'єкта будівництва, у строк, визначений ПрАТ «Комбінат виробничих підприємств» в п.2.4 цього Договору, та за умови повної оплати Покупцем Ціни майнових прав на Квартиру. Факт повної оплати Покупцем Ціни майнових прав на Квартиру буде підтверджуватися наданням Довідки згідно з п. 1.4 Договору. Квартира (як сукупність майнових прав) переходить від ПрАТ «Комбінат виробничих підприємств» до Покупця після підписання Акту прийому-передачі.

1.5. Умови, розмір і порядок перерахування грошових коштів Покупцем на користь Продавця визначаються цим Договором, додатками до нього, а також додатковими угодами, укладеними до цього Договору. На підтвердження виконання Покупцем своїх зобов'язань, передбачених цим Договором щодо оплати Ціни майнових прав на Квартиру, Продавець надає Покупцю довідку про виконання ним зобов'язань по оплаті Ціни майнових прав на Квартиру (надалі – "Довідка"), але не раніше здійснення оплати за даними технічної інвентаризації, виконаної органами, які мають відповідні повноваження. Довідка надається Продавцем Покупцю одночасно із укладенням Акту прийому-передачі.

1.6. Продавець гарантує, що на момент укладення цього Договору майнові права на Квартиру не обтяжені зобов'язаннями перед третіми особами, у тому числі не є предметом застави, не є предметом договору купівлі-продажу з третіми особами, не перебувають під арештом, не є предметом судового спору, а також щодо них відсутні будь-які претензії і права третіх осіб.

2. МАЙНОВІ ПРАВА НА КВАРТИРУ

2.1. Майнові права на Квартиру являють собою права на отримання у власність Квартири із наступними попередніми технічними характеристиками:

Квартира

Найменування: житлова квартира

Будівельний номер: **

Під'їзд: *

Поверх: *

Проектна загальна площа: **, ** кв.м.

Проектна житлова площа: **, ** кв.м.

Кількість кімнат: *

Комплектація квартири та перелік робіт по квартирі згідно з домовленістю Сторін складається з наступного:

- вхідні двері - металеві протипожежні;

- міжкімнатні двері – відсутні;
- стіни – стартова гіпсова шпаклівка;
- підлога – чистова стяжка «під лінолеум»;
- зовнішні віконні блоки – металопластикові зі склопакетами та підвіконням;
- система опалення – індивідуальні настінні газові котли-колони згідно з проектом, повна комплектація квартири батареями, розводка системи опалення по квартирі ;
- водопостачання – монтаж систем холодного та гарячого водопостачання;
- лічильники холодної води;
- каналізація – згідно з проектом;
- газопостачання – монтаж системи газопостачання з встановленням лічильника;
- електропостачання – монтаж електропостачання зі встановленням лічильників електроенергії.

2.2. Спорудження Об'єкта будівництва здійснюється на земельній ділянці, права Продавця на яку посвідчуються Договором про встановлення права користування земельною ділянкою для забудови (суперфіцію) від 12.07.2013, укладеним між Раздорозним В.В. та ПрАТ «Комбінат виробничих підприємств».

2.3. В разі зміни фактичної площі Квартири на момент її прийняття Покупцем від Продавця Ціна майнових прав на Квартиру за цим Договором підлягає відповідному коригуванню.

2.4. Орієнтовний строк прийняття Об'єкта будівництва в експлуатацію – II квартал 2016 року.

2.5. Продавець може змінити технічні характеристики Квартири без зміни загальних параметрів Об'єкта будівництва.

3. ЦІНА. ПОРЯДОК І УМОВИ РОЗРАХУНКІВ

3.1. Ціна майнових прав на Квартиру за цим Договором становить *******,00 грн. (грн. 00 коп.), в т.ч. ПДВ.**

3.2. Ціна майнових прав на один квадратний метр Квартири становить – ******,00 грн. (грн. 00 коп.), в т.ч. ПДВ.**

Ціна майнових прав на один квадратний метр Квартири є фіксованою й не підлягає перегляду у разі повної оплати Ціни майнових прав на Квартиру.

У зв'язку з економічною нестабільністю, яка тягне за собою підвищення цін на будівельні матеріали, Продавець має право змінити Ціну майнових прав на один квадратний метр Квартири на кількість квадратних метрів Квартири, що не були оплачені. Про такі зміни Продавець повинен повідомити Покупця з дотриманням наступних вимог: Продавець надсилає на поштову адресу Покупця (вказану Покупцем та зазначену в даному Договорі) рекомендованим листом письмове повідомлення із зазначенням змін до Договору (нової ціни майнових прав на один квадратний метр Квартири та Ціни майнових прав на Квартиру), а також змінений графік. Зазначені в повідомленні зміни набирають чинності через 10 робочих днів після відправлення Продавцем вказаного повідомлення. Неможливість Покупця отримати зміни, в разі дотримання Продавцем вказаної в даному пункті Договору процедури, не зупиняє дію цього пункту та набрання чинності змін до Договору.

У випадку, якщо остаточна площа Квартири (відповідно до вимірів відповідних державних органів) виявиться більшою від вказаної в п.2.1 цього Договору, Покупець доплачує різницю Продавцю протягом 1 (одного) місяця після проведення обмірів, але в будь-якому разі до підписання Акту прийому-передачі Квартири. У випадку, якщо остаточна площа Квартири (відповідно до вимірів відповідних державних органів) виявиться меншою від вказаної в п.2.1 цього Договору, Продавець повертає різницю Покупцю протягом 1 (одного) місяця після проведення обмірів, але в будь-якому разі до підписання Акту прийому-передачі Квартири. Зазначені доплати проводяться, виходячи з вартості одного квадратного метра площі Квартир и, визначеної відповідно до п. 3 .2. цього Договору.

Сторони дійшли згоди, що Покупець сплачує Продавцю Ціну майнових прав на Квартиру за цим Договором шляхом перерахування коштів за наступними реквізитами:

- отримувач: ПрАТ «Комбінат виробничих підприємств»;
- код за ЄДРПОУ: 01284778;
- поточний рахунок: № 26004455011341 в АТ «ОТП Банк», МФО 300528;
- призначення платежу: «Оплата за договором № **/Прсп2-*** купівлі-продажу майнових прав на квартиру від __. __. __, в т.ч. ПДВ».

У випадку зміни реквізитів рахунку Продавця, на який Покупець має перераховувати Ціну майнових прав, Продавець зобов'язаний протягом 5 (п'яти) робочих днів повідомити про таку зміну Покупця.

Платежі в рахунок сплати Ціни майнових прав на Квартиру мають бути здійснені Покупцем в порядку та в строки, встановлені графіком платежів, який є невід'ємною частиною цього Договору (Додаток № 1). Оплата за Договором здійснюється виключно в безготівковій формі.

3.3. Сторони погодили, що Покупець має право здійснити оплату достроково. Сторони погодили, що у будь-якому випадку Ціна майнових прав на Квартиру має бути внесена Покупцем у розмірі 100%, не пізніше дати підписання Акту прийому-передачі.

3.4. Датою оплати Покупцем Ціни майнових прав на Квартиру вважається дата зарахування останнього платежу Покупця на поточний банківський рахунок Продавця, вказаний в цьому Договорі. Покупець несе усі витрати, пов'язані з перерахуванням коштів на рахунок Продавця.

3.5. У випадку необхідності повернути кошти Покупцю відповідно до вимог розділу 4 цього Договору, Продавець перераховує кошти на рахунок, вказаний Покупцем окремо.

4. СТРОК ДОГОВОРУ. ПІДСТАВИ РОЗІРВАННЯ ДОГОВОРУ

4.1. Даний Договір укладений під відкладальною обставиною, якою Сторони визнають пред'явлення до виконання Форвардного контракту, яке має бути здійснене протягом 1-го (одного) дня після отримання Форвардного контракту Покупцем. Цей договір набирає чинності з дати настання відкладальної обставини і діє до

повного виконання Сторонами своїх зобов'язань за Договором. З моменту набрання чинності цим Договором, Форвардний контракт № 0000****/**, укладений на Товарній Біржі від 16.09.2015, вважається належним чином виконаним і зобов'язання Сторін за ним припиняються.

4.2. Продавець приймає на себе зобов'язання забезпечити дійсність проданих Покупцю майнових прав на Квартиру протягом строку дії цього Договору шляхом забезпечення будівництва Об'єкта будівництва та прийняття його в експлуатацію.

4.3. Дію цього Договору може бути достроково припинено виключно за згодою Сторін, а також у випадках і в порядку, передбачених п. 4.5 цього Договору.

4.4. Сторона, яка ініціює дострокове припинення цього Договору, направляє іншій Стороні письмову пропозицію про розірвання цього Договору у термін не пізніше 30 (тридцяти) календарних днів до дати розірвання цього Договору. Розірвання Договору оформлюється виключно в письмовому вигляді відповідно до умов п.10.3 цього Договору.

4.5. У випадку, якщо Покупець не виконує своєчасно свої зобов'язання щодо сплати відповідних частин платежів у встановлені цим Договором терміни, Продавець має право в односторонньому порядку розірвати цей Договір шляхом направлення Покупцю відповідного повідомлення. В такому випадку Договір вважається розірваний з дня направлення Продавцем повідомлення про розірвання договору.

4.6. У випадку розірвання цього Договору з ініціативи Покупця або невиконання цього Договору Покупцем суми, сплачені Покупцем, повертаються Продавцем Покупцю безготівковим шляхом у розмірі 80 % від сплачених за цим Договором. Решта коштів у розмірі 20 % від сплачених Покупцем сум за цим Договором, залишається у власності Продавця і є його доходами.

4.7. Повернення коштів Покупцю відбувається лише після укладення відповідного договору Продавцем на зазначену в п.2.1 Квартиру з іншим суб'єктом, але в будь-якому разі не пізніше 180 календарних днів після розірвання цього Договору.

5. ПРАВА І ОBOB'ЯЗКИ СТОРІН.

5.1. Для виконання даного Договору і фінансування необхідних витрат, пов'язаних із його виконанням, Сторони приймають на себе зобов'язання, визначені цим Договором.

5.2. Продавець зобов'язується:

5.2.1. Своєчасно та у повному обсязі виконувати свої зобов'язання за цим Договором та виконувати інші функції і обов'язки згідно Форвардного контракту.

5.2.2. Здійснювати нагляд за будівництвом Об'єкта будівництва та введенням його в експлуатацію.

5.2.3. Контролювати виконання договорів з генпідрядником та іншими підрядними організаціями, дотримання та відповідність параметрів Квартири техніко-економічним показникам відповідно до проектно-кошторисної документації.

5.2.4. Підписати Акт прийому-передачі після повного виконання Покупцем зобов'язань щодо сплати Ціни майнових прав на Квартиру протягом 90 днів від дати прийняття в експлуатацію завершеного будівництвом Об'єкта будівництва. Сприяти одержанню Покупцем правостановлюючих документів на Квартиру, оформлених та зареєстрованих відповідно до вимог чинного законодавства України, шляхом надання Покупцю консультацій та роз'яснень.

5.2.5. Після повного перерахування Покупцем коштів, передбачених цим Договором, надати йому Довідку про виконання Покупцем зобов'язань по оплаті Ціни майнових прав на Квартиру у повному обсязі. Довідка надається одночасно із укладенням Акту прийому-передачі Квартири, в якому будуть зазначатися всі істотні умови квартири.

5.3. Покупець зобов'язується:

5.3.1. Сплатити Ціну майнових прав на Квартиру шляхом перерахування коштів згідно з розділом 3 цього Договору на поточний рахунок Продавця.

5.3.2. Протягом строку дії цього Договору відчужувати придбані за цим Договором майнові права на Квартиру виключно за умови попередньої письмової згоди Продавця на таке відчуження.

5.3.3. До оформлення у власність Квартири не здійснювати роботи по переплануванню Квартири, а також будь-які будівельні роботи без письмового погодження з Продавцем, проектною організацією, що проектувала будинок, та усіма міськими інженерно-експлуатаційними службами, що проводять експертизу проекту.

5.3.4. За несанкціоновані зміни технічних характеристик Квартири або за інші дії, пов'язані зі зміною технічних характеристик Квартири, сплатити штраф Продавцю у розмірі 20 (двадцяти) відсотків від Ціни майнових прав на Квартиру, визначеної в п. 3.1 цього Договору.

5.3.5. При набутті Квартири у власність сплатити всі обов'язкові платежі, що виникають у Сторін у зв'язку з виконанням цього Договору відповідно до чинного законодавства.

5.4. Продавець має право:

5.4.1. Вимагати від Покупця своєчасного та повного виконання обов'язків за даним Договором та пред'явлення всіх документів, необхідних для виконання умов цього Договору.

5.5. Покупець має право:

5.5.1. Вимагати від Продавця документи, необхідні для оформлення права власності на Квартиру.

6. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ СТОРІН.

6.1. Сторони несуть відповідальність у відповідності із чинним законодавством України та у випадках, передбачених Договором.

6.2. Всі спори між Сторонами, що стосуються цього Договору, вирішуються шляхом переговорів, а в разі недосягнення згоди передаються на розгляд суду в порядку, передбаченому чинним законодавством України.

7. ЗАЯВИ Й ГАРАНТІЇ

7.1. Сторони засвідчують, що укладення цього Договору відповідає їх інтересам; вони мають право підписувати

та укладати цей Договір, додатки до нього і будь-які інші документи, що стосуються цього Договору, та виконувати свої зобов'язання за цим Договором;

7.2. Продавець гарантує, що підписання й виконання даного Договору не суперечить жодному правочину, що має обов'язковий характер для Продавця, його установчим документам.

8. ПОВІДОМЛЕННЯ

8.1. Будь-які повідомлення, що повинні направлятися Сторонами відповідно до умов цього Договору, 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 за адресами, зазначеними у цьому Договорі, або вручені особисто Сторонам чи їх уповноваженим представникам. Копії всіх повідомлень, що будуть направлятися за цим Договором, можуть бути направлені на електронні адреси Сторін, якщо такі визначені в цьому Договорі.

9. ОБСТАВИНИ НЕПЕРЕБОРНОЇ СИЛИ

9.1. Згідно цього Договору Сторони не несуть відповідальності за невиконання або неналежне виконання своїх обов'язків, якщо таке невиконання відбулося внаслідок дій непереборної сили (форс-мажор).

9.2. Обставинами непереборної сили згідно цього Договору вважаються пожежі, повені, епідемії, епізоотії, землетруси та інші природні та штучні (техногенні) лиха, повстання, ембарго, війни або військові дії будь-якого типу, страйки, законодавчі та нормативні акти, а також дії органів законодавчої або виконавчої влади, будь-які інші обставини, які перебувають поза контролем та волею Сторін та відбулися після набрання чинності цим Договором та які істотно впливають на можливість Сторін виконувати свої обов'язки за цим Договором.

9.3. Сторона, що опинилася під впливом обставин непереборної сили зобов'язана протягом двох днів з моменту виникнення таких обставин повідомити іншу Сторону про виникнення, характер та можливу тривалість обставин непереборної сили. Невиконання цього обов'язку звільняє відповідну Сторону від права посилатися на обставини непереборної сили як на підставу, яка звільняє від відповідальності, якщо самі ці обставини не заважають повідомити іншу Сторону про виникнення обставин непереборної сили.

9.4. Час дії обставин непереборної сили продовжує на відповідні строки виконання Сторонами своїх зобов'язань за цим Договором.

10. ІНШІ ПОЛОЖЕННЯ

10.1. Фізичні особи (в тому числі фізичні особи, що діють від імені юридичних осіб) відповідно до Закону України «Про захист персональних даних», шляхом підписання даного Договору надають згоду на обробку та використання їх персональних даних (паспортні дані, ідентифікаційний номер, особисті відомості, відомості про місце проживання, зображення, інші персональні дані) в базі персональних даних «Клієнти та контрагенти» виключно з метою та в межах виконання вимог законодавства України.

Фізичні особи (в тому числі фізичні особи, що діють від імені юридичних осіб) також посвідчують, що повідомлення про включення даних про них до бази персональних даних отримали, із правами, які вони мають відповідно до змісту ст. 8 Закону України «Про захист персональних даних», ознайомлені та шляхом підписання в тому числі даного Договору дають свою згоду на передачу своїх персональних даних третій особі виключно в межах Закону України «Про захист персональних даних» та інших чинних нормативно-правових актів, здійснення повідомлень про передачу третій особі їх персональних даних не вимагають.

10.2. Даний Договір складений в 2 (двох) примірниках, які мають однакову юридичну силу, по одному примірнику для кожної Сторони.

10.3. Будь-які зміни та доповнення до цього Договору дійсні лише у тому випадку, якщо вони оформлені як додаткові угоди до цього Договору у письмовому вигляді за належними підписами Сторін, окрім випадків, передбачених цим Договором. Такі додаткові угоди будуть невід'ємною частиною Договору.

10.4. Цей Договір купівлі-продажу майнових прав на квартиру укладений на виконання статті 656 Цивільного кодексу України, і не передбачає надання Продавцем Покупцю будь-яких фінансових послуг (зокрема, послуг щодо управління, залучення коштів). Сторони погоджуються, що цей Договір є цивільно-правовим договором купівлі-продажу між споживачем (Покупцем) та Продавцем.

11. РЕКВІЗИТИ СТОРІН

Продавець

ПрАТ «Комбінат виробничих підприємств»

38762, Полтавська обл., Полтавський р-н, с.Терешки,
вул. Шевченка, 18
Код ЄДРПОУ 01284778
п/р № 26004455011341 в АТ «ОТП Банк», МФО
300528, Тел/факс

Покупець

Іванов Іван Іванович

паспорт: серія КН № *****
виданий Київським РВ ПМУ УМВС України в
Полтавській обл. **.**.****,
місце проживання: м.Полтава, вул.Фрунзе, **, кв.**
ідентифікаційний номер *****
Тел. (066) ***-**-**

Директор

С.В. Іващенко

Додаток № 1
до Договору № **Прсп2-**
купівлі-продажу майнових прав на
квартиру від __.__.2015

ГРАФІК ПЛАТЕЖІВ ЗА ДОГОВОРОМ № **/Прсп2- від __.__.2015***

| Період | Сума до сплати, грн. |
|--------------------------------------|----------------------|
| По 27.10.2015 року | ****,00 |
| З 28.10.2015 року по 27.11.2015 року | ****,00 |
| З 28.11.2015 року по 27.12.2015 року | ****,00 |
| З 28.12.2015 року по 27.01.2016 року | ****,00 |
| З 28.01.2016 року по 27.02.2016 року | ****,00 |
| З 28.02.2016 року по 27.03.2016 року | ****,00 |
| З 28.03.2016 року по 27.04.2016 року | ****,00 |
| Разом до сплати за договором | *** **,00 |

* Покупець може випереджати графік платежів за договором № *П/Прсп2-** від __.__.2015.

Продавець

ПрАТ «Комбінат виробничих підприємств»

Директор

_____ С.В. Іващенко

м.п.

Покупець

Іванов Іван Іванович

_____ І.І. Іванов