

# ДОГОВІР КУПІВЛІ –ПРОДАЖУ КВАРТИРИ

Місто \_\_\_\_\_ дві тисячі тринадцятого року

Товариство з обмеженою відповідальністю «Компанія з управління активами «Практика», податковий номер - 34937396, що діє за рахунок Пайового недиверсифікованого венчурного інвестиційного фонду закритого типу «КИЇВЩИНА 2» (код за ЄДРІСІ - 2331609), в особі директора Меленевської Наталії Анатоліївни, яка діє на підставі статуту (далі – **Продавець**), з одного боку, та

**громадянин(ка) України** \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ року народження, реєстраційний номер облікової картки платника податків за даними Державного реєстру фізичних осіб – платників податків \_\_\_\_\_, паспорт серії № \_\_\_\_, виданий \_\_\_\_\_ України в \_\_\_\_\_ року, який(а) зареєстрований(а) за адресою: \_\_\_\_\_, який(а) діє особисто, з другого боку (далі – **Покупець**)),

разом у подальшому іменовані як Сторони, а кожна окремо – як Сторона, попередньо ознайомлені з вимогами цивільного законодавства щодо недійсності правочинів, перебуваючи при здоровому розумі та діючи добровільно, розуміючи значення своїх дій та правові наслідки укладеного договору, уклали цей договір купівлі-продажу квартири (далі – Договір) про наступне:

## 1.ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ

1.1. Продавець зобов'язується у порядку та на умовах, визначених у цьому Договорі, передати у власність Покупцю, а Покупець зобов'язується в порядку та на умовах, визначених у цьому Договорі, прийняти та оплатити об'єкт нерухомості.

1.2. Об'єкт нерухомості, який підлягає продажу за цим Договором:

*Квартира № \_\_ (\_\_\_\_), яка розташована на \_\_ (\_\_\_\_) поверсі в новозбудованому багатопверховому житловому будинку № 14 (чотирнадцять) по вулиці Лесі Українки у селі Щасливому Бориспільського району Київської області (далі – Квартира).*

*Квартира має загальну площу \_\_ кв. м, у тому числі житлову площу \_\_ кв. м та складається з \_\_ (\_\_\_\_) кімнат.*

1.3. Квартира належить Продавцю на підставі Свідоцтва про право власності на нерухоме майно, видане Щасливською сільською радою Бориспільського району Київської області \_\_\_\_\_, на підставі рішення виконкому \_\_\_\_\_, та зареєстрованого в електронному реєстрі прав власності на нерухоме майно Комунальним підприємством Бориспільської районної ради Бориспільське районне «Бюро технічної інвентаризації» \_\_\_\_\_ року, номер витягу \_\_\_\_\_, номер запису \_\_\_\_\_ в книзі: \_\_\_\_\_, реєстраційний номер \_\_\_\_\_.

1.4. Право власності у Продавця зареєстровано в Державному реєстрі реєстрації прав, що підтверджується Витягом з Державного реєстру прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності, виданого реєстраційною службою Бориспільського міськрайонного управління юстиції Київської області.

1.5. Відчужуване нерухоме майно на момент підписання цього Договору нікому іншому не продане, не подароване, не відчужене іншим способом, не заставлене, заборони (арешти) щодо нього відсутні, що підтверджується інформацією з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, в податковій заставі та спорі не перебуває, прав щодо третіх осіб на нього немає, як вклад до статутного капіталу юридичних осіб воно не передане.

Права щодо відчужуваного нерухомого майна малолітніх, неповнолітніх, недієздатних та обмежено недієздатних не порушені.

## 2.ЦІНА ДОГОВОРУ

2.1. Ціна Квартири складає \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) грн. 00 коп., у тому числі 20% ПДВ, що в грошовому вираженні становить \_\_\_\_\_ грн.

2.2. Згідно з Висновком про незалежну оцінку ринкової вартості житлової квартири № \_\_\_\_, що розташована за адресою: Київська обл., Бориспільський р-н, с. Щасливе, вул. Лесі Українки, будинок 14, від \_\_\_\_\_ 2012 року, який виконано суб'єктом оціночної діяльності \_\_\_\_\_, вартість Квартири становить \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) грн. 00 коп.

## 3.ПОРЯДОК РОЗРАХУНКІВ

3.1. Покупець зобов'язується у день укладення цього Договору здійснити розрахунок з

Продавцем шляхом безготівкового перерахування грошових коштів на поточний рахунок Продавця у сумі, визначеній пунктом 2.1. цього Договору.

3.2. Належним доказом оплати є письмове платіжне доручення, оформлене у банківській установі, у якій відкрито поточний рахунок Покупця, з якого здійснюється оплата за цим Договором.

3.3. На підтвердження оплати Покупець у день підписання цього Договору передає Продавцеві оригінал банківського доручення на здійснення переказу грошових коштів.

3.4. У разі невиконання банківською установою, у якій Покупцем було оформлено платіжне доручення, платіжного доручення Покупця, наданого представником Продавця, цей Договір втрачає свою силу і не створює підстав для реєстрації права власності на Квартиру Покупцем на його підставі.

#### **4. ПЕРЕДАЧА КВАРТИРИ**

4.1. Продавець передає Покупцю Квартиру за актом приймання-передачі в момент підписання даного Договору. Покупець свідчить, що квартира ним оглянута, перебудов та перепланувань не виявлено.

4.2. За домовленістю Сторін Договору вказаний у п. 4.1. Договору акт приймання-передачі є одночасно актом приймання-передачі квартири для виконання внутрішніх опоряджувальних робіт.

#### **5. ПРАВА ТА ОБОВ'ЯЗКИ СТОРІН**

##### **5.1. Обов'язки Продавця:**

5.1.1. Передати в установленому цим Договором порядку Квартиру Покупцеві разом з технічною та іншою документацією на неї.

##### **5.2. Права Продавця:**

5.2.1. Вимагати оплати Покупцем встановленої ціни за Квартиру відповідно до умов цього Договору.

5.2.2. Вимагати прийняття Квартири Покупцем.

##### **5.3. Покупець зобов'язаний:**

5.3.1. Здійснити оплату Квартири у визначеному цим Договором порядку.

5.3.2. Прийняти Квартиру в установлений цим Договором строк.

5.3.3. Підписати одночасно із укладенням цього Договору:

5.3.3.1. Правила поведінки мешканців будинку (Додаток № 1);

5.3.3.2. Договір про надання комунальних послуг та послуг з утримання будинку та прибудинкової території із Товариством з обмеженою відповідальністю «СІПІСТЕЙТСЕРВІС» (Управитель будинку), що забезпечує обслуговування будинку, в якому розташовано Квартиру.

5.3.3.3. Договір про спільну відповідальність між покупцями квартир, Товариством з обмеженою відповідальністю «СІПІСТЕЙТСЕРВІС» та Продавцем (Додаток № 2).

5.3.4. Завершити виконання у Квартирі внутрішніх опоряджувальних робіт не пізніше, ніж у тримісячний термін з дня укладення цього Договору та підписання Сторонами акту приймання-передачі Квартири, після чого підписати Акт про завершення виконання внутрішніх опоряджувальних робіт у Квартирі (Додаток № 3).

5.3.5. Утриматись від проведення будь-якого ремонту Квартири (дане положення не розповсюджується на випадки проведення ремонту, необхідного для усунення дефектів, які перешкоджають використанню Квартири за призначенням) протягом 8 (восьми) місяців з моменту спливу тримісячного строку, передбаченого п. 5.3.4. цього Договору.

##### **5.4. Права Покупця:**

5.4.1. Вимагати від Продавця передачі Квартири у порядку та строки, передбачені цим Договором.

#### **6. МОМЕНТ ПЕРЕХОДУ ПРАВА ВЛАСНОСТІ**

6.1. Згідно зі ст. 334 Цивільного кодексу України право власності на вищевказану квартиру виникає у Покупця з моменту передачі майна та з дня реєстрації договору відповідно до чинного законодавства.

#### **7. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ СТОРІН ЗА ПОРУШЕННЯ ДОГОВОРУ**

7.1. У випадку порушення Договору Сторона несе відповідальність, визначену цим Договором та (або) чинним законодавством України.

7.1.1. Порушенням Договору є його невиконання або неналежне виконання, тобто виконання з порушенням умов, визначених змістом цього Договору.

7.2. Якщо Покупець прострочить строки оплати ціни Квартити, вказані в пункті 3.1. цього Договору, більше, ніж на 3 (три) робочі дні, він сплачує Продавцю, за вимогою останнього, пеню у розмірі 1% (один відсоток) від ціни Квартити, зазначеної в пункті 2.1. цього Договору.

7.3. За порушення будь-якого зі своїх зобов'язань, визначених підпунктами 5.3.4., 5.3.5. пункту 5.3. цього Договору, Покупець сплачує на користь Товариства з обмеженою відповідальністю «СІПІСТЕЙТСЕРВІС» штраф у розмірі 3 (три) відсотків від ціни Квартити, визначеної в п.2.1. цього Договору.

7.4. За порушення своїх зобов'язань, визначених підпунктом 5.3.3. пункту 5.3. цього Договору, Покупець сплачує на користь Продавця штраф у розмірі 3 (трьох) відсотків ціни Квартити, визначеної в п.2.1. цього Договору.

## 8.ІНШІ УМОВИ

8.1. Зміна умов Договору або внесення доповнень до нього можливі лише за взаємною згодою Сторін.

8.2. Усі витрати, пов'язані із нотаріальним посвідченням даного Договору, в тому числі і оплату державного мита, несе Покупець.

8.3. Продавець та Покупець однаково розуміють значення й умови цього Договору та його правові наслідки, та підтверджують дійсність намірів при його укладанні, а також те, що цей Договір не носить характер удаваного.

8.4. Збір на обов'язкове державне пенсійне страхування, оплата якого передбачена *Законом України «Про збір на обов'язкове державне пенсійне страхування»*, сплачується Покупцем.

Зі змістом ст. 3 – 5, 15, 25, 26 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», ст.ст. 229, 230, 231, 233, 234, 237, 238,244, 334, 655,657, 659, 660 Цивільного кодексу, п. 9 «Правил користування приміщеннями житлових будинків», затверджених постановою Кабінету Міністрів України від 08.10.1992 року за № 572, зі змінами внесення Постановою Кабінету Міністрів України від 24.01.2006 року № 45 сторони ознайомлені. Зміст ст. 172. п.7 Податкового кодексу України, Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» сторонам роз'яснено.

8.5. Продавець згідно з *Податковим кодексом України* є платником податку на прибуток на загальних засадах.

8.6. Спори, що виникають у зв'язку з укладенням та виконанням цього Договору, вирішуються у судовому порядку.

8.7. Цей Договір складено у двох примірниках, один з яких надається Покупцю, а другий залишається на зберіганні у справах приватного нотаріуса, Продавець отримує нотаріальну завірену копію Договору.

## 9. Додатками до цього Договору є:

9.1. Правила поведінки мешканців будинку - Додаток № 1;

9.2. Договір про спільну відповідальність між покупцями квартир, Товариством з обмеженою відповідальністю «СІПІСТЕЙТСЕРВІС» та Продавцем - Додаток № 2;

9.3. Форма Акту про завершення виконання внутрішніх опоряджувальних робіт у Квартиті – Додаток № 3.

### ПРОДАВЕЦЬ:

Товариство з обмеженою відповідальністю «Компанія з управління активами «Практика», що діє за рахунок пайового недиверсифікованого венчурного інвестиційного фонду закритого типу «КІЇВЩИНА 2» (код за ЄДРІСІ - 2331609)

Директор \_\_\_\_\_ Н.А.Меленєвська

### ПОКУПЕЦЬ:

громадянин(ка) України

\_\_\_\_\_ року народження, реєстраційний номер облікової картки платника податків за даними Державного реєстру фізичних осіб – платників податків - \_\_\_\_, паспорт серії \_\_ № \_\_, виданий \_\_\_\_\_ року, який(а) зареєстрований(а) за адресою: \_\_\_\_\_