

Додаток 13  
до Технологічної карти до Порядку надання державної  
підтримки та забезпечення громадян доступним житлом та  
Порядку використання коштів, передбачених у державному  
бюджеті для надання державної підтримки для будівництва  
(придбання) доступного житла

**ДОГОВІР № \_\_\_\_**  
**про будівництво доступного житла**

м. \_\_\_\_\_

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ р.

\_\_\_\_\_ регіональне управління/іпотечний центр Державної спеціалізованої фінансової установи “Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву” (далі – **Сторона 1**), що внесене до Реєстру неприбуткових установ та організацій згідно рішення \_\_\_\_\_, в особі \_\_\_\_\_, що діє на підставі \_\_\_\_\_, та

\_\_\_\_\_ (далі – **Сторона 2**), що є платником \_\_\_\_\_, в особі \_\_\_\_\_, що діє на підставі \_\_\_\_\_, з іншої сторони,

які далі спільно іменуються **Сторони**, а кожна окремо – **Сторона** з метою будівництва доступного житла та передачі його у власність громадян, які відповідно до законодавства мають право на його отримання із наданням державної підтримки для будівництва (придбання) доступного житла відповідно до Порядку надання державної підтримки та забезпечення громадян доступним житлом та Порядку використання коштів, передбачених у державному бюджеті для надання державної підтримки для будівництва (придбання) доступного житла, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 10 жовтня 2018 року № 819 (далі – **громадяни**), уклали цей Договір про будівництво доступного житла (далі – **Договір**) про таке:

**1. Предмет Договору**

1.1. За цим Договором Сторони домовилися про організацію спорудження силами Сторони 2 Об’єкта будівництва за будівельною адресою: \_\_\_\_\_ (далі – **Об’єкт будівництва**), організацію контролю за будівництвом, своєчасністю введення Об’єкта будівництва в експлуатацію, цільовим та ефективним використанням бюджетних коштів, отриманням одержувачем державної підтримки документів щодо права власності на житло та виконанням Стороною 2 своїх зобов’язань за Договором про придбання житла.

Загальна проектна площа Об’єкта будівництва становитиме \_\_\_\_\_ квадратних метрів, з яких: \_\_\_\_\_ квадратних метрів – загальна площа квартир, \_\_\_\_\_ квадратних метрів – площа нежитлових приміщень, \_\_\_\_\_ квадратних метрів – площа підземного паркінгу;

Загальна кількість поверхів Об’єкта будівництва становитиме \_\_\_\_\_ поверхів.

1.2. Майнові права Сторони 2 на Об’єкт будівництва (права розпорядження житловою площею у Об’єкті будівництва) підтверджуються такими документами<sup>1</sup>:

1.2.1. Рішення № \_\_\_\_ від \_\_\_\_\_ року про передачу земельної ділянки \_\_\_\_\_ для спорудження Об’єкта будівництва,

1.2.2. Документ, що посвідчує право на земельну ділянку, кадастровий номер \_\_\_\_\_:

<sup>1</sup> Зазначаються документи, якими підтверджуються майнові права Сторони 2 на Об’єкт будівництва (права розпорядження площею у Об’єкті будівництва)

1.2.3. Позитивний висновок державної експертизи по проекту багатоквартирного житлового будинку з вбудовано-прибудованими нежитловими приміщеннями \_\_\_\_\_;

Дозвіл на виконання будівельних робіт № \_\_\_\_\_ від \_\_\_\_\_, виданий \_\_\_\_\_;

1.2.4. Ліцензія на проведення господарської діяльності, пов'язаної із створенням об'єктів архітектури IV – V категорії складності \_\_\_\_\_;

1.2.5. \_\_\_\_\_.

1.3. Сторона 2 зобов'язується на свій ризик виконати всі роботи по організації спорудження Об'єкта будівництва та введення його в експлуатацію, а також зобов'язується передати громадянам квартири у Об'єкті будівництва (далі – **Об'єкти фінансування**) у відповідності із вимогами цього Договору.

1.4. Характеристика об'єктів будівництва визначені в Додатку 1 цього Договору.

1.5. Сторони домовились, що терміни у цьому Договорі вживаються в такому значенні:

Договір про придбання житла - договір, що укладається між одержувачем державної підтримки і відчужувачем (продавцем, управителем, замовником, забудовником тощо) відповідно до вимог законодавства з метою забезпечення фінансування будівництва (придбання) житла;

Фінансування будівництва (придбання) – цільове використання власних грошових коштів громадянина та грошових коштів державної підтримки на будівництво (придбання) для громадянина Об'єкта фінансування у Об'єкті будівництва;

Об'єкт фінансування – квартира в Об'єкті будівництва, яка після завершення будівництва стає окремим майном або квартира в новозбудованому Об'єкті;

Нормативна площа – максимальна площа житла, з розрахунку якої надається державна підтримка, яка становить 21 кв. метр загальної площі житла на одну особу та додатково 10,5 кв. метра на сім'ю;

Гранична вартість житла для надання державної підтримки – вартість 1 кв. метра загальної площі житла, яка не повинна перевищувати: для м. Києва, Дніпра, Львова, Одеси та Харкова опосередковану вартість, що визначається Мінрегіоном відповідно до Порядку визначення та застосування показників опосередкованої вартості спорудження житла за регіонами України, затвердженого наказом Держбуду від 27 вересня 2005 року № 174, збільшену в 1,75 раза, для міст — обласних центрів, а також міст обласного значення з населенням понад 300 тис. осіб — 1,5 раза, для міст обласного значення з населенням від 100 тис. до 300 тис. — 1,25 раза, для інших населених пунктів — опосередковану вартість у відповідній області, а також для населених пунктів, які розташовані на відстані до 15 км. від меж обласних центрів – 1,5 раза;

Державна підтримка – кошти державного та/або місцевого бюджету для сплати частини вартості нормативної площі житла в розмірі, визначеному згідно з Порядку надання державної підтримки та забезпечення громадян доступним житлом та Порядку використання коштів, передбачених у державному бюджеті для надання державної підтримки для будівництва (придбання) доступного житла, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 10 жовтня 2018 року № 819 та/або Порядком використання коштів, передбачених у місцевому бюджеті на відповідний рік для надання державної підтримки з метою будівництва (придбання) доступного житла, затвердженим органами місцевого самоврядування.

## **2. Порядок організації спорудження Об'єкта будівництва**

2.1. Сторона 2 виконує всі роботи по спорудженню Об'єкта будівництва безпосередньо в якості \_\_\_\_\_.

2.2. Сторона 2 зобов'язується ввести Об'єкт будівництва в експлуатацію в \_\_\_\_\_ році і забезпечити, при цьому:

2.2.1. Виконання будівельних робіт у повній відповідності із проектом спорудження Об'єкта будівництва, вимогами цього Договору, вимогами державних будівельних норм, а також вимогами чинного законодавства України;

2.2.2. Якість виконаних робіт у відповідності із проектом спорудження Об'єкта будівництва шляхом забезпечення відсутності в Об'єкті будівництва та Об'єктах фінансування явних та прихованих недоліків, що унеможливають або ускладнюють експлуатацію Об'єкта будівництва та Об'єктів фінансування за призначенням;

2.2.3. Своєчасне усунення всіх недоліків і дефектів (явних та/або прихованих) у Об'єкті будівництва або у тому чи іншому Об'єкті фінансування, виявлених до моменту передачі Об'єктів фінансування громадянам або після їх передачі громадянам, але в межах гарантійного терміну;

2.2.4. Належне функціонування інженерних мереж і технічного обладнання при нормальній експлуатації Об'єкта будівництва упродовж гарантійного терміну.

2.3. Етапи та строки виконання робіт з спорудження Об'єкта будівництва та введення його в експлуатацію визначається у Календарному плані виконання будівельних робіт.

2.4. У разі внесення змін до проектно-кошторисної документації Об'єкта будівництва у встановленому законодавством порядку та за згодою громадян, з якими Стороною 2 на той час будуть укладені Договори про придбання житла (внесення відповідних змін до таких договорів із громадянами) Сторона 2 письмово повідомляє Сторону 1 про такі зміни.

2.5. Сторона 2 здійснює весь комплекс заходів, спрямованих на охорону праці, протипожежну безпеку під час ведення будівництва та утримання в належному стані будівельного майданчика. Сторона 2 забезпечує охорону будівельного майданчика, на якому ведеться спорудження Об'єкта будівництва упродовж строку дії цього Договору. Сторона 2, з дотриманням вимог цього Договору, самостійно визначає порядок використання будівельного майданчика і здійснює контроль за дотриманням цього порядку субпідрядниками та власними працівниками під час виконання робіт з спорудження Об'єкта будівництва.

2.6. Якщо з яких-небудь причин Об'єкт будівництва не буде прийнятий в експлуатацію в термін, визначений в п 2.2 цього Договору, Сторона 2 зобов'язана не пізніше ніж за два місяці до терміну, зазначеного в п 2.2 цього Договору, повідомити письмовим листом громадян, з якими на той час будуть укладені Договори про придбання житла та Сторону 1 про причини, з яких Сторона 2 затримує прийняття Об'єкта будівництва в експлуатацію; у цьому ж листі зазначається пропозиція про внесення змін щодо строку прийняття Об'єкта будівництва в експлуатацію до Договорів про придбання житла та цього Договору, а також повідомляється новий термін прийняття Об'єкта будівництва в експлуатацію. Сторонами укладається додаткова угода до цього Договору щодо зміни терміну прийняття Об'єкта будівництва в експлуатацію лише у разі підписання Стороною 2 із громадянами відповідних додаткових угод до Договорів про придбання житла.

2.7. Контроль виконання робіт по спорудженню Об'єкта будівництва з боку Сторони 1 здійснюється шляхом ведення нагляду представниками Сторони 1 та/або третіми особами, що уклали відповідний договір із Стороною 1 і мають на те відповідні дозволи (ліцензії, сертифікати і т.п.). Результати нагляду у відображаються у відповідному звіті, складеному Стороною 1 або уповноваженою нею особою, що здійснювала нагляд.

2.8. Завершення виконання Стороною 2 робіт з організації спорудження Об'єкта будівництва визначається датою отримання сертифікату про відповідність збудованого Об'єкта будівництва проектній документації, вимогам державних стандартів, будівельних

норм і правил, або іншого документу, який буде встановлений законодавством на момент завершення будівництва та свідчитиме про готовність Об'єкта будівництва до експлуатації та, в разі наявності недоліків, усунення Стороною 2 таких недоліків.

Сторона 2 забезпечує приймання в експлуатацію Об'єкта будівництва згідно із чинним законодавством України і несе відповідальність за якість виконаних будівельних робіт та їх відповідність проектній документації на спорудження Об'єкта будівництва та отримання громадянами Об'єктів фінансування у власність.

2.9. Сторона 2 зобов'язується допускати уповноваженого представника Сторони 1 на будівельний майданчик з метою проведення візуального моніторингу та контролю за ходом виконання Стороною 2 цього Договору.

### **3. Порядок фінансування спорудження Об'єкта будівництва**

3.1. Загальна вартість спорудження Об'єктів фінансування встановлюється на кожний закріплений за громадянином (сім'єю) Об'єкт фінансування виходячи із ціни спорудження 1м<sup>2</sup> відповідного Об'єкта фінансування та площі Об'єкта фінансування.

При цьому, для розрахунку обсягу державної підтримки, вартість 1 кв. метра загальної площі житла не повинна перевищувати граничну вартість 1 кв. метра житла.

Вартість спорудження 1м<sup>2</sup> Об'єктів фінансування, щодо яких між Стороною 1 та громадянами укладені договори про обслуговування коштів для будівництва (придбання) доступного житла, збільшенню не підлягає та може бути зменшена (за ініціативою Сторони 2) за згодою сторін такого договору.

3.2. Фінансування спорудження Об'єкта будівництва здійснюється шляхом перерахування коштів з рахунків громадян на поточний рахунок Сторони 2 відповідно до умов договорів про обслуговування коштів для будівництва (придбання) доступного житла, що будуть укладені між Стороною 1 та громадянами, а також Договорів про придбання житла, що будуть укладені між Стороною 2 та громадянами.

3.2.1. В Договорі про придбання житла вказується спосіб перерахування грошових коштів Забудовнику *(на вибір Сторін договору про придбання житла)*:

- 98-100 відсотків вартості придбаваного Об'єкту фінансування

*або*

- в залежності від ступеню будівельної готовності *(фінансування будівництва відбувається поетапно по мірі закриття актів виконаних робіт)*, або за графіком внесення платежів ( у разі якщо він передбачений Договором про придбання житла)

-

3.3. Після накопичення на рахунку громадянина повної вартості Об'єкта фінансування, Сторона 2 зобов'язується протягом 5 (п'яти) робочих днів укласти із громадянином Договір про придбання житла на кожного члена сім'ї або одинокого громадянина.

Належно завірену копію Договору про придбання житла Сторона 2 зобов'язується надати Стороні 1, в строк не більше 3 (трьох) робочих днів з дня його укладення. У разі внесення змін до Договору про придбання житла шляхом укладення додаткових договорів (угод) до нього, в строк не більше 3 (трьох) робочих днів з дня його укладення, надавати Стороні 1 належно завірені копії цих додаткових договорів (угод) до Договору про придбання житла, укладеного між Стороною 2 та громадянином.

Після укладення, з дотриманням вимог абзацу другого цього Договору та надання його примірника Стороною 2 Стороні 1 здійснюється фінансування будівництва Об'єкта будівництва з поточного рахунку громадянина, відповідно до умов Договору про придбання житла, що укладений між Стороною 2 та громадянином.

3.4. Остаточний розрахунок за Об'єкт фінансування проводиться за загальною площею Об'єкта фінансування, визначеною у поверховому плані (експлікації) Об'єкта будівництва

або технічному паспорті Об'єкта фінансування за ціною, встановленою договором про обслуговування коштів для будівництва (придбання) доступного житла, укладеного між Стороною 1 та громадянином (усіма членами сім'ї), а також Договором про придбання житла, укладеного між Стороною 2 та громадянином (сім'єю) щодо Об'єкта фінансування.

У разі, якщо фактична загальна площа Об'єкта фінансування виявиться більшою, ніж оплачена проектна загальна площа, громадяни у строк, визначений Договором про придбання житла, зобов'язані внести різницю суми коштів за ціною спорудження 1м<sup>2</sup> відповідного Об'єкта фінансування, встановленою договором про обслуговування коштів для будівництва (придбання) доступного житла, укладеного між Стороною 1 та громадянином (усіма членами сім'ї), а також Договором про придбання житла, укладеного між Стороною 2 та громадянином (сім'єю) щодо Об'єкта фінансування, на поточний рахунок громадянина, зазначений у договорі про обслуговування коштів для будівництва (придбання) доступного житла, що буде укладений між Стороною 1 та громадянином (усіма членами сім'ї), перед підписанням акта приймання-передачі відповідного Об'єкта фінансування між Стороною 2 та громадянином (усіма членами сім'ї) для подальшого їх перерахування Стороні 2.

У разі, якщо фактична загальна площа Об'єкта фінансування виявиться меншою, ніж оплачена загальна площа, Сторона 2 у строк, визначений Договором про придбання житла, але не пізніше, ніж протягом 5-ти (п'яти) робочих днів з дня отримання технічного паспорта Об'єкта фінансування, перераховує на поточний рахунок громадянина, зазначений у договорі про обслуговування коштів для будівництва (придбання) доступного житла, що буде укладений між Стороною 1 та громадянином (усіма членами сім'ї), а також Договорі про придбання житла, що буде укладений між Стороною 2 та громадянином (сім'єю) щодо Об'єкта фінансування, різницю суми коштів в обсязі, що відповідає вартості спорудження відповідної площі Об'єкта фінансування, на яку зменшилась загальна площа Об'єкта фінансування, за ціною спорудження 1м<sup>2</sup> відповідного Об'єкта фінансування, встановленою договором про обслуговування коштів для будівництва (придбання) доступного житла, укладеного між Стороною 1 та громадянином (усіма членами сім'ї), а також Договором про придбання житла, укладеного між Стороною 2 та громадянином (сім'єю) щодо Об'єкта фінансування, перед підписанням акта приймання-передачі відповідного Об'єкта фінансування між Стороною 2 та громадянином (усіма членами сім'ї).

#### **4. Порядок відчуження майнових прав на Об'єкти фінансування та передачі Об'єктів фінансування у власність громадянам**

4.1. Первинним власником майнових прав на Об'єкт будівництва в цілому та Об'єкти фінансування є Сторона 2.

4.2. При укладенні кожного договору про обслуговування коштів для будівництва (придбання) доступного житла громадяни самостійно обирають конкретний Об'єкт фінансування з переліку Об'єктів фінансування, що є у пропозиції Сторони 2.

4.3. Після укладання між Стороною 1 та громадянами договору про обслуговування коштів для будівництва (придбання) доступного житла та накопичення на відповідному рахунку громадянина, зазначеному у такому договорі, 100% вартості Об'єкту фінансування, що підтверджується випискою банку по рахунку, у відповідності з вимогами законодавства між громадянами та Стороною 2 протягом п'яти робочих днів укладається Договір про придбання житла, примірна форма якого є Додатком 4 до цього Договору, в якому повинна бути передбачена відповідальність Сторони 2 за порушення строку введення в експлуатацію об'єкта нерухомості та надання документів щодо права власності на житло.

4.4. Після отримання сертифікату відповідності збудованого Об'єкта будівництва або декларації про готовність Об'єкта будівництва до експлуатації Сторона 2 протягом 5 календарних днів з дня отримання такого сертифікату/декларації письмово повідомляє Сторону 1 про введення Об'єкта будівництва в експлуатацію та надає їй сертифікат відповідності збудованого Об'єкта будівництва або копію декларації про готовність Об'єкт

будівництва до експлуатації.

Також Сторона 2 направляє або вручає особисто громадянам, з якими укладено Договір про придбання житла повідомлення про завершення будівництва Об'єкту будівництва і про готовність об'єкта фінансування (квартири) до передачі, а також попереджає про необхідність прийняття квартири і про наслідки бездіяльності.

Сторона 2 зобов'язана передати об'єкт фінансування (квартира), якість якої відповідає нормам технічних та містобудівних регламентів, проектної документації та іншим обов'язковим вимогам.

4.5. Сторона 2 замовляє за власний рахунок оформлення технічних паспортів на Об'єкти фінансування та після їх отримання надає їх копії Стороні 1;

4.6. Сторона 2 з метою проведення процедури державної реєстрації права власності на нерухоме майно надає, після прийняття Об'єкта будівництва в експлуатацію, органу державної реєстрації прав або нотаріусу документи згідно чинного законодавства, у тому числі: документ, що підтверджує виникнення, перехід і припинення прав на земельну ділянку; документ, що засвідчує прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта; документ, що підтверджує присвоєння об'єкту нерухомого майна поштової адреси; затверджений перелік фізичних і юридичних осіб, кошти яких залучалися на інвестування (фінансування) об'єкта будівництва. Ці документи в подальшому використовуються державним реєстратором або нотаріусом при проведенні державної реєстрації прав власності на об'єкт фінансування (квартиру), у разі звернення громадянина з відповідною заявою.

## **5. Забезпечення виконання Стороною 2 Договору**

5.1. Сторона 2 зобов'язується забезпечити своєчасне введення Об'єкта будівництва в експлуатацію в межах терміну і на умовах, визначених цим Договором, незалежно від обсягу фінансування, отриманого від громадян.

## **6. Права та обов'язки Сторони 1**

6.1. Сторона 1 має такі права:

6.1.1. Здійснювати контроль за використанням Стороною 2 спрямованих на спорудження Об'єкта будівництва грошових коштів, за необхідності, витребувати від Сторони 2 підтверджуючі документи;

6.1.2. На відшкодування Стороною 2 витрат на виконання функцій, визначених цим Договором, у сумі, що становить \_\_\_\_ % від суми фактично перерахованих коштів вартості Об'єктів фінансування;

6.1.3. На дострокове припинення дії цього Договору у випадках та на умовах, що передбачені цим Договором;

6.1.4. Мати інші права, що передбачені цим Договором та/або чинним законодавством України.

6.1.5. Призупинити фінансування будівництва (в разі, якщо фінансування будівництва відбувається поетапно), а також не укладати нові договори про обслуговування коштів для будівництва (придбання) доступного житла, у разі ненадання Стороною 2 протягом 5 (п'яти) календарних днів з дня отримання письмової вимоги Сторони 1 інформації, в повному обсязі, що міститься в запиті, необхідної для перевірки фінансового стану Забудовника та/або звітів чи документів щодо проведення робіт по будівництву та використання коштів, перерахованих Стороною 1 для проведення цього будівництва, – до дати отримання від Сторони 2 даних, що запитувались;

6.1.6. Призупинити фінансування будівництва (в разі, якщо фінансування будівництва відбувається поетапно), а також не укладати нові договори про обслуговування коштів для будівництва (придбання) доступного житла, у разі, якщо Сторона 2 на виконання п. 2.6. цього договору не повідомить не пізніше ніж за два місяці до терміну, зазначеного в п. 2.2 цього Договору, письмовим листом громадян, з якими на той час будуть укладені Договори про придбання житла та Сторону 1 про причини, з яких Сторона 2 затримує прийняття

Об'єкта будівництва в експлуатацію а також не надасть пропозиції про внесення змін щодо строку прийняття Об'єкта будівництва в експлуатацію до Договорів про придбання житла та цього Договору, а також не укладе з громадянами додаткові угоди з новим терміном прийняття Об'єкта будівництва в експлуатацію до Договорів про придбання житла.

6.1.7. Призупинити фінансування будівництва (в разі, якщо фінансування будівництва відбувається поетапно) або не укладати нові договори про обслуговування коштів для будівництва (придбання) доступного житла, у разі виявлення ризику порушень з боку Сторони 2 умов п. 2.4. цього Договору, що будуть підтверджені документально та можуть призвести до зміни Технічної характеристики Об'єкту будівництва, та/або погіршення споживчих властивостей Об'єкту будівництва та/або Об'єкта фінансування, та/або будь-якого зростання вартості будівництва, та/або збільшення строків будівництва більш ніж на 180 (сто вісімдесят) календарних днів.

6.2. Сторона 1 зобов'язується:

6.2.1. Належним чином виконувати свої зобов'язання, що передбачені цим Договором.

6.2.2. Здійснювати будь-яким способом, на розсуд Сторони 1, щомісячний контроль за виконанням Стороною 2 своїх зобов'язань щодо будівництва Об'єкту фінансування, в тому числі, але не обмежуючись шляхом: огляду на місці Об'єкту будівництва, витребування у Сторони 2 будь-яких документів, пов'язаних із спорудженням Об'єкта будівництва, зустрічей з уповноваженими представниками підрядних та субпідрядних організацій, контролю за виконанням робіт відповідно до календарного плану, залучення до огляду Об'єкта будівництва незалежних експертів у разі укладення з ними відповідних договорів;

6.2.3. Здійснювати контроль за цільовим використанням Стороною 2 спрямованих на будівництво грошових коштів шляхом перевірки реквізитів призначення платежу, розміру грошових коштів, що перераховуються, за необхідності, витребувати від Сторони 2 підтверджуючі документи;

## **7. Права та обов'язки Сторони 2**

7.1. Сторона 2 має такі права:

7.1.1. На отримання грошових коштів на фінансування спорудження Об'єкта будівництва відповідно до умов цього Договору;

7.1.2. Мати інші права, що передбачені цим Договором та/або чинним законодавством України.

7.2. Сторона 2 зобов'язується:

7.2.1. Організувати спорудження Об'єкта будівництва та здійснювати таке спорудження у відповідності до проекту будівництва Об'єкта будівництва та цього Договору, а також забезпечити введення Об'єкта будівництва в експлуатацію в термін, зазначений у п. 2.2 цього Договору;

7.2.2. Використовувати грошові кошти, отримані від громадян, за цільовим призначенням, а саме: на фінансування спорудження Об'єкта будівництва в порядку, визначеному цим Договором та Договорами про придбання житла, що будуть укладені Стороною 2 із громадянами;

7.2.3. передбачити в Договорі про придбання житла, укладеного між Стороною 2 та громадянином наступні умови:

- відповідальність за порушення строку введення в експлуатацію об'єкта будівництва та надання документів щодо права власності на житло, у тому числі штрафні санкції щодо Сторони 2;

- обов'язок Сторони 2 повернути громадянину грошові кошти, у розмірі загальної вартість Об'єкта фінансування, у разі порушення Стороною 2 терміну введення Об'єкта будівництва в експлуатацію більше ніж на \_ ( )\* днів, на рахунок громадянина, не пізніше 90 (дев'яноста) календарних днів від дня отримання Стороною 2 від громадянина листа з такою вимогою;

- обов'язок Сторони 2 на свій ризик виконати всі роботи по організації спорудження Об'єкта будівництва та введення його в експлуатацію, а також зобов'язання передати громадянину Об'єкт фінансування у відповідності із вимогами цього Договору та Договору про придбання житла;
- обов'язок виконувати будівельні роботи у повній відповідності із проектом спорудження Об'єкта будівництва вимогами державних будівельних норм, а також вимогами чинного законодавства України;
- договірна вартість 1 кв. м. Об'єкта фінансування, щодо якого між громадянином та Стороною 1 укладено Договір про обслуговування коштів для будівництва (придбання) доступного житла, збільшенню не підлягає;
- фінансування спорудження Об'єкта будівництва здійснюється шляхом перерахування коштів з рахунку громадянина за придбання Об'єкта фінансування, відповідно до умов Договору про обслуговування коштів для будівництва (придбання) доступного житла, який укладено між Стороною 1 та громадянином цього Договору, а також Договору про придбання житла, який буде укладено між Стороною 2 та громадянином;
- остаточний розрахунок за Об'єкт фінансування проводиться за загальною площею Об'єкта фінансування, визначеного технічним паспортом Об'єкта фінансування за ціною, встановленою Договором про обслуговування коштів для будівництва (придбання) доступного житла, укладеного між Стороною 1 та громадянином, а також Договором про придбання житла, який буде укладено між Стороною 2 та громадянином.

У разі, якщо фактична загальна площа Об'єкта фінансування згідно даних технічного паспорту Об'єкта фінансування виявиться більшою ніж оплачена проектна загальна площа, у строк не пізніше 20 календарних днів після отримання технічного паспорту Об'єкта фінансування, громадянин повинен внести різницю суми коштів за ціною 1 кв.м. відповідного Об'єкта фінансування, встановленого Договором про обслуговування коштів для будівництва (придбання) доступного житла, а також Договором придбання житла укладеного між Стороною 2 та громадянином щодо Об'єкта фінансування, на поточний рахунок громадянина, зазначений у Договорі про обслуговування коштів для будівництва (придбання) доступного житла.

\* Період, який визначається за домовленістю між Стороною 2 та Забудовником.

У разі, якщо фактична загальна площа Об'єкта фінансування згідно даних технічного паспорту Об'єкта фінансування виявиться меншою ніж оплачена загальна площа, Сторона 2, у строк, визначений Договором про придбання житла, але не пізніше, ніж протягом 5 (п'яти) робочих днів з дня отримання технічного паспорта Об'єкта фінансування, перераховує на поточний рахунок громадянина, зазначеному у Договорі про обслуговування коштів для будівництва (придбання) доступного житла, а також Договорі про придбання житла, який укладений між Стороною 2 та громадянином щодо Об'єкта фінансування, різницю суми коштів в обсязі, що відповідає договірній вартості відповідної площі Об'єкта фінансування, на яку зменшилась загальна площа Об'єкта фінансування, за ціною 1 кв. м. відповідного Об'єкта фінансування, встановленого Договором про обслуговування коштів для будівництва (придбання) доступного житла, а також Договором про придбання житла укладеного, між Стороною 2 та громадянином щодо Об'єкта фінансування.

7.2.4. Надавати громадянам Листи, згідно з Додатком 2, про намір подальшого укладення з одержувачем державної підтримки договору про придбання житла, в якому визначається вартість та площа житла, що буде придбано, зокрема за рахунок державної підтримки (затвердженої форми), з доданими до нього завіреними копіями документів, що підтверджують відповідність Сторони 2 критеріям, визначеним п. 8 Порядку (Додаток 3).

7.2.5. Надавати:

7.2.5.1. Стороні 1 на її запит будь-яку фінансову, бухгалтерську або іншу інформацію та документи, які є необхідними для проведення Стороною 1 перевірки фінансового стану Сторони 2, цільового використання останньою грошових коштів в рамках цього Договору, правостановлюючі документи Сторони 2 та/або дозвільну документацію на спорудження Об'єкта будівництва;

7.2.5.2. Уповноваженим представникам Сторони 1 на їх вимогу проектно-кошторисну документацію, документи, які підтверджують якісні характеристики конструкцій, виробів, матеріалів та обладнання, що використовуватимуться на Об'єкті будівництва, форми КБ-2В, КБ-3, іншу документацію та інформацію, необхідні для здійснення контролю за спорудженням Об'єкта будівництва, а також безперешкодно допускати вказаних представників Сторони 1 на Об'єкт будівництва;

7.2.6. Протягом 5 робочих днів повернути на рахунки громадян, визначені договорами про обслуговування коштів для будівництва (придбання) доступного житла для фінансування будівництва (придбання) Об'єкта фінансування за державної підтримки, грошові кошти у випадках дострокового припинення дії (розірвання) із ними Договору про придбання житла, укладеного між Стороною 2 та громадянами;

7.2.7. Передати громадянам Об'єкти фінансування за актами приймання-передачі Об'єктів фінансування у порядку та в строк, що буде визначений відповідними Договором про придбання житла та надавати громадянам документи, необхідні для здійснення

державної реєстрації права власності Об'єкти фінансування, визначені чинним законодавством, які мають бути надані замовником будівництва, у тому числі виписку з переліку осіб, які брали участь в фінансуванні спорудження Об'єкта будівництва; довідку про повний розрахунок із Стороною 2 тощо;

7.2.8. Нести витрати по утриманню Об'єкта будівництва та ризики випадкового пошкодження або знищення Об'єкта будівництва до моменту його передачі на баланс експлуатуючій організації згідно чинного законодавства України;

7.2.9. Відшкодувати витрати Сторони 1 на виконання функцій, передбачених п. 2.7 цього Договору, у сумі, що становить \_\_\_\_ % від суми фактично перерахованих коштів вартості Об'єктів фінансування.

Вказана сума сплачується Стороною 2 Стороні 1 шляхом її перерахування на рахунок Сторони 1 протягом 3-х банківських днів з дати надходження коштів на поточний рахунок Сторони 2.

7.2.10. Надавати Стороні 1 інформацію, документи визначені пунктами 6.2.2. та 6.2.3 цього Договору протягом 5 (п'яти) календарних днів з дня отримання письмової вимоги Сторони 2;

7.2.11. Виконувати інші обов'язки, визначені цим Договором.

## **8. Контроль процесу спорудження Об'єкта будівництва**

8.1. Контроль процесу спорудження Об'єкта будівництва передбачає організацію контролю за будівництвом, своєчасністю введення Об'єкта будівництва в експлуатацію, цільовим та ефективним використанням бюджетних коштів, отриманням одержувачем державної підтримки документів щодо права власності на житло та виконанням Стороною 2 своїх зобов'язань за Договором про придбання житла.

## **9. Відповідальність**

9.1. Сторона 2 несе повну матеріальну відповідальність за збереження результатів виконаних робіт за цим Договором, за наслідки їх пошкодження або загибелі.

9.2. За порушення строку введення в експлуатацію об'єкта будівництва та надання документів щодо права власності на житло відповідальність забудовника та громадянина визначається Договором про придбання житла

9.3. За невиконання Стороною 2 умов визначених пунктом 7.2.10. цього Договору Сторона 2 сплачує Стороні 1 штраф у розмірі 100 (ста) неоподатковуваних мінімумів доходів громадян за кожен факт порушення.

## **10. Обставини форс-мажор**

10.1. Сторони не несуть відповідальності за невиконання або неналежне виконання умов цього Договору у випадку виникнення обставин непереборної сили, яких Сторони не могли передбачити і які унеможливають виконання Сторонами своїх зобов'язань за цим Договором (стихійне лихо, епідемія, війна тощо). Сторони дійшли згоди, що світова фінансова криза, занепад вітчизняної будівельної галузі, страйки, а також несприятливі економічні або політичні події у державі тощо не можуть визнаватися «форс-мажорними» обставинами.

10.2. Документом, що підтверджує настання обставин «форс-мажор» є документ торгово-промислової палати України.

10.3. Про настання обставин «форс-мажор» Сторона має невідкладно інформувати іншу Сторону, з наданням відповідних документів. Якщо Сторона не направила чи

несвоєчасно направила повідомлення та необхідні документи, вона зобов'язана відшкодувати іншій Стороні збитки, завдані нею невиконанням обов'язків за цим Договором.

10.4. «Форс-мажор» автоматично продовжує термін виконання зобов'язань на весь період його дії та ліквідації наслідків.

10.5. Якщо «форс-мажор» триватиме більше ніж два місяці, та на момент виникнення «форс-мажору» Стороною 1 із громадянами не будуть укладені договори про обслуговування коштів для будівництва (придбання) доступного житла, то кожна з Сторін має право відмовитись від цього Договору, попередньо повідомивши про це іншу Сторону не пізніше ніж за 14 днів до бажаної дати відмови.

## **11. Строк та порядок припинення дії Договору**

11.1. Цей Договір вступає в силу з моменту його підписання уповноваженими представниками Сторін та діє до моменту остаточного виконання Сторонами взятих на себе зобов'язань.

11.2. Дія цього Договору також може бути достроково припинена за взаємною згодою, а також Стороною 1 у випадках та в порядку, передбачених цим Договором.

11.3. У випадку безпідставної односторонньої відмови від виконання Договору винна у цьому Сторона зобов'язана відшкодувати іншій Стороні всі витрати, які були понесені останньою на виконання цього Договору.

## **12. Різне**

12.1. З метою спільної реалізації завдань, визначених цим Договором та надання консультацій Сторона 2 може розмішувати своїх працівників та/або інформацію у Сторони 1 щодо об'єктів.

12.2. Сторони готують та розміщують в засобах масової інформації, офіційних сайтах Сторони 1 та Сторони 2 інформаційні та інші матеріали, що стосуються предмета цього Договору.

12.3. Сторони здійснюють регулярний обмін інформацією, матеріалами, документами з питань, що є предметом цього Договору.

12.4. Цей Договір укладений у 2 (двох) оригінальних примірниках, що мають однакову юридичну силу, по одному примірнику для кожної Сторони.

12.5. Будь-які зміни або доповнення до Договору будуть мати юридичну силу тільки тоді, коли вони були складені у письмовому вигляді та підписані уповноваженими представниками Сторін.

**Адреси та реквізити сторін:**

**Підписи сторін:**

## Додаток 1

До Договору № \_\_\_\_\_ від \_\_\_\_\_ 20\_\_ р.  
про будівництво доступного житла

### Перелік та характеристика Об'єктів будівництва:

[illegible]

**ЛИСТ**

\_\_\_\_\_, код ЄДРПО/ПН \_\_\_\_\_  
(найменування підприємства, установи, організації, П. І. Б. фізичної особи - підприємця)

є Забудовником (замовником, забудовником, управителем, продавцем) житлового об'єкта

\_\_\_\_\_  
(назва житлового об'єкта)

на \_\_\_\_\_ квартир, загальною площею \_\_\_\_\_ м кв., кількістю поверхів \_\_\_\_\_,

що розташований за адресою:

\_\_\_\_\_  
(місцезнаходження об'єкта житлового будівництва (далі - Об'єкт))

Об'єкт належить до \_\_\_\_\_ класу наслідків / категорії складності.

Будівельна готовність Об'єкта на дату подання листа складає \_\_\_\_\_ %.

Запланований термін введення Об'єкта в експлуатацію до \_\_\_\_\_ (дата) \*

Цим листом Забудовник гарантує резервування на термін до \_\_\_\_\_ (дата) за громадянином \_\_\_\_\_ (ПІП) - кандидатом на отримання державної підтримки для будівництва (придбання) доступного житла відповідно до умов Порядку надання державної підтримки та забезпечення громадян доступним житлом, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 10.10.2018 р. №819 (далі – Порядок), та подальше укладення нотаріально посвідченого договору про придбання житла (крім договорів, інвестування будівництва за якими здійснюється через фонди фінансування будівництва, фонди операцій з нерухомістю, інститути спільного інвестування, а також шляхом емісії цільових облігацій підприємств, виконання зобов'язань за якими здійснюється шляхом передачі об'єкта (частини об'єкта) житлового будівництва), а саме квартири в Об'єкті, що має характеристики:

Секція/ черга/ під'їзд	Поверх	№ квартири	Кількість кімнат	Загальна площа, м кв.	Житлова площа, м кв.

передбачивши в такому договорі про придбання житла відповідальність Забудовника за порушення строку введення в експлуатацію об'єкта нерухомості та надання документів щодо права власності на житло

Вартість 1 м кв. загальної площі вищевказаної квартири визначена Забудовником у розмірі - \_\_\_\_\_ гривень, загальна вартість зарезервованої квартири - \_\_\_\_\_ гривень, які не змінюються Забудовником і діють для цілей укладання в подальшому договору про придбання житла з громадянином \_\_\_\_\_ (ПІП).

*\*Якщо Об'єкт введений в експлуатацію зазначається «введений в експлуатацію \_\_\_\_ (дата)» та вказуються реквізити Сертифікату про відповідність закінченого будівництвом об'єкта проектній документації та його готовність до експлуатації/ або Декларації про готовність об'єкта до експлуатації*

Кошти, отримані Забудовником від громадянина \_\_\_\_\_ (ПІП)  
– отримувача державної підтримки за Порядком, будуть використані виключно на добудову (будівництво) або придбання житла в Об'єкті.

Місцезнаходження Забудовника (підприємства, установи, організації або місце проживання фізичної особи – підприємця): \_\_\_\_\_.

Контактні дані Забудовника (керівника підприємства, установи, організації або фізичної особи - підприємця, або уповноваженої ними особи):

\_\_\_\_\_  
(телефон, факс, електронна адреса)

До листа додаються завірені Забудовником копії документів, що підтверджують відповідність Забудовника та Об'єкта критеріям, визначеним п. 8 Порядку. Перелік доданих документів зазначено у додатку до цього листа.

Керівник /  
уповноважена особа

\_\_\_\_\_  
(підпис)

М. П.

\_\_\_\_\_  
(ініціали та прізвище)

**Перелік документів**

**Забудовника (замовника, забудовника, продавця, управителя), який має намір подальшого укладання з одержувачем державної підтримки для будівництва (придбання) доступного житла відповідно до умов Порядку надання державної підтримки та забезпечення громадян доступним житлом, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 10.10.2018 р. №819 (далі – Порядок), договору про придбання житла.**

№ з/п	Зміст критерію відповідності Забудовника, визначеному п.8. Порядку	Назва документу, що підтверджує відповідність Забудовника критерію, визначеному п. 8 Порядку*
1.	Щодо Забудовника не порушено провадження у справі про банкрутство/ Забудовник не перебуває у стані припинення.	1.1. Витяг з Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб – підприємців та громадських формувань (повний – з інформацією щодо засновників, керівництва, розміру статутного капіталу, наявності/відсутності справи про банкрутство, припинення, інших даних. 1.2. Витяг з Єдиного реєстру підприємств, щодо яких порушено провадження у справі про банкрутство.
2.	Наявність дозвільних документів на виконання будівельних робіт відповідного об'єкта, що відповідають вимогам законодавства	<p><b><u>2.1. У разі будівництва об'єкта:</u></b>  2.1.1. Копія Повідомлення про початок виконання будівельних робіт/ або Декларації про початок виконання будівельних робіт/ або Дозволу на виконання будівельних робіт</p> <p><b><u>2.2. У разі застосування фонду фінансування будівництва (далі – ФФБ) додатково до п.2.1 додаються:</u></b>  2.2.1. Копія Ліцензії на провадження діяльності із залучення коштів установників управління майном для фінансування об'єктів будівництва та/або здійснення операцій з нерухомістю, виданої Національною комісією, що здійснює державне регулювання у сфері ринків фінансових послуг  2.2.2. Копія Правил ФФБ</p> <p><b><u>2.3. У разі новозбудованого об'єкта/закінченого будівництвом об'єкта:</u></b>  2.3.1. Копія Сертифікату про відповідність закінченого будівництвом об'єкта проектній документації та його готовність до експлуатації/ або Декларації про готовність об'єкта до експлуатації.</p>
3.	Наявність документів, що підтверджують право (власності, користування тощо) на земельну ділянку, на якій здійснюється	3.1. Копія документів на право володіння або користування земельною ділянкою: договір оренди, купівлі-продажу, суперфіцію, державний акт про право власності/постійного

	будівництво відповідного житлового об'єкта	користування із актом приймання-передачі земельної ділянки.  3.2. Витяг з відповідного державного реєстру щодо реєстрації права власності (постійного користування, тощо) на земельну ділянку.
4.	Строк прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта житлового будівництва не перевищує 12 місяців з дати укладення одержувачем державної підтримки із Забудовником договору про придбання житла	<b>У разі будівництва об'єкта:</b> 4.1. Копія Календарного плану будівництва із зазначеними: строком здачі об'єкта житлового будівництва в експлуатацію та термінами і обсягами фінансування, погодженого відповідними учасниками будівництва згідно ДБН організації будівельного виробництва.
5.	Вартість будівництва або продажу 1 кв. метра не перевищує граничну вартість, визначену п. 5 Порядку	5.1. Лист від Забудовника, що надається громадянину – одержувачу державної підтримки за умовами Порядку про намір подальшого укладення з ним нотаріально посвідченого (крім договорів, інвестування будівництва за якими здійснюється через фонди фінансування будівництва, фонди операцій з нерухомістю, інститути спільного інвестування, а також шляхом емісії цільових облігацій підприємств, виконання зобов'язань за якими здійснюється шляхом передачі об'єкта (частини об'єкта) житлового будівництва) договору про придбання житла, що буде придбано, зокрема, за рахунок державної підтримки, в якому вказуються загальні дані про Забудовника та об'єкт будівництва/новозбудований об'єкт (код ЄДРПО Забудовника або ППН, адреса будівництва, поверховість, загальна кількість квартир, загальна площа квартир, категорія складності будівництва), відсоток будівельної готовності на дату оформлення листа, плановий термін введення в експлуатацію, вартість 1 м кв. житла, контактні дані Забудовника, а також гарантується резервування за громадянином конкретного об'єкта фінансування (квартири) за будівельною адресою будинку (вказується номер секції або черги, номер квартири, поверх, кількість кімнат, проєктна площа в квадратних метрах тощо) з подальшим укладенням нотаріально посвідченого (крім договорів, інвестування будівництва за якими здійснюється через фонди фінансування будівництва, фонди операцій з нерухомістю, інститути спільного інвестування, а також шляхом емісії цільових облігацій підприємств, виконання зобов'язань за якими здійснюється шляхом передачі об'єкта (частини об'єкта) житлового будівництва) договору про придбання житла із зазначенням у ньому відповідальності Забудовника за порушення строку введення в експлуатацію об'єкта нерухомості та надання документів щодо права власності на житло.

*\* Вид та форма документів повинні відповідати чинному законодавству. Копії документів повинні бути завіреними в установленому законодавством порядку.*

## ДОГОВІР КУПІВЛІ-ПРОДАЖУ МАЙНОВИХ ПРАВ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО

м. \_\_\_\_\_

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ р.

Ми, що нижче підписалися:

\_\_\_\_\_ (надалі іменується – **ПРОДАВЕЦЬ**), в особі директора \_\_\_\_\_, що діє на підставі Статуту, з однієї сторони,  
та громадянин України: \_\_\_\_\_ (надалі іменується – **ПОКУПЕЦЬ/Сторона2**), паспорт \_\_\_\_\_ виданий \_\_\_\_\_, ідентифікаційний номер \_\_\_\_\_, що зареєстрований за адресою: \_\_\_\_\_ з другої сторони (*в якості ПОКУПЦІВ вказуються всі члени сім'ї Одержувача державної підтримки яким надана державна підтримка відповідно до Договору про обслуговування коштів для будівництва (придбання) доступного житла*), (у разі участі у цьому Договорі малолітньої дитини та/або недієздатної особи після даних такої особи необхідно вказувати, що від імені та в інтересах якого діє його законний представник та паспортні дані такого представника, що разом іменуємося **СТОРОНИ**, попередньо ознайомлені з правовими наслідками недодержання при вчиненні правочинів вимог Закону, усвідомлюючи природу цього правочину та значення своїх дій, перебуваючи при здоровому розумі та ясній пам'яті, діючи добровільно, за відсутності будь-якого примусу як фізичного, так і психічного, уклали цей договір про таке:

1.1. За цим договором Продавець зобов'язується передати Покупцю/Покупцям у власність майнові права на Квартиру № \_\_\_\_\_ у Об'єкті будівництва, який розташований за будівельною адресою: \_\_\_\_\_ (далі – **Квартира**), вимоги щодо якісних та кількісних характеристик якої визначено у додатку № 1 до цього Договору, а Покупець/Покупці приймає/приймають майнові права на Квартиру та зобов'язується сплатити Продавцеві їх вартість, визначену у пункті 2.1 цього Договору, з рахунку Покупця № \_\_\_\_\_ в \_\_\_\_\_ відкритого на ім'я \_\_\_\_\_.

Сторона 2 розуміючи значення своїх дій, гарантує, що цей Договір укладається в інтересах усіх осіб, що підписали цей Договір з боку Покупця, а саме:

\_\_\_\_\_  
ПІБ, ідентифікаційний номер/реєстраційний номер облікової картки платника податків або серія та номер паспорта (для фізичних осіб, які через свої релігійні переконання в установленому порядку відмовилися від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податків)

\_\_\_\_\_, – дружина/чоловік \_\_\_\_\_;

ПІБ, ідентифікаційний номер/реєстраційний номер облікової картки платника податків або серія та номер паспорта (для фізичних осіб, які через свої релігійні переконання в установленому порядку відмовилися від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податків)

\_\_\_\_\_, дитина \_\_\_\_\_, що народилась « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ р.;

ПІБ, за наявності – ідентифікаційний номер/реєстраційний номер облікової картки платника податків або серія та номер паспорта (для фізичних осіб, які через свої релігійні

переконання в установленому порядку відмовилися від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податків)

1.2. Об'єкт будівництва розташований за будівельною адресою: \_\_\_\_\_ (далі – Об'єкт будівництва) будується на земельній ділянці розміром \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) кв.м., кадастровий номер \_\_\_\_\_, цільове призначення \_\_\_\_\_.

1.3. Майнові права Продавця на Квартиру підтверджуються такими документами:

Рішенням \_\_\_\_\_ міської ради від \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_;

Договором оренди, купівлі-продажу, суперфіцію, державним актом про право власності/постійного користування із актом приймання-передачі земельної ділянки від \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_;

Витягом з відповідного державного реєстру щодо реєстрації права власності (постійного користування, тощо) на земельну ділянку від \_\_\_\_\_;

Дозволом на виконання будівельних робіт від \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_, виданим \_\_\_\_\_/Декларацією про початок будівельних робіт, зареєстрована \_\_\_\_\_/Повідомленням про початок виконання будівельних робіт;

Сертифікатом про відповідність закінченого будівництвом об'єкта проектній документації та його готовність до експлуатації/ або Декларації про готовність об'єкта до експлуатації

(інші документи, що підтверджують право Продавця на майнові права на Квартиру)

1.4. Продавець свідчить, що на момент підписання цього Договору щодо майнових прав на Квартиру не існує будь-яких прав третіх осіб, а також відсутні будь-які обставини, які обмежують чи забороняють Продавцю здійснити їх вільне відчуження, зокрема, що майнові права на Квартиру раніше не відчужені, не знаходяться у цивільно-правовій чи податковій заставі, не обтяжені будь-якими іншими зобов'язаннями або речовими правами третіх осіб, щодо них або прав на них, не існує судового чи іншого спору, під заборонаю (арештом) вони не перебувають.

1.5. Майнові права на Квартиру переходять від Продавця до сторони Покупця в момент сплати Покупцем їх договірної вартості, визначеної в пункті 2.1 цього Договору, в рівних частках у відповідності до кількості осіб, що підписали цей Договір з боку Покупця.

1.6. Право власності на Квартиру оформлюється на всіх осіб, що підписали цей Договір з боку Покупця в рівних частках.

## 2. Ціна та порядок розрахунків

2.1. Договірна вартість майнових прав на Квартиру складає \_\_\_\_\_ грн. (\_\_\_\_\_ тисяч \_\_\_\_\_ гривень \_\_\_\_\_ копійок), виходячи з вартості майнових прав в перерахунку за 1 кв.м. – \_\_\_\_\_ грн.

2.2. Покупець здійснює оплату за цим Договором на користь Продавця (обирається один із способів оплати)

- 98-100 відсотків вартості придбаваемого Об'єкту фінансування

або

- в залежності від ступеню будівельної готовності (фінансування будівництва відбувається поетапно по мірі закриття актів виконаних робіт), або за графіком внесення платежів (у разі якщо він передбачений Договором про придбання житла).

2.3. У випадку, коли після здачі Об'єкта будівництва в експлуатацію фактична загальна площа Квартири збільшується (зменшується) відносно площі, вказаної у додатку 1 до цього Договору, то договірна вартість майнових прав на Квартиру корегується відповідно до такої зміни, виходячи з вартості в перерахунку за 1 кв.м., визначеної у абзаці першому пункту 2.1

цього Договору. Договірна вартість 1 кв. м. визначена у абзаці першому пункту 2.1 цього Договору збільшенню не підлягає. Остаточний розрахунок за Квартиру проводиться за загальною площею Квартири, визначеної технічним паспортом Квартири за ціною, встановленою Договором про обслуговування коштів для будівництва (придбання) доступного житла,

2.4. Оплата здійснюється в безготівковій формі через банківські установи шляхом перерахування з рахунку Покупця коштів на рахунок Продавця № \_\_\_\_\_, відкритий в банку \_\_\_\_\_, МФО банку \_\_\_\_\_, код ЄДРПОУ банку \_\_\_\_\_, з формулюванням призначення платежу: «За майнові права на квартиру № \_\_\_\_, у житловому будинку № \_\_\_\_ по вул. \_\_\_\_\_ в м. \_\_\_\_\_ згідно Договору купівлі-продажу майнових прав на нерухоме майно № \_\_\_\_\_ від \_\_\_\_\_ 20\_\_ року».

2.5. Після сплати Покупцем повної вартості майнових прав на Квартиру (з урахуванням фактичної площі Квартири) Продавець надає Покупцю Довідку про сплату вартості майнових прав на Квартиру.

### **3. Права та обов'язки Сторін**

3.1. Продавець зобов'язаний:

3.1.1. Виконати всі роботи по організації спорудження Об'єкта будівництва, завершити будівництво та в термін до \_\_\_\_\_ 20\_\_ року здати в експлуатацію Об'єкт будівництва;

3.1.2. Надавати Покупцеві на його вимогу Довідку про внесення ним поетапної оплати вартості майнових прав на Квартиру (якщо оплата здійснюється поетапно відповідно до умов цього Договору);

3.1.3. Якщо з будь-яких причин Об'єкт будівництва не буде прийнятий в експлуатацію в термін, визначений в п 3.1.1. цього Договору, – не пізніше ніж за два місяці до терміну, зазначеного в п 3.1.1. цього Договору, – повідомити письмово Покупця про причини, з яких затримується прийняття Об'єкта будівництва в експлуатацію, та ймовірний термін прийняття Об'єкта будівництва в експлуатацію та укласти з Покупцем додатковий договір з новим терміном введення Об'єкта будівництва в експлуатацію. Якщо Договір купівлі-продажу первісно був нотаріально оформлений, то усі додатки до нього укладаються нотаріально, при цьому усі витрати по нотаріальному переоформленню договорів покладаються на Продавця.

3.1.4. Замовити за власний рахунок оформлення технічного паспорта на Квартиру;

3.1.5. Якщо фактична площа Квартири виявиться меншою, ніж її проектна площа, – протягом 5-ти (п'яти) робочих днів з дня отримання по поверхового плану або технічного паспорта на Квартиру перерахувати на поточний рахунок Покупця № \_\_\_\_\_, відкритий в банку \_\_\_\_\_, МФО банку \_\_\_\_\_, код ЄДРПОУ банку \_\_\_\_\_, різницю суми коштів в обсязі, що відповідає вартості майнових прав на відповідну площу Квартири, на яку зменшилась загальна площа Квартири, за ціною в перерахунку за 1м<sup>2</sup> Квартири, встановленою цим Договором;

3.1.6. Направити рекомендованим листом за вказаною Покупцем в цьому Договорі поштовою адресою або вручити Покупцю особисто під розписку повідомлення про прийняття Об'єкта будівництва в експлуатацію (з наданням, за заявою Покупця, відповідних підтверджуючих документів) і про готовність Квартири до передачі (із зазначенням фактичної площі Квартири та сум остаточних розрахунків);

3.1.7. Протягом 30 календарних днів з дня прийняття Об'єкта будівництва в експлуатацію, та, у разі збільшення площі Квартири - оплати Покупцем вартості майнових прав на Квартиру з урахуванням її фактичної площі відповідно до умов цього Договору – передати Покупцю/Покупцям Квартиру за окремими Актами приймання-передачі, в рівних частках у відповідності до кількості осіб з боку Покупця, які підписали цей Договір. При цьому якість Квартири має відповідати нормам технічних та містобудівних регламентів, проектної документації та іншим обов'язковим вимогам;

3.1.8. Усунути за власний рахунок недоліки, виявлені Покупцем під час прийняття Квартири, протягом 30 календарних днів з дня виявлення недоліків Покупцем. При цьому Продавець не приймає претензій Покупця щодо якості Квартири, якщо такі недоліки Квартири зумовлені будь-яким переобладнанням та/або зміною в плануванні Квартири без

згоди Продавця;

3.1.9. Протягом 30 календарних днів з дня отримання технічного паспорта на Квартиру надати до органу державної реєстрації прав або нотаріусу документи згідно чинного законодавства (у тому числі: документ, що підтверджує виникнення, перехід і припинення прав на земельну ділянку; документ, що засвідчує прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта; документ, що підтверджує присвоєння об'єкту нерухомого майна поштової адреси; затверджений перелік фізичних і юридичних осіб, кошти яких залучалися на інвестування (фінансування) об'єкта будівництва, тощо) для проведення державної реєстрації права власності по Об'єкту будівництва;

3.1.10. Протягом 30 календарних днів з дня проведення державної реєстрації права власності по Об'єкту будівництва та підписання із Покупцем Акта приймання-передачі Квартири письмово повідомити Покупця про можливість державної реєстрації права власності на Квартиру та надати Покупцю документи для проведення державної реєстрації права власності на Квартиру, визначені чинним законодавством, які мають бути надані замовником будівництва, у тому числі виписку з переліку осіб, які брали участь в фінансуванні будівництва, довідку про повний розрахунок за Квартиру тощо;

3.1.11. За вимогою Покупця (його уповноваженого представника) надати інформацію стосовно виконання умов цього Договору.

3.1.12. У випадку дострокового припинення дії (розірвання) цього Договору – протягом 5 робочих днів з дня дострокового припинення дії (розірвання) цього Договору повернути на рахунок Покупця, зазначений в п. 3.1.5 цього Договору сплачені ним грошові кошти за Квартиру.

3.1.13. Виконувати будівельні роботи у повній відповідності із проектом спорудження Об'єкта будівництва вимогами державних будівельних норм, а також вимогами чинного законодавства України;

3.1.14. Повернути Покупцю, на його вимогу, сплачені ним грошові кошти за Квартиру, у разі порушення Продавцем терміну введення Об'єкта будівництва в експлуатацію більше ніж на \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) днів, на рахунок визначений у пункті 3.1.5. цього Договору, не пізніше 90 (дев'яноста) календарних днів від дня отримання Продавцем від Покупця листа з такою вимогою.

3.2. Продавець має право:

3.2.1. Вносити зміни до проектно-кошторисної документації Об'єкта будівництва у встановленому законодавством порядку за згодою Покупця, з подальшим внесенням відповідних змін до цього Договору;

3.2.2. Скласти односторонній акт приймання-передачі Квартири, після спливу двох місяців від повідомлення Покупця згідно п. 3.1.6 цього Договору, у випадку ухилення Покупця від прийняття Квартири. Зазначені у цьому пункті заходи можуть бути застосовані за умови, якщо Продавець має відомості про одержання Покупцем зазначеного повідомлення або якщо оператор поштового зв'язку повернув рекомендований лист.;

Відмова підписання Покупцем Акта приймання-передачі Квартири через виявлені при огляді Квартири недоліки і вимога їх усунення не вважаються ухиленням від прийняття Квартири;

3.3. Покупець має право здійснювати періодичну перевірку дотримання Календарного плану будівництва шляхом візуального огляду Об'єкта будівництва та перевірки проектно-кошторисної документації.

3.4. Покупець зобов'язаний:

3.4.1. Сплатити вартість майнових прав на Квартиру, визначену у відповідності з розділом 2 цього Договору;

3.4.2. Не здійснювати будь-які роботи з перепланування, що можуть призвести до зміни загальної та/або житлової площі Квартири впродовж дії цього Договору;

3.4.3. Погодити з Продавцем внесення за ініціативою Покупця будь-яких змін до проектних рішень та будь-яких перепланувань та переобладнань систем опалення, водопостачання, енергозабезпечення тощо не пізніше, ніж за чотири місяці до запланованої дати введення Об'єкта будівництва в експлуатацію, а у разі відмови від цього Договору та його розірвання – компенсувати витрати Продавця, пов'язані з наданням Квартири

первісного стану;

3.4.4. Підписати з Продавцем остаточний розрахунок (уточнюючий акт по проведенню взаєморозрахунків) на підставі даних по поверхового плану або технічного паспорта на Квартиру та завершити взаєморозрахунки з Продавцем відповідно до умов розділу 2 цього Договору. При цьому у разі, якщо фактична загальна площа Квартири виявиться більшою, ніж проектна загальна площа, протягом 20 календарних днів з дня повідомлення Покупця Продавцем згідно п. 3.1.6 цього Договору внести на свій поточний рахунок № \_\_\_\_\_, відкритий в банку \_\_\_\_\_, МФО банку \_\_\_\_\_, код ЄДРПОУ банку \_\_\_\_\_, різницю суми коштів, виходячи з вартості з перерахунку за 1 кв. м. Квартири, визначеної цим Договором, для подальшого їх перерахування Продавцю;

3.4.5. Протягом 20 календарних днів з дня отримання від Продавця повідомлення згідно п.3.1.6 цього Договору про можливість підписання Акта приймання-передачі Квартири – оглянути Квартиру і підписати з Продавцем Акт приймання-передачі Квартири або, в разі встановлення невідповідності Квартири умовам цього Договору, письмово вказати Продавцю на недоліки, виявлені в Квартирі, у зв'язку із чим строк підписання Акта приймання-передачі Квартири може бути продовжений на термін усунення недоліків Продавцем;

3.4.6. Протягом 30 календарних днів з дня отримання від Продавця повідомлення та документів згідно п.3.1.10 цього Договору – зареєструвати право власності на Квартиру всіх осіб, що підписали цей Договір з боку Покупця;

3.4.7. Повідомляти Продавця про зміну паспортних даних, місця реєстрації, телефонів та інших відомостей не пізніше 5 (п'яти) календарних днів з дня відповідних змін;

3.4.8. У разі порушення Продавцем договірних обов'язків передбачених цим Договором, вживати заходів по захисту своїх порушених/невизнаних прав та законних інтересів, зокрема, але не виключно, шляхом ведення претензійно-позовної роботи відносно Продавця.

#### **4. Відповідальність Сторін**

4.1. За невиконання (неналежне виконання) умов цього Договору Сторони несуть відповідальність відповідно до чинного законодавства України.

4.2. За неналежне виконання зобов'язань, визначених пунктом 3.1.1. цього Договору, Продавець сплачує Покупцю штраф в розмірі 5% вартості Квартири, а за прострочення зобов'язань, визначених пунктом 3.1.1. цього Договору, понад 90 днів – сплачує Покупцю штраф в розмірі 7 % вартості Квартири, визначеної в п.2.1 цього Договору та сплаченої Покупцем.

4.3. За порушення строку виконання зобов'язання, визначеного у підпунктах 3.1.5., 3.1.12., 3.1.14. цього Договору Продавець сплачує Покупцю пеню у розмірі подвійної облікової ставки Національного банку України, що діє на момент порушення, від суми несвоєчасно перерахованих коштів, за кожний день прострочення.

4.4. За порушення строків виконання зобов'язання, визначеного у підпункті 3.4.4 цього Договору, Покупець сплачує Продавцю пеню у розмірі подвійної облікової ставки Національного банку України, що діє на момент порушення, від суми несвоєчасно внесених коштів, за кожний день прострочення.

4.5. За неналежне виконання зобов'язань, визначених пунктами 3.1.6., 3.1.7., 3.1.9., 3.1.10. цього Договору Продавець сплачує штраф Покупцеві в розмірі 300 гривень за кожний факт невиконання умов цього Договору.

#### **5. Обставини форс-мажор**

5.1. Сторони не несуть відповідальності за невиконання або неналежне виконання умов цього Договору у випадку виникнення обставин непереборної сили, яких Сторони не могли передбачити і які унеможливають виконання Сторонами своїх зобов'язань за цим Договором (стихійне лихо, епідемія, війна тощо). Сторони дійшли згоди, що світова фінансова криза, занепад вітчизняної будівельної галузі, страйки, а також несприятливі

економічні або політичні події у державі тощо не можуть визнаватися «форс-мажорними» обставинами.

5.2. Документом, що підтверджує настання обставин «форс-мажор» є документ торгово-промислової палати України.

5.3. Про настання обставин «форс-мажор» Сторона має невідкладно інформувати іншу Сторону, з наданням відповідних документів. Якщо Сторона не направила чи несвочасно направила повідомлення та необхідні документи, вона зобов'язана відшкодувати іншій Стороні збитки, завдані нею невиконанням обов'язків за цим Договором.

5.4. «Форс-мажор» автоматично продовжує термін виконання зобов'язань на весь період його дії та ліквідації наслідків.

5.5. Якщо «форс-мажор» триватиме більше ніж два місяці, то кожна з Сторін має право відмовитись від цього Договору, попередньо повідомивши про це іншу Сторону не пізніше ніж за 14 днів до бажаної дати відмови, а інша Сторона зобов'язана повернути такій Стороні сплачені останньою кошти.

## **6. Строк дії договору**

6.1. Цей Договір набирає чинності з дня його підписання Сторонами та внесення Покупцем першого платежу згідно з п.2.2 цього Договору.

6.2. Договір діє до повного виконання Сторонами своїх зобов'язань, передбачених цим Договором.

6.3. Закінчення дії Договору не звільняє Сторін від відповідальності за його порушення, яке мало місце під час дії Договору.

## **7. Інші умови**

7.1. При виникненні спорів і розбіжностей за цим Договором чи в зв'язку з ним Сторонами буде зроблене все необхідне для врегулювання їх шляхом переговорів. При недосягненні згоди між Сторонами спір підлягає вирішенню у порядку, передбаченому чинним законодавством України.

7.2. З питань, не врегульованих цим Договором, Сторони керуються чинним законодавством України.

7.3. Всі зміни та доповнення до цього Договору укладаються у письмовій формі та нотаріально посвідчуються

7.4. Оплата вартості майнових прав на Квартиру здійснюється у безготівковій формі шляхом перерахування коштів з рахунка Покупця, зазначеного у пункті 3.1.5 цього Договору, на рахунок Продавця, зазначений у пункті 2.4 цього Договору, в порядку передбаченому договором про обслуговування коштів для будівництва (придбання) доступного житла,

7.5. Цей Договір складено у двох примірниках, що мають однакову юридичну силу, по одному для кожної із Сторін. До цього Договору додається Технічна специфікація Квартири (додаток 1).

7.6. Покупець дає згоду на обробку своїх персональних даних відповідно до Закону України "Про захист персональних даних", з метою забезпечення господарської діяльності у сфері будівництва, реалізації податкових відносин та відносин у сфері бухгалтерського обліку.

7.7. Витрати, пов'язані з укладанням цього Договору, сплачуються Покупцем.

## **Реквізити та підписи Сторін**

### Технічна специфікація Квартури

\_\_\_\_\_, ідентифікаційний код \_\_\_\_\_  
(далі по тексті – **Продавець**) в особі \_\_\_\_\_ (посада, прізвище, ім'я та по-батькові), що діє на підставі \_\_\_\_\_ (назва документа), з одного боку,

та громадянин \_\_\_\_\_ (ПІБ) (далі – Покупець 1), громадянин \_\_\_\_\_ (ПІБ) (далі – Покупець 2), громадянин \_\_\_\_\_ (ПІБ) (далі – Покупець 3), від імені та в інтересах якого діє його законний представник \_\_\_\_\_ (ПІБ), далі разом **Покупець**, з іншої сторони,

які далі згідно тексту спільно іменуються як «Сторони», а кожна окремо – «Сторона» домовилися про наступні характеристики квартири, майнові права на яку передаються Продавцем Покупцю згідно із договором купівлі-продажу майнових прав на нерухоме майно від \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_:

Будівельна адреса	Секція, черга, під'їзд	Договірна вартість 1м <sup>2</sup>	Номер квартири	Поверх	Кількість кімнат	Проектна площа м <sup>2</sup>	
						Загальна	Житлова

Квартира передається у наступному стані:

Житлові кімнати, передпокої, холи та коридори:

Стіни у кімнатах	<i>Шпалери вітчизняного виробництва</i>
Стіни у санвузлах та ванних кімнатах	<i>Штукатурка в санвузлах та ванних кімнатах;</i>
Підлога холу (коридору) та кімнат	<i>Лінолеум вітчизняного виробництва</i>
Підлога ванної кімнати та туалету	<i>Кахель вітчизняного виробництва</i>
Підлога кухні	<i>Лінолеум вітчизняного виробництва</i>
Сантехнічні прилади	<i>Встановлюється і комплектується приладами вітчизняного виробництва;</i>
Столярка внутрішня	<i>Встановлюється і комплектується;</i>
Вікна	<i>Металопластикові зі склопакетом та підвіконням</i>
Вхідні двері	<i>Металеві вогнестійкі;</i>
Електрична плита	<i>Комплектується;</i>
Опалення	<i>Згідно проекту</i>
Електропроводка	<i>Згідно проекту, з розетками, вимикачами та без освітлювальних приладів</i>
<i>Встановлюються лічильники холодної та гарячої води, електролічильники.</i>	

**Реквізити та підписи Сторін:**