

**ПОПЕРЕДНІЙ ДОГОВІР
КУПІВЛІ-ПРОДАЖУ КВАРТИРИ**

Місто Київ, _____ шістнадцятого року.

ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ "АВАЛОН" (виписка з Єдиного державного реєстру юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців серії ААВ № 072822, видана Печерською районною в місті Києві державною адміністрацією 15.02.2012 року, дата та номер запису в Єдиному державному реєстрі юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців: 11.07.2007 №1 070 102 0000 028960, податковий код юридичної особи **35264255**, місцезнаходження: 01601, м. Київ, вулиця Лаврська, будинок 20), що є юридичною особою, належним чином зареєстрованою та існуючою за законами України, є резидентом і суб'єктом податку на прибуток, сплачує цей податок на загальних підставах за ставкою згідно з чинним законодавством України і здійснює свою діяльність на підставі ліцензії НКЦПФР на здійснення професійної діяльності на фондовому ринку – діяльності з управління активами інституційних інвесторів (діяльності з управління активами) серії АЕН № 185425 від 06 лютого 2013 р., строк дії ліцензії: необмежений, яке діє від свого імені та за рахунок активів Пайового недиверсифікованого венчурного інвестиційного фонду закритого типу «Лівобережжя» (код ЄДРІСІ 2331438), в особі представника _____, який діє на підставі довіреності, посвідченої приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу _____ та зареєстрованої в реєстрі за № _____ (надалі – **ПРОДАВЕЦЬ**), з однієї сторони,

та
фізична особа, _____, податковий номер (реєстраційний номер облікової картки платника податків) _____, паспорт серії _____ № _____, виданий _____ року, яка зареєстрована за адресою: Україна, _____, буд. _____, кв. _____, (надалі – **ПОКУПЕЦЬ**), з другої сторони,

разом надалі за текстом – Сторони, розуміючи значення цього правочину, перебуваючи при ясній пам'яті і здоровому розумі, намагаючись згідно зі ст. 6 Цивільного кодексу України врегулювати саме ті відносини, що відповідають їх дійсним намірам, керуючись ст.635 Цивільного кодексу України, уклали цей Попередній договір та домовились про наступне:

Стаття 1. ПРЕДМЕТ ПОПЕРЕДНЬОГО ДОГОВОРУ

1.1. Цим Попереднім договором Сторони зобов'язуються у майбутньому укласти та нотаріально посвідчити договір купівлі-продажу _____ квартири (надалі за текстом - Основний договір) № _____ (_____) , загальною площею _____ (_____) цілих _____ сотих) кв.м., яка знаходиться на _____ (_____) поверсі будинку № _____ (_____) другої черги будівництва Житлово-офісного та культурно-оздоровчого комплексу з об'єктами інфраструктури, що будується за будівельною адресою: м. Київ, Дніпровська набережна, 14 (чотирнадцять), (надалі – Квартира) на умовах, визначених цим Попереднім договором.

1.2. Цим Попереднім договором Сторони затверджують примірні положення (примірний текст) Основного договору, що викладені нижче:

**«ДОГОВІР
купівлі-продажу квартири**

Місто Київ, _____ року.

*ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «АВАЛОН» (виписка з Єдиного державного реєстру юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців серії ААВ № 072822, видана Печерською районною в місті Києві державною адміністрацією 15.02.2012 року, дата та номер запису в Єдиному державному реєстрі юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців: 11.07.2007 №1 070 102 0000 028960, податковий код юридичної особи 35264255, місцезнаходження: 01601, м. Київ, вулиця Лаврська, будинок 20), що є юридичною особою, належним чином зареєстрованою та існуючою за законами України, є резидентом і суб'єктом податку на прибуток, сплачує цей податок на загальних підставах за ставкою згідно з чинним законодавством України і здійснює свою діяльність на підставі ліцензії НКЦПФР на здійснення професійної діяльності на фондовому ринку – діяльності з управління активами інституційних інвесторів (діяльності з управління активами) серії АЕН № 185425 від 06 лютого 2013 р., строк дії ліцензії: необмежений, яке діє від свого імені та за рахунок активів Пайового недиверсифікованого венчурного інвестиційного фонду закритого типу «Лівобережжя» (код ЄДРІСІ 2331438), в особі представника _____, який діє на підставі довіреності, посвідченої приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу _____ та зареєстрованої в реєстрі за № _____ (надалі – **ПРОДАВЕЦЬ**), з однієї сторони,*

та
з другої сторони фізична особа, _____, податковий номер (реєстраційний номер облікової картки платника податків) _____, паспорт серії _____ № _____, виданий _____ року, яка зареєстрована за адресою: Україна, _____, буд. _____, кв. _____, (надалі – **ПОКУПЕЦЬ**), діючи добровільно і перебуваючи при здоровому розумі та ясній пам'яті, розуміючи значення своїх дій, попередньо ознайомлені з вимогами цивільного законодавства щодо недійсності правочинів, визначили місце укладення договору за місцем знаходження майна,

уклали цей договір про наступне:

1. **ПРОДАВЕЦЬ** продав, а **ПОКУПЕЦЬ** купив належну **ПРОДАВЦЮ** на праві приватної власності квартиру № _____ (_____) , яка розташована в житловому будинку № _____ (_____) другої черги будівництва Житлово-офісного та культурно-оздоровчого комплексу з об'єктами інфраструктури, що будується за будівельною адресою: м. Київ, Дніпровська набережна, 14 (чотирнадцять), реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: _____ (надалі за текстом цього договору – **Квартира**).

2. Згідно інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, отриманої шляхом безпосереднього доступу приватного нотаріуса Київського міського нотаріального округу Мельника Р.П., від _____ року, право власності на відчужувану Квартиру зареєстровано за ПРОДАВЦЕМ _____ року за номером: _____.

Вказана Квартира входить до складу активів Пайового неінвестованого венчурного інвестиційного фонду закритого типу «Лівобережжя» і відповідно до ст. 43 Закону України «Про інститути спільного інвестування (пайові та корпоративні інвестиційні фонди)», ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «АВАЛОН» повідомляє ПОКУПЦЯ, що діє від свого імені і є розпорядником цієї Квартири.

3. Квартира, що відчужується за цим договором, знаходиться за адресою: місто Київ, Дніпровська набережна, _____ і має загальну площу _____ (_____ цілих _____ сотих) кв. м., складається з _____ (_____ кімнат жилою площею _____ (_____ цілих _____ сотих) кв. м.

Відповідно до Висновку про вартість нерухомого майна від _____ 20____ року, виконаного незалежним оцінювачем _____ (сертифікат суб'єкта оціночної діяльності № _____ від _____ року, виданий ФДМУ), вартість Квартири становить _____ (_____). Відповідно до балансової довідки № _____ від _____ 20____ року, виданої ПРОДАВЦЕМ, вартість Квартири становить _____ (_____) гривень.

4. Ціна Квартири, за яку вчинено її продаж, становить _____ (_____ гривень _____ копійок) гривень, без ПДВ (надалі - Ціна квартири).

Всі грошові розрахунки за цим Договором здійснюються в національній валюті України.

Зазначено в цьому Договорі Ціну Квартири ми, Продавець та Покупець, вважаємо вигідною для себе, її розмір не пов'язаний зі збігом якихось тяжких обставин і повністю нас задовольняє.

5. ПОКУПЕЦЬ, на день нотаріального посвідчення цього Договору, виконав зобов'язання з оплати Ціни Квартири, а саме ПОКУПЦЕМ, згідно із статтею 3 Попереднього договору купівлі-продажу, укладеного між Сторонами « _____ » _____ 201__ р., оплачено суму у розмірі _____ гривень, без ПДВ.

ПРОДАВЕЦЬ підтверджує зарахування суми коштів, зазначеної вище в п. 5 цього Договору на його поточний рахунок. Залишок Ціни Квартири, буде сплачено ПОКУПЦЕМ на поточний рахунок ПРОДАВЦЯ № _____, відкритий в _____, МФО _____ відповідно до графіку платежів в такому порядку (сума без врахування індексації):

- до _____ р. (включно) в сумі _____ грн. (_____ гривень 00 коп.), без ПДВ;
- до _____ р. (включно) в сумі _____ грн. (_____ гривень 00 коп.), без ПДВ;
- до _____ р. (включно) в сумі _____ грн. (_____ гривень 00 коп.), без ПДВ;
- до _____ р. (включно) в сумі _____ грн. (_____ гривень 00 коп.), без ПДВ;
- до _____ р. (включно) в сумі _____ грн. (_____ гривень 00 коп.), без ПДВ.

Датою повної оплати Ціни Квартири за цим Договором вважається дата отримання грошових коштів ПРОДАВЦЕМ в розмірі, визначеному в п. 4 цього Договору (з урахуванням індексації відповідно до п.5.1 цього Договору). Прострочення чергового платежу (з урахуванням індексації відповідно до п.5.1. цього Договору) є підставою виникнення у ПОКУПЦЯ зобов'язання зі сплати ПРОДАВЦЮ пені за весь час прострочення у розмірі подвійної облікової ставки Національного банку України, яка діяла в період прострочення, від суми простроченого платежу.

ПОКУПЕЦЬ, при оплаті Квартири, зобов'язується зазначити наступне призначення платежу: «Оплата за кв. № _____ (_____), яка знаходиться в Житловому будинку № _____ на Дніпровській набережній, в м. Києві, з урахуванням індексації, згідно з Договором купівлі-продажу Квартири від _____ року, реєстровий № _____. Без ПДВ».

5.1. Платежі, визначені п. 5 цього Договору, підлягають обов'язковій індексації, лише після проведення якої встановлюється їх остаточний розмір.

У випадку зменшення середньозваженого курсу гривні до долара США, що склався на міжбанківському валютному ринку України станом на день, що передує дню надання ПРОДАВЦЕМ ПОКУПЦЮ письмового Розрахунку відповідного платежу (пункт 5 цього Договору) для сплати, порівняно з середньозваженим курсом гривні до долара США, що склався на міжбанківському валютному ринку України станом на день, що передує дню підписання цього Договору, такий платіж підлягає індексації (зміні) відповідно до коефіцієнту зменшення середньозваженого курсу гривні по відношенню до долара США.

Індексація відповідного платежу здійснюється за наступною формулою:

$$Цп = (Кн / Кс) * Цс$$

Де:

Цп – проіндексований платіж.

Кн – середньозважений курс гривні до долара США, що склався на міжбанківському валютному ринку України станом на день, що передує дню надання ПРОДАВЦЕМ ПОКУПЦЮ письмового Розрахунку відповідного платежу.

Кс – середньозважений курс гривні до долара США, що склався на міжбанківському валютному ринку України станом на день, що передує дню укладання цього Договору.

Цс – розмір відповідного належного до сплати платежу, визначеного в п. 5 цього Договору.

У випадку зростання середньозваженого курсу гривні до долара США, що склався на міжбанківському валютному ринку України станом на день, що передує дню надання ПРОДАВЦЕМ ПОКУПЦЮ письмового Розрахунку відповідного платежу, порівняно з середньозваженим курсом гривні станом на день, що передує дню укладання цього Договору, розмір цього платежу залишається незмінним.

Сторони дійшли згоди, що ПОКУПЕЦЬ здійснює сплату платежів на підставі письмових Розрахунків платежів, наданих Продавцем. Для цього ПОКУПЕЦЬ зобов'язується своєчасно (не пізніше кінцевої дати платежу,

визначеної п.5 цього Договору) звертатися до ПРОДАВЦЯ за відповідними письмовими Розрахунками платежів. ПРОДАВЕЦЬ у Розрахунку платежу зазначає суму грошових коштів, яку ПОКУПЕЦЬ зобов'язаний сплатити відповідно до п.5. та п.5.1 цього Договору. Продавець в тексті Розрахунку платежу вправі встановлювати строк чинності такого Розрахунку платежу, протягом якого ПОКУПЕЦЬ зобов'язаний в повному обсязі оплатити відповідний платіж. В будь-якому випадку вказаний платіж має бути здійснено в межах строку, встановленого в п.5 цього Договору для відповідного платежу.

Зміна розмірів платежів, визначених у п.5 Договору, у зв'язку із проведенням індексації відповідно до пунктів. 5.1 Договору не потребує додаткового узгодження Сторін та/або підписання будь-яких додаткових документів.

6. ПРОДАВЕЦЬ в особі представника гарантує, що вказана Квартира на момент укладення цього договору нікому не продана, не подарована, не знаходиться в іпотеці, (в т.ч. в податковій заставі), не здана в оренду, під заборону (арештом) не перебуває, щодо неї не ведуться судові спори, прав у третіх осіб (право наймача, право застави, право довічного користування, сервітутів, прав малолітніх та неповнолітніх тощо) як в межах, так і за межами України немає, а також не має будь-яких обтяжень, що можуть бути підставою для визнання цього договору недійсним. Квартира, яка відчужується не має незастережених та прихованих недоліків, що значно знижують цінність або можливість використання її за цільовим призначенням, незаконних перебувань, перепланувань, добудов, реконструкцій щодо Квартири не здійснено, а також, що технічні характеристики Квартири фактично відповідають тим, які зазначені у технічному паспорті. Технічний паспорт на Квартиру, після підписання даного договору, ПРОДАВЕЦЬ передає ПОКУПЦЮ.

Відповідно до відомостей від _____ року за результатом пошуку інформації про зареєстровані речові права, їх обтяження на об'єкт нерухомого майна в порядку доступу до ДРРП актуальна інформація про обтяження, іпотеки, інші речові права стосовно Квартири відсутня. Відповідно до відомостей від _____ року за результатом пошуку інформації про зареєстровані речові права, їх обтяження на об'єкт нерухомого майна в порядку доступу до ДРРП актуальна інформація про обтяження стосовно Продавця відсутня. Відповідно до витягу від _____ року з Державного реєстру обтяжень рухомого майна (про податкові застави) активи ПРОДАВЦЯ та ПОКУПЦЯ у податковій заставі не перебувають.

ПОКУПЕЦЬ стверджує, що викладені вище факти, йому відомі.

7. Квартира, що продається, візуально оглянута ПОКУПЦЕМ до підписання цього Договору. Недоліків чи дефектів, які перешкождали б її використанню за призначенням, на момент огляду не виявлено, будь-яких претензій щодо якісних характеристик Квартири до ПРОДАВЦЯ немає.

8. Протягом 10 (десяти) календарних днів з моменту нотаріального посвідчення цього Договору ПРОДАВЕЦЬ передає, а ПОКУПЕЦЬ приймає Квартиру та ключі від Квартири, про що Сторони підписують акт приймання-передачі Квартири, в якому має бути відображено фактичний технічний стан Квартири. Сторони дійшли згоди, що ПРОДАВЕЦЬ передає ПОКУПЦЮ Квартиру та ключі від Квартири виключно за умови укладення ПОКУПЦЕМ з відповідною експлуатуючою організацією договору (договорів) про управління Житловим будинком та/або про надання послуг з утримання будинку і прибудинкової території, надання комунальних послуг.

9. ПОКУПЕЦЬ має право здійснювати будь-які зміни чи перепланування Квартири, виключно у порядку, встановленому законодавством. ПОКУПЕЦЬ не має права вчиняти жодних дій (чи залучати інших осіб до вчинення таких дій) щодо елементів, конструкцій і фасадів житлового будинку, в якому розташована Квартира, зокрема дій поза межами Квартири, пов'язаних із встановленням на фасадах чи в інших місцях будинку, будь-яких елементів та конструкцій (включаючи кондиціонери, чи їх частини, антени, телекомунікаційне обладнання, рекламні чи світлові конструкції, вивіски, будь-яке інше обладнання, чи його кріплення або кабелі, чи інші об'єкти), які не будуть передбачені проектною документацією будинку, або дій в межах Квартири, які можуть завдати шкоди фасадам чи іншим елементам чи конструкціям будинку. ПОКУПЕЦЬ зобов'язаний здійснювати влаштування та прокладання інженерних мереж (інсталяції, сантехнічні труби тощо) без порушення цілісності зовнішніх стін (огороджувальних конструкцій та монолітно-бетонного каркасу). У разі демонтажу або пошкодження підготовки під підлогу (стяжки) ПОКУПЦЕМ ПРОДАВЕЦЬ не несе відповідальність за цілісність та справність інженерних мереж, які розведені в ній. У разі демонтажу конструкції утеплення плити перекриття або її частини, що виступає в площину Об'єкта, виконана з оцинкованої сталі і є невід'ємною частиною зовнішньої стіни ПРОДАВЕЦЬ не несе відповідальність за цілісність та справність фасадної системи. Крім того, в разі відчуження ПОКУПЦЕМ придбаної Квартири, ПОКУПЕЦЬ зобов'язується включити у відповідний договір з новим власником Квартири положення, аналогічні цьому пункту договору. В разі порушення вимог цього пункту договору ПОКУПЕЦЬ зобов'язаний за свій рахунок усунути усі наслідки своїх дій, привівши стан Квартири та (або) елементів та конструкцій будинку в попередній стан (або компенсувати ПРОДАВЦЮ (чи третім особам) вартість робіт з приведення Квартири та (або) елементів та конструкцій будинку у попередній стан, які ПРОДАВЕЦЬ чи такі треті особи оплатили), та сплатити ПРОДАВЦЮ штраф в розмірі 10% (десяти відсотків) від Ціни Квартири, визначеної п. 4. цього договору. ПОКУПЕЦЬ також відповідає в повному обсязі на умовах цього пункту договору за дії осіб, які виконують будь-які ремонтні, будівельні чи інші роботи у Квартирі (або за її межами на замовлення ПОКУПЦЯ), як за власні.

10. Право власності на придбану Квартиру у ПОКУПЦЯ виникає з моменту нотаріального посвідчення цього договору та державної реєстрації права власності в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно згідно ч. 4 ст.334 Цивільного кодексу України. ПОКУПЕЦЬ за цим договором не набуває права особистої приватної власності на елементи та конструкції будинку, в якому розташована Квартира, і які розташовані за зовнішніми межами Квартири, зокрема, але не виключно: сходові клітини, марші, коридори, колясочні, ліфтові шахти, холи, технічні та допоміжні приміщення, горища, підвали, дахи, фасади.

11. Одночасно з укладенням цього Договору, до здійснення повної оплати Ціни Квартири, визначеної п.4 цього Договору, Квартира передається в іпотеку на користь ПРОДАВЦЯ, в якості забезпечення виконання зобов'язань ПОКУПЦЯ за цим Договором.

12. ПОКУПЕЦЬ зобов'язаний не пізніше 3 (трьох) календарних днів з дня укладення цього Договору, за власний рахунок застрахувати Квартиру (укласти договір страхування майна) на користь ПРОДАВЦЯ на строк до моменту здійснення повної оплати Ціни Квартири за цим Договором, від ризиків втрати, пошкодження, знищення тощо (конкретний перелік страхових випадків і ризиків ПОКУПЦЮ повідомляє ПРОДАВЕЦЬ на день укладення такого договору страхування), а також застрахувати свою відповідальність перед третіми особами, пов'язану з володінням і експлуатацією Квартири. Франшиза за такими договорами страхування має бути не більше 1% (одного відсотка). Вигодонабувачем за договором страхування майна має виступати виключно ПРОДАВЕЦЬ. Квартира повинна бути застрахована на суму, не менше ніж Ціна Квартири, визначена п. 4. цього Договору. Страхова компанія та умови договору страхування в обов'язковому порядку мають бути погоджені із ПРОДАВЦЕМ, які ПРОДАВЕЦЬ встановить для вибору страхової компанії та змісту договору страхування.

13. ПРОДАВЕЦЬ (в особі представника) стверджує, що повідомив ПОКУПЦЯ про всі істотні обставини, які мають відношення до Квартири та які могли вплинути на волю ПОКУПЦЯ щодо укладення цього Договору.

14. Підписуючи цей Договір, ПОКУПЕЦЬ свідчить про ознайомлення з усією необхідною, доступною, достовірною та своєчасною інформацією про Квартиру у відповідності та на виконання вимог статті 15 Закону України «Про захист прав споживачів».

15. Сторони цього Договору стверджують, що не визнані у встановленому порядку недієздатними чи обмежено дієздатними повністю або частково, однаково розуміють значення і умови цього правочину та його правові наслідки, підтверджують, що волевиявлення їх є вільним, усвідомленим і відповідає їх намірам, умови Договору, що укладається, є для них зрозумілими, відповідають їхньому волевиявленню і не викликають будь-яких запитань, а також те, що він не носить характеру фіктивного та удаваного правочину.

16. Сторони домовились, що витрати, пов'язані з укладанням цього Договору, сплачує ПРОДАВЕЦЬ (плату нотаріусу в розмірі 1% (одного відсотка) від Ціни договору).

17. Сторонам роз'яснено зміст ст. ст. 182, 215-220, 225, 229-236, 655, 657, 659,660 Цивільного кодексу України, ст. ст. 57, 59, 65,74 Сімейного кодексу України, ст. 172 Податкового кодексу України, ст. 190, 212 Кримінального кодексу України, ст. 3 та п. 9 ст. 15 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» та ст. 12 Закону України "Про основи соціального захисту бездомних громадян і безпритульних дітей" щодо неприпустимості зменшення або обмеження прав і охоронюваних законом інтересів дітей при вчиненні будь-яких правочинів стосовно жилих приміщень сторонам роз'яснено. Законодавство щодо визнання правочинів недійсними та зміст Правил користування приміщеннями житлових будинків і гуртожитків, затверджених постановою Кабінету Міністрів України 08 жовтня 1992 року, за № 572, зі змінами та доповненнями ПОКУПЦЮ приватним нотаріусом роз'яснено.

18. Збір на обов'язкове державне пенсійне страхування ПОКУПЦЕМ внесений в повному обсязі до моменту підписання цього договору.

19. Даний договір укладається за згодою чоловіка Покупця, з якою він перебуває у зареєстрованому шлюбі, що викладена у заяві, справжність підпису на якій засвідчено приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу _____ від _____ року за реєстром № _____".».

1.3. Сторони домовились, що пропущені (незаповнені) місця у примірних положеннях (примірному тексті) Основного договору будуть заповнені Сторонами при підписанні та нотаріальному посвідченні Основного договору, з урахуванням положень цього Попереднього договору.

1.3.1. ПРОДАВЦЕМ буде ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «АВАЛОН», яке діє від свого імені та за рахунок активів Пайового недиверсифікованого венчурного інвестиційного фонду закритого типу «Лівобережжя». ПРОДАВЕЦЬ буде діяти через свого уповноваженого представника, повноваження якого будуть визначатися відповідно до чинного законодавства України.

1.3.2. ПОКУПЦЕМ буде, _____. ПОКУПЕЦЬ буде укладати Основний договір особисто або через свого уповноваженого представника, повноваження якого будуть визначатися відповідно до чинного законодавства України. Заміна ПОКУПЦЯ на третю особу цим Попереднім договором не допускається.

1.3.3. Предметом купівлі-продажу буде квартира №____, загальною площею ____ кв. м., що розташована на ____ поверсі будинку №____ другої черги будівництва Житлово-офісного та культурно-оздоровчого комплексу з об'єктами інфраструктури за адресою: м. Київ, Дніпровська набережна, 14.

1.3.4. Сторони дійшли згоди, що загальна площа Квартири, визначена цим Попереднім договором, є проектною і фактична площа Квартири буде встановлена у відповідності з Технічним паспортом, виготовленим Комунальним підприємством «Київське міське бюро технічної інвентаризації та реєстрації права власності на об'єкти нерухомого майна» (або іншим, уповноваженим на те чинним законодавством органом (організацією)). Фактична загальна площа Квартири, встановлена Технічним паспортом виготовленим Комунальним підприємством «Київське міське бюро технічної інвентаризації та реєстрації права власності на об'єкти нерухомого майна» (або іншим, уповноваженим на те чинним законодавством органом (організацією), буде прийнята Сторонами та буде зазначена в Основному договорі.

1.3.5. Формування Ціни Квартири за Основним договором буде визначатися наступним чином:

1.3.5.1. Ціна Квартири (надалі за текстом - Ціна Квартири), на день укладення цього Попереднього договору, становить – _____ (_____ гривень ____ копійок) гривень, без ПДВ, що еквівалентно _____ (_____доларів США _____ центів) доларів США за середньозваженим курсом гривні до долара США, що склався на

міжбанківському валютному ринку України станом на день, що передує дню підписання цього Попереднього договору.

Ціна одного квадратного метра загальної площі Квартири (надалі за текстом - Ціна Квадратного метру), на день укладення цього Попереднього договору, становить _____ (_____ гривень ____ копійок) гривень, без ПДВ, що еквівалентно _____ (_____ доларів США __ центів) доларів США за середньозваженим курсом гривні до долара США, що склався на міжбанківському валютному ринку України станом на день, що передує дню підписання цього Попереднього договору.

Остаточна Ціна Квадратного метру визначається Сторонами у національній валюті України (гривні) за середньозваженим курсом гривні до долара США, що склався на міжбанківському валютному ринку України на день, що передує дню підписання цього Попереднього договору, і повинна становити _____ доларів США за 1 квадратний метр загальної площі, з урахуванням умов п. п. 3.4, 3.5. статті 3 цього Попереднього договору.

Остаточна Ціна Квартири визначається Сторонами у національній валюті України (гривні) за середньозваженим курсом гривні до долара США, що склався на міжбанківському валютному ринку України станом на день, що передує дню надання Покупцю Розрахунку для здійснення останнього забезпечувального платежу і повинна становити _____ долари США, визначеному у цьому підпункті Попереднього договору, з урахуванням умов п. п. 3.4., 3.5., 1.3.5.4 цього Попереднього договору.

Ціна Квартири підлягає зміні:

- у зв'язку з проведенням індексації, за правилами встановленими цим Попереднім договором для забезпечувальних платежів у п.3.5 цього Попереднього договору;

- у зв'язку із зміною фактичної загальної площі Квартири, відповідно до п.1.3.5.4 цього Попереднього договору, виходячи з Ціни Квадратного метру з урахуванням індексації.

1.3.5.2. ПОКУПЕЦЬ зобов'язується сплачувати ПРОДАВЦЮ забезпечувальні та компенсаційні платежі (відповідно до пункту 2.2.6 статті 2 та пунктів 3.3. та 3.4. статті 3 цього Попереднього договору) у безготівковій формі шляхом перерахування коштів в національній валюті України (гривні) з власного поточного рахунку на поточний рахунок ПРОДАВЦЯ № 26503010033037 в ПАТ «СБЕРБАНК», м. Київ, МФО 320627 (чи на інший поточний рахунок ПРОДАВЦЯ, що буде повідомлений ПРОДАВЦЕМ) відповідно до умов пункту 3.4, 3.5 цього Попереднього договору.

1.3.5.3. Загальна сума забезпечувальних платежів (відповідно до пунктів 3.3. та 3.4. статті 3 цього Попереднього договору) становить _____ (_____ гривень ____ копійок) гривень, без ПДВ і має бути сплачена ПОКУПЦЕМ відповідно до графіку, встановленому цим Попереднім договором, з урахуванням положень пунктів 3.4, 3.5. статті 3 цього Попереднього договору.

1.3.5.4. Розмір Ціни Квартири підлягає коригуванню, якщо за результатами обмірів, виконаних відповідно до п. 1.3.4. цього Попереднього договору Комунальним підприємством Київське міське бюро технічної інвентаризації та реєстрації права власності на об'єкти нерухомого майна (або іншим, уповноваженим на те чинним законодавством органом (організацією), зміниться розмір загальної площі Квартири, порівняно з визначеним у п. 1.1. цього Попереднього договору.

В разі, якщо розмір загальної площі Квартири (збільшиться або зменшиться) відносно розміру загальної площі Квартири, вказаної в пункті 1.1 цього Попереднього договору, за результатами обміру Київського міського бюро технічної інвентаризації та реєстрації права власності на об'єкти нерухомого майна (або іншого, уповноваженого на те чинним законодавством органа (організації)), Сторони приймають новий розмір Ціни Квартири, який визначається шляхом коригування (збільшення або зменшення) попередньо визначеної ціни на грошову суму, визначену шляхом множення площі, яка становить розбіжність, на Ціну Квадратного метру, визначену у п.1.3.5.1 цього Попереднього договору, яка буде визначена на момент виготовлення технічного паспорту (при цьому, Ціна Квадратного метру підлягає індексації за правилами встановленими для індексації забезпечувальних платежів за цим Попереднім договором). У разі збільшення розміру загальної площі Квартири – ПОКУПЕЦЬ додатково оплачує різницю у вартості, у разі зменшення розміру загальної площі ПРОДАВЕЦЬ повертає ПОКУПЦЮ надлишково сплачену суму. Положення про коригування ціни в залежності від зміни площі Квартири застосовуються тільки в разі, коли розбіжність становить більше ніж 0,50 (нуль цілих п'ятдесят сотих) квадратних метрів. Сторони дійшли згоди, що Ціна Квартири буде остаточно визначена Основним договором з урахуванням положень цього Попереднього договору, і Основний договір буде вважатися Сторонами підставою для здійснення повного розрахунку ПОКУПЦЯ із ПРОДАВЦЕМ за Квартиру.

1.3.6. Вартість нотаріального посвідчення Основного договору Сторони сплачують в момент укладення Основного договору, при цьому:

- ПОКУПЕЦЬ сплачує збір на обов'язкове державне пенсійне страхування;

- ПРОДАВЕЦЬ сплачує послуги нотаріуса за нотаріальне посвідчення Основного договору.

1.3.7. Оплату довідок, витягів, інших документів, що необхідні для відчуження Квартири, здійснюватиме та Сторона, відносно якої ці документи будуть видані.

1.3.8. Державна реєстрація ПОКУПЦЕМ права власності на Квартиру та витрати, пов'язані з цим, будуть покладатися на ПОКУПЦЯ.

1.3.9. У тексті Основного договору Сторони зазначають умови щодо розрахунків між Сторонами тощо.

1.3.10. У тексті Основного договору Сторони зазначають умови про забезпечення зобов'язань за Основним договором.

1.3.11. Умови, передбачені п. 1.2. та п. 1.3. статті 1 цього Попереднього договору, можуть бути змінені за згодою Сторін при укладанні Основного договору. У разі відсутності такої згоди, Сторони застосовують у Основному договорі умови цього Попереднього договору. У разі, якщо зміна умов пов'язана із зміною норм чинного

законодавства, які прямо впливають на умови договорів купівлі-продажу нерухомого майна, Сторони усвідомлюють, що їх згода на внесення відповідних змін в такому випадку не потрібна. Можливі витрати, пов'язані з виконанням таких умов несе Сторона, якої вони стосуються (щодо отримання документів, здійснення необхідних дій тощо).

Стаття 2. ОBOB'ЯЗКИ СТОРІН

2.1. ПРОДАВЕЦЬ зобов'язується:

2.1.1. Підготувати проект Основного договору з включенням до нього умов, визначених п. 1.2. та п. 1.3. статті 1 цього Попереднього договору.

2.1.2. ПРОДАВЕЦЬ зобов'язується, за умов здійснення ПОКУПЦЕМ своєчасної сплати ПРОДАВЦЮ суми забезпечувальних та компенсаційних платежів, визначених цим Попереднім договором, звернутись до ПОКУПЦЯ з пропозицією щодо укладання Основного договору. Після отримання та державної реєстрації правовстановлюючого документа на Квартиру в установленому порядку, визначити дату укладення Основного договору та не менш ніж за 20 (двадцять) календарних днів до запланованої дати укладення Основного договору надіслати ПОКУПЦЮ повідомлення, в якому вказати адресу місцезнаходження нотаріуса, який буде посвідчувати Основний договір, дату та час укладення Основного договору.

2.1.3. Здійснити всі залежні від нього та необхідні дії для укладення з ПОКУПЦЕМ Основного договору у термін та на умовах, встановлених цим Попереднім договором.

2.1.4. Не вчиняти будь-яких дій, спрямованих на відчуження Квартири або виникнення прав користування третіх осіб щодо Квартири (оренда, найм, позичка).

2.1.5. До підписання Основного договору на прохання ПОКУПЦЯ забезпечити можливість додаткового огляду Квартири.

2.1.6. На момент укладення Основного договору мати в наявності всі необхідні документи, які підтверджуватимуть право приватної власності ПРОДАВЦЯ на Квартиру, що будуть передбачені чинним законодавством України.

2.1.7. Зберігати конфіденційність стосунків Сторін з приводу укладення цього Попереднього договору та Основного договору, крім випадків, передбачених чинним законодавством України та умовами цього Попереднього договору.

2.2 ПОКУПЕЦЬ зобов'язується:

2.2.1. Особисто або через уповноваженого представника з'явитися для укладення Основного договору до нотаріуса в час та за адресою, які будуть вказані в повідомленні ПРОДАВЦЯ, мати при собі необхідні для укладення Основного договору документи та укласти Основний договір на умовах, встановлених цим Попереднім договором.

2.2.2. Вчасно сплатити забезпечувальні платежі, а також компенсаційні та інші платежі, передбачені цим Попереднім договором.

2.2.3. До моменту укладення Основного договору, відповідно до п. 3.2. цього Попереднього договору, укласти з відповідною експлуатаційною організацією договір (договори) про управління будинком та/або про надання послуг з утримання будинку і прибудинкової території, надання комунальних послуг. Обов'язковими умовами таких договорів (окрім інших), є положення щодо неможливості вчинення ПОКУПЦЕМ дій (чи залучення інших осіб до вчинення таких дій) щодо Квартири, які пов'язані зі зміною проектного планування Квартири, архітектурних рішень, інженерних комунікацій чи інших характеристик Квартири, визначених проектною документацією, без письмової згоди експлуатаційної організації, також щодо неможливості вчинення ПОКУПЦЕМ жодних дій (чи залучення інших осіб до здійснення таких дій) щодо елементів, конструкцій і фасадів Житлового будинку, в якому розташована Квартира, зокрема дій поза межами Квартири, пов'язаних із встановленням на фасадах чи в інших місцях Житлового будинку, будь-яких елементів та конструкцій (включаючи кондиціонери, чи їх частини, антени, телекомунікаційне обладнання, рекламні чи світлові конструкції, вивіски, будь-яке інше обладнання, чи його кріплення або кабелі, чи інші об'єкти), які не будуть передбачені проектною документацією Житлового будинку або дій в межах Квартири, які можуть завдати шкоди фасадам чи іншим елементам чи конструкціям будинку.

2.2.4. Зберігати конфіденційність стосунків Сторін з приводу укладення цього Попереднього договору та Основного договору, крім випадків, передбачених чинним законодавством України та умовами цього Попереднього договору.

2.2.5. У разі надання доступу ПОКУПЦЮ до Квартири до підписання Основного договору, ПОКУПЕЦЬ зобов'язується не вчиняти жодних дій щодо Квартири, які пов'язані із зміною проектного планування Квартири, зміною архітектурних рішень, чи інших характеристик Квартири, визначених проектною документацією, а також не вчиняти жодних дій щодо конструкцій і фасадів житлового будинку, зокрема дій, пов'язаних із встановленням на фасадах чи в інших місцях житлового будинку, будь-яких зовнішніх елементів та конструкцій (включаючи кондиціонери, чи їх частини, антени, телекомунікаційне обладнання, будь-яке інше обладнання, чи його кріплення або кабелі чи інші об'єкти), без письмової згоди ПРОДАВЦЯ.

2.2.6. ПОКУПЕЦЬ зобов'язується відшкодовувати витрати з утримання Квартири (за текстом цього Попереднього договору – компенсаційні платежі), зокрема, житлово-комунальних послуг (водо-, тепло-, електропостачання, утримання будинку та прибудинкової території та інших послуг, пов'язаних з утриманням та експлуатацією Квартири). Компенсаційні платежі відповідно до цього Попереднього договору сплачуються ПОКУПЦЕМ щомісяця на підставі виставлених рахунків в строк до 15 (п'ятнадцятого) числа кожного наступного місяця - протягом періоду з дати введення будинку, в якому знаходиться квартира, в експлуатацію до моменту укладення ПОКУПЦЕМ договору (договорів) про управління будинком та/або про надання послуг з утримання будинку і прибудинкової території, надання комунальних послуг з відповідною експлуатаційною організацією. Обов'язок отримання передбачених цим пунктом рахунків покладається на ПОКУПЦЯ.

2.2.7. До моменту повної сплати ПОКУПЦЕМ забезпечувальних платежів у сумі, визначеній п. 1.3.5.3. цього Попереднього договору, ПОКУПЕЦЬ зобов'язується не пізніше 3 (трьох) календарних днів з дня укладення Основного договору, за власний рахунок застрахувати Квартиру (укласти договір страхування майна) на користь ПРОДАВЦЯ на строк до моменту здійснення повної оплати Ціни Квартири за Основним договором, від ризиків втрати, пошкодження, знищення тощо (конкретний перелік страхових випадків і ризиків ПОКУПЦЮ повідомляє ПРОДАВЕЦЬ на день укладення такого договору страхування), а також застрахувати свою відповідальність перед третіми особами, пов'язану з володінням і експлуатацією Квартири. Франшиза за такими договорами страхування має бути не більше 1% (одного відсотка). Вигодонабувачем за договором страхування майна має виступати виключно ПРОДАВЕЦЬ. Квартира повинна бути застрахована на суму, не менше ніж Ціна Квартири. Страхова компанія та умови договору страхування в обов'язковому порядку має бути погоджена із ПРОДАВЦЕМ та відповідати критеріям, які ПРОДАВЕЦЬ встановить для вибору страхової компанії та змісту договору страхування.

2.2.8. ПОКУПЕЦЬ зобов'язується одночасно із укладанням Основного договору передати Квартиру ПРОДАВЦЮ в іпотеку на користь ПРОДАВЦЯ, в якості забезпечення виконання зобов'язань ПОКУПЦЯ. Витрати на передачу Квартири в іпотеку ПРОДАВЦЮ здійснюються за рахунок ПОКУПЦЯ.

2.2.9. Не здійснювати жодних дій з реєстрації проживання чи місцезнаходження (свого чи будь-якої третьої особи) за адресою Квартири до моменту оплати повного розміру Ціни Квартири.

Стаття 3. ГАРАНТІЇ СТОРІН ТА ПОРЯДОК ОПЛАТИ ЗАБЕЗПЕЧУВАЛЬНИХ ПЛАТЕЖІВ

3.1. ПРОДАВЕЦЬ гарантує, що на момент укладення цього Попереднього договору:

а) щодо Квартири не укладено аналогічних Попередніх договорів, чи інших договорів, які дають право третім особам вимагати передати право власності чи користування на Квартиру на їхню користь;

б) на момент укладення Основного договору ПРОДАВЕЦЬ зобов'язується надати всі необхідні документи, що підтверджують право власності на Квартиру та є достатніми для укладання та нотаріального посвідчення Основного договору.

3.2. ПРОДАВЕЦЬ в місячний строк з дня, коли він отримає таку інформацію, але не пізніше 10 (десяти) календарних днів до дати укладення Основного договору, зобов'язується повідомити ПОКУПЦЯ про експлуатаційну організацію, яка буде обслуговувати Житловий будинок, в якому знаходиться Квартира.

3.3. Відповідно до частини 2 ст. 546 Цивільного кодексу України, Сторони домовились, що з метою підтвердження намірів ПОКУПЦЯ щодо укладення Основного договору та в забезпечення зобов'язання ПОКУПЦЯ з укладення Основного договору, ПОКУПЕЦЬ сплачує ПРОДАВЦЮ забезпечувальні платежі, які Сторони визначають як вид забезпечення зобов'язань ПОКУПЦЯ, встановлений цим Попереднім договором, і який полягає у сплаті ПОКУПЦЕМ грошових сум, визначених цим Попереднім договором, і які, в разі укладення ПОКУПЦЕМ і ПРОДАВЦЕМ Основного договору, зараховуються в рахунок платежів, які ПОКУПЕЦЬ має сплатити за Основним договором (за текстом цього Попереднього договору – забезпечувальні платежі), а в разі не укладення Основного договору – повертаються ПОКУПЦЮ за вирахуванням штрафних санкцій, пені та компенсаційних платежів, передбачених цим Попереднім договором. Забезпечувальні платежі за цим Попереднім договором не є завдатком.

3.4. Забезпечувальні платежі сплачуються ПОКУПЦЕМ на поточний рахунок ПРОДАВЦЯ за наступними реквізитами: п/р № 26503010033037 в ПАТ «СБЕРБАНК», м. Київ, код банку 320627 згідно з таким графіком оплати в наступні строки та у визначених нижче розмірах:

1-й платіж: ___ грн. (_____) без ПДВ – протягом 5 (п'яти) робочих днів включно з дати укладання цього

Попереднього договору;

2-й платіж: ___ грн. (_____) без ПДВ – до ___ 2016 року (включно);

3-й платіж: ___ грн. (_____) без ПДВ – до ___ 2017 року (включно);

.....

ПОКУПЕЦЬ, при здійсненні забезпечувальних платежів, зобов'язується зазначати таке призначення платежу: «Сплата забезпечувального платежу (з урахуванням індексації) за Попереднім договором купівлі-продажу Квартири від _____ року, реєстровий № _____. Без ПДВ».

3.5. Забезпечувальні платежі, встановлені п. 3.4. цього Попереднього договору, підлягають обов'язковій індексації, лише, після проведення якої, встановлюється їх остаточний розмір. Остаточний розмір встановлюється таким чином: на день підписання цього Попереднього Договору враховується середньозважений курс гривні до долара США, що склався на міжбанківському валютному ринку України станом на день, що передує дню підписання цього Попереднього договору, та становить 1 дол. США = _____ грн.

У випадку зменшення середньозваженого курсу гривні до долара США, що склався на міжбанківському валютному ринку України станом на день, що передує дню надання ПРОДАВЦЕМ ПОКУПЦЮ письмового Розрахунку відповідного забезпечувального платежу (п. 3.4 цього Попереднього договору) для сплати, порівняно з середньозваженим курсом гривні до долара США, що склався на міжбанківському валютному ринку України станом на день, що передує дню підписання цього Попереднього договору, такий забезпечувальний платіж підлягає індексації (зміні) відповідно до коефіцієнту зменшення середньозваженого курсу гривні по відношенню до долара США.

Індексація відповідного забезпечувального платежу здійснюється за наступною формулою:

$$\text{Цп} = (\text{Кн} / \text{Кс}) * \text{Цс}$$

Де:

Цп – проіндексований забезпечувальний платіж.

Кн – середньозважений курс гривні до долара США, що склався на міжбанківському валютному ринку України станом на день, що передує дню надання ПРОДАВЦЕМ ПОКУПЦЮ відповідного Розрахунку забезпечувальних платежів.

Кс – середньозважений курс гривні до долара США, що склався на міжбанківському валютному ринку України станом на день, що передує дню укладення цього Попереднього договору.

Цс – розмір належного до сплати забезпечувального платежу, визначеного в п. 3.4. цього Попереднього договору.

У випадку зростання середньозваженого курсу гривні до долара США, що склався на міжбанківському валютному ринку України станом на день, що передує дню надання ПРОДАВЦЕМ ПОКУПЦЮ письмового Розрахунку відповідного забезпечувального платежу, порівняно з середньозваженим курсом гривні станом на день, що передує дню укладення цього Попереднього договору, розмір цього забезпечувального платежу залишається незмінним.

Зміна розмірів забезпечувальних платежів, у зв'язку із проведенням індексації відповідно до цього пункту Попереднього договору, не потребує додаткового узгодження Сторін та/або підписання будь-яких додаткових документів. ПРОДАВЕЦЬ має право надавати ПОКУПЦЮ листи інформаційного характеру щодо залишку, стану сплати забезпечувальних платежів тощо.

Сторони дійшли згоди, що ПОКУПЕЦЬ здійснює сплату забезпечувальних платежів на підставі Розрахунків забезпечувальних платежів, наданих ПРОДАВЦЕМ. Для цього ПОКУПЕЦЬ зобов'язується своєчасно (не пізніше кінцевої дати платежу, визначеної п. 3.4. цього Попереднього договору) звертатися до ПРОДАВЦЯ за Розрахунками забезпечувальних платежів. ПРОДАВЕЦЬ у Розрахунках забезпечувальних платежів зазначає суму грошових коштів, яку ПОКУПЕЦЬ зобов'язаний сплатити відповідно до п. п. 3.4., 3.5. цього Попереднього Договору. ПРОДАВЕЦЬ в Розрахунку забезпечувальних платежів вправі встановлювати строк чинності такого Розрахунку забезпечувальних платежів, протягом якого ПОКУПЕЦЬ зобов'язаний в повному обсязі оплатити відповідний забезпечувальний платіж. В будь-якому випадку вказаний платіж має бути здійснено в строк, встановлений для відповідного платежу п. 3.4 цього Попереднього договору.

Інформація про середньозважений курс гривні до долара США, що склався на міжбанківському валютному ринку України, приймається Сторонами та застосовується при виконанні умов цього Попереднього договору із сайту Національного банку України за наступним посиланням: <http://www.bank.gov.ua/control/uk/allinfo> (або, в разі зміни адреси сторінки, за іншою адресою, де Національний банк України оприлюднює відповідну інформацію).

3.6. При укладенні Основного договору, сума сплачених на час укладення Основного договору забезпечувальних платежів, з урахуванням пункту 3.5. цього Попереднього договору, зараховується в рахунок оплати Ціни Квартири, визначеної у п. 1.3.5. цього Попереднього договору та не є завдатком. Після укладення Основного договору сплата забезпечувальних платежів відповідно до графіку, встановленого цим Попереднім договором припиняється, а грошові зобов'язання ПОКУПЦЯ регулюються положеннями Основного договору.

3.7. У разі не укладення Сторонами Основного договору з вини ПРОДАВЦЯ в термін, визначений відповідно до пункту 5.2. цього Попереднього договору, ПРОДАВЕЦЬ зобов'язується повернути ПОКУПЦЮ суму отриманих забезпечувальних платежів протягом 30 (тридцяти) календарних днів з моменту отримання письмової вимоги ПОКУПЦЯ про повернення забезпечувальних платежів. Така вимога має містити усі необхідні банківські реквізити ПОКУПЦЯ, інакше вона не є чинною та не є отриманою ПРОДАВЦЕМ. ПРОДАВЕЦЬ також має право самостійно та на власний розсуд повернути грошові кошти отримані від ПОКУПЦЯ на банківський рахунок ПОКУПЦЯ, вказаний у цьому Попередньому договорі і без наявності письмової вимоги ПОКУПЦЯ про таке повернення коштів.

3.8. У разі, якщо сума штрафу (штрафів), пені, що підлягають сплаті ПОКУПЦЕМ, рівна або перевищує суму отриманих ПРОДАВЦЕМ забезпечувальних платежів, ПОКУПЕЦЬ здійснює відповідну доплату до суми штрафу (штрафів), пені в строки, визначені в пункті 4.7. статті 4 цього Попереднього договору.

3.9. Сторони погодили, що вимога ПОКУПЦЯ про повернення забезпечувальних платежів, передбачена пунктом 3.7. цього Попереднього договору, обов'язково має містити банківський рахунок та інші платіжні реквізити ПОКУПЦЯ, в іншому випадку така вимога вважається не чинною та не отриманою ПРОДАВЦЕМ.

3.10. У разі оплати забезпечувальних платежів ПОКУПЦЕМ у більшому розмірі, ніж необхідно за умовами цього Попереднього договору, ПРОДАВЕЦЬ, без додаткового погодження з ПОКУПЦЕМ, зараховує різницю, що виникла, в рахунок майбутніх забезпечувальних чи компенсаційних платежів ПОКУПЦЯ за цим Попереднім договором.

3.11. Сторони погодили, що дострокова оплата забезпечувальних та компенсаційних платежів за цим Попереднім договором допускається.

3.12. При кожній оплаті забезпечувальних платежів ПОКУПЕЦЬ має право звернутися до ПРОДАВЦЯ для складання Акта звірки взаєморозрахунків.

Стаття 4. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ СТОРІН

4.1. У разі порушення ПРОДАВЦЕМ зобов'язання укласти Основний договір в строк, визначений відповідно до пункту 5.2. статті 5 цього Попереднього договору, ПРОДАВЕЦЬ зобов'язаний сплатити ПОКУПЦЮ штраф в розмірі 5 % (п'яти відсотків) від Ціни Квартири, визначеної п. 1.3.5.1. цього Попереднього договору.

4.2. У разі порушення ПОКУПЦЕМ зобов'язання укласти Основний договір в строк, визначений відповідно до пункту 5.2. статті 5 цього Попереднього договору, ПОКУПЕЦЬ зобов'язаний сплатити ПРОДАВЦЮ штраф в розмірі 5 % (п'яти відсотків) від Ціни Квартири, визначеної п. 1.3.5.1. цього Попереднього договору.

4.3. У разі дострокового розірвання цього Попереднього договору за ініціативою ПОКУПЦЯ (в порядку, визначеному у пункті 5.3. статті 5 цього Попереднього договору), ПОКУПЕЦЬ зобов'язаний сплатити ПРОДАВЦЮ штраф в розмірі 5 % (п'яти відсотків) від Ціни Квартири, визначеної п. 1.3.5.1. цього Попереднього договору.

4.4. У разі розірвання цього Попереднього договору з вини ПОКУПЦЯ (в тому числі порушення ПОКУПЦЕМ хоча б одного із своїх зобов'язань, передбачених пунктами 2.2.1, 2.2.2., 2.2.3, 2.2.4., 2.2.5, 2.2.6., 2.2.7.,

2.2.8., 2.2.9. статті 2 цього Попереднього договору), ПОКУПЕЦЬ зобов'язаний сплатити ПРОДАВЦЮ штраф в розмірі 5 % (п'яти відсотків) від Ціни Квартири, визначеної п. 1.3.5.1. цього Попереднього договору.

4.5. У разі порушення ПОКУПЦЕМ зобов'язання зі сплати забезпечувальних та компенсаційних платежів більш ніж 2 (два) календарних дні, ПОКУПЕЦЬ сплачує ПРОДАВЦЮ пеню у розмірі подвійної облікової ставки Національного банку України, яка діяла у період, за який нараховується пеня від простроченої суми, за кожний день прострочення.

4.6. У разі, коли ПОКУПЕЦЬ здійснив дії, пов'язані із зміною проектного планування Квартири та/або зміною архітектурних рішень, інженерних комунікацій чи інших характеристик Квартир та/або змінив елементи, конструкцій фасадів Житлового будинку, в якому розташована Квартира, та/або провів демонтаж конструкції утеплення плити перекриття або її частини, та/або встановив на фасадах чи в інших місцях Житлового будинку, в якому розташована Квартира, будь-які елементи та конструкції (включаючи кондиціонери, чи їх частини, антени, телекомунікаційне обладнання, рекламні чи світлові конструкції, вивіски, будь-яке інше обладнання, чи його кріплення або кабелі, чи інші об'єкти), які не передбачені проектною документацією Житлового будинку та не отримав згоду ПРОДАВЦЯ на такі дії, ПОКУПЕЦЬ зобов'язується за свій рахунок усунути усі наслідки своїх дій, привівши стан Квартири та (або) елементів та конструкцій Житлового будинку в попередній стан та сплатити ПРОДАВЦЮ штраф в розмірі 10% (десяти відсотків) від Ціни Квартири, визначеної п. 1.3.5.1. цього Попереднього договору. Укладення цього Попереднього договору є доказом того, що ПОКУПЕЦЬ відповідає перед ПРОДАВЦЕМ в повному обсязі на умовах цього пункту Попереднього договору за дії третіх осіб, які виконують будь-які ремонтні, будівельні чи інші роботи у Квартирі, як за власні.

4.7. Суми штрафів, пені сплачуються зобов'язаною Стороною протягом 20 (двадцяти) календарних днів з моменту отримання письмової вимоги Сторони, на користь якої має бути сплачено відповідну суму штрафу, пені. Вимога про сплату штрафу, пені обов'язково має містити платіжні реквізити Сторони, на користь якої стягується штраф, пеня.

4.8. Невиконанням Стороною зобов'язання з укладення Основного договору є будь-який факт, який є причиною, а саме: офіційна (з винесенням відповідної постанови) відмова нотаріуса у посвідченні Основного договору, відмова однієї із Сторін від підписання Основного договору на визначених цим Попереднім договором умовах, нез'явлення до нотаріуса у визначений час, або інші дії Сторони, що прямо свідчать про відсутність наміру укласти Основний договір у визначений відповідно до цього Попереднього договору строк.

4.9. За достовірність чи справжність документів, необхідних для підписання Основного договору, несе відповідальність особа, яка їх надала.

4.10. Види відповідальності за цим Договором можуть застосовуватися разом чи окремо за вибором Сторони, щодо якої було порушено договірне зобов'язання. Сплата штрафу чи пені не звільняє Сторону, яка порушила свої зобов'язання від обов'язку виконати зобов'язання в натурі.

Стаття 5. СТРОК ДІЇ ПОПЕРЕДНЬОГО ДОГОВОРУ

5.1. Цей Попередній договір набуває чинності з моменту його підписання Сторонами, нотаріального посвідчення і діє до повного виконання Сторонами своїх зобов'язань за ним.

5.2. За домовленістю Сторін укладення та нотаріальне посвідчення Основного договору здійснюватиметься в строк, визначений ПРОДАВЦЕМ відповідно до умов цього Попереднього договору, але не раніше «30» квітня 2016 року та не пізніше «__» _____ 20__ року, крім того, обов'язковими умовами, без настання яких укладення Основного договору є неможливим, є:

- сплата ПОКУПЦЕМ в розмірах і строки передбачених цим Попереднім договором, чи окремою письмовою домовленістю Сторін, на поточний рахунок ПРОДАВЦЯ забезпечувальних платежів, загальна сума яких, має дорівнювати не менш ніж 80% (вісімдесят відсотків) від загального розміру забезпечувальних платежів за цим Попереднім договором, визначеного у п.1.3.5.3 цього Попереднього Договору;

- сплата ПОКУПЦЕМ усіх компенсаційних платежів, відповідно до п.2.2.6 цього Попереднього Договору;

- укладення ПОКУПЦЕМ з відповідною експлуатаційною організацією договору (договорів) про управління Житловим будинком та/або про надання послуг з утримання будинку і прибудинкової території, надання комунальних послуг, відповідно до умов п. 2.2.3. цього Попереднього договору.

5.3. Цей Попередній договір може бути припинено достроково в односторонньому порядку за ініціативою ПОКУПЦЯ в передбаченому цим Попереднім договором порядку. Сторонами встановлюється такий порядок припинення цього Попереднього договору за ініціативою ПОКУПЦЯ:

- ПОКУПЕЦЬ звертається до ПРОДАВЦЯ із письмовою заявою, в якій повідомляє ПРОДАВЦЯ про свій намір розірвати цей Попередній договір;

- ПОКУПЕЦЬ сплачує ПРОДАВЦЮ грошову суму, визначену п. 4.3. цього Попереднього договору.

- ПРОДАВЕЦЬ розглядає заяву ПОКУПЦЯ протягом 5-ти (п'яти) календарних днів;

- Сторони підписують Договір про припинення цього Попереднього договору (в якому врегульовуються питання щодо припинення дії Попереднього договору) та нотаріально посвідчують його.

5.4. Цей Попередній договір може бути припинено достроково в односторонньому порядку за ініціативою ПРОДАВЦЯ у разі порушення ПОКУПЦЕМ будь-якого з термінів оплати, визначених цим Попереднім договором, більше ніж на 30 (тридцять) календарних днів. Сторони погодили, що порушення ПОКУПЦЕМ зобов'язання зі сплати забезпечувальних платежів на строк більш ніж 30 (тридцять) календарних днів є пропозицією ПОКУПЦЯ розірвати цей Попередній договір. У разі настання такого прострочення ПОКУПЦЯ та за наявності згоди ПРОДАВЦЯ щодо розірвання Попереднього договору, цей Попередній договір вважається розірваним через 10 (десять) календарних днів з моменту направлення ПРОДАВЦЕМ ПОКУПЦЮ письмового повідомлення про

розірвання Попереднього договору. У цьому разі, ПОКУПЕЦЬ сплачує ПРОДАВЦЮ штраф, розмір якого визначений у пункті 4.4. цього Попереднього договору.

5.5. Сторони дійшли згоди, що у разі дострокового припинення дії цього Попереднього договору відповідно до п.п. 5.3., 5.4. цього Попереднього договору, ПРОДАВЕЦЬ зобов'язується повернути (шляхом перерахування на поточний банківський рахунок) ПОКУПЦЮ суму отриманих забезпечувальних платежів за умови укладення ПРОДАВЦЕМ договору купівлі-продажу Квартири з іншою особою, протягом 30 (тридцяти) календарних днів з моменту отримання в повному обсязі оплати за Квартиру за таким договором. При цьому Сторони дійшли згоди, що ПРОДАВЕЦЬ повертає ПОКУПЦЮ суму забезпечувальних платежів за виключенням суми штрафу (штрафів), пені (які підлягають сплаті ПОКУПЦЕМ відповідно до умов статті 4 цього Попереднього договору) та сум компенсаційних платежів (які підлягають відшкодуванню ПОКУПЦЕМ відповідно до умов п. 2.2.6. цього Попереднього договору), що залишаються в розпорядженні ПРОДАВЦЯ і, відповідно, вираховуються ПРОДАВЦЕМ одноособово з суми забезпечувальних платежів, яка повертається ПОКУПЦЮ відповідно до умов цього пункту.

У разі не укладення з вини ПОКУПЦЯ Основного договору в термін, визначений відповідно до пункту 5.2. цього Попереднього договору, ПРОДАВЕЦЬ має право самостійно та на власний розсуд повернути грошові кошти отримані від ПОКУПЦЯ, за вирахуванням штрафу (штрафів), пені (які підлягають сплаті ПОКУПЦЕМ відповідно до умов статті 4 цього Попереднього договору) та сум компенсаційних платежів (які підлягають відшкодуванню ПОКУПЦЕМ відповідно до умов п. 2.2.6. цього Попереднього договору) на банківський рахунок ПОКУПЦЯ, вказаний у цьому Попередньому договорі і без наявності письмової вимоги ПОКУПЦЯ про таке повернення коштів.

Сторонами можуть бути встановлені і інші умови та строки повернення коштів, якщо така воля Сторін буде визначена умовами Договору про розірвання цього Попереднього договору.

5.6. Цей Договір окрім випадків прямо визначених цим Договором, може бути розірвано за взаємною згодою Сторін на умовах і в порядку, передбачених в Договорі про припинення.

Стаття 6. ПІДСТАВИ ЗВІЛЬНЕННЯ СТОРІН ВІД ВІДПОВІДАЛЬНОСТІ

6.1. Сторони звільняються від відповідальності за часткове чи повне невиконання або неналежне виконання зобов'язань за Попереднім договором, якщо вони є наслідком непереборної сили та/або форс-мажорних обставин.

6.2. Під обставинами непереборної сили розуміються дія природних сил, які виникають під час дії цього Попереднього договору, які Сторони не могли передбачити і на які Сторони не можуть вплинути (відвернути настання). Дією непереборної сили, за умовами цього Договору Сторонами розуміються настання хоча б одного із таких випадків: повінь, землетрус, буря, шторм, смерч, дія шкідливого для людини рівня радіації або забруднення радіоактивними чи ядерними речовинами; дія шкідливих для людини токсичних та інших небезпечних речовин, руйнування в результаті удару блискавки.

6.3. Свідоцтво, видане Торгово-промисловою палатою України, або довідка видана Гідрометцентром України або відповідним територіальним відділенням Гідрометцентру чи іншим компетентним органом, є достатнім підтвердженням наявності і тривалості дії обставин непереборної сили.

6.4. Під дією форс-мажорних обставин, за умовами цього Попереднього договору, Сторонами розуміються непередбачувані та непереборні обставини, що відбуваються незалежно від волі і бажання Сторін, настання яких неможливо передбачити при укладенні цього Попереднього договору та для протидії яким Сторони не можуть вжити заходів. Під дією форс-мажорних обставин, за умовами цього Попереднього договору Сторонами розуміються настання хоча б одного з таких випадків: введення надзвичайного стану як на всій території України так і у м. Києві; ведення на території України військових дій; проведення археологічних розкопок історичних цінностей, що були виявлені під час виконання будівельних робіт; вибух; пожежа; епідемія; обмеження органами державної влади під'їзду та/або доступу до будівельного майданчику; громадські збори (демонстрації, мітинги, пікети тощо); епіфітотії; епізоотії; терористичні дії; аварії електричних, водогінних, газопровідних або інших комунальних систем чи мереж або їхніх складових; протиправні дії третіх осіб; рішення органів державної влади щодо заборони та/або тимчасового призупинення будівництва об'єктів нерухомості, в яких розміщується Квартира, або анулювання дозволів, що необхідні для здійснення будівництва, або зміни в законодавстві України, що вимагають певних дій для здійснення (продовження) будівництва.

6.5. Сторона, яка зазнала дій форс-мажорних обставин та/або обставин непереборної сили, зобов'язана письмово протягом 3 (трьох) календарних днів з моменту виникнення дій форс-мажорних обставин та/або обставин непереборної сили, повідомити іншу Сторону про виникнення, вид, термін дії та закінчення дій форс-мажорних обставин та/або обставин непереборної сили. Сторона, яка зазнала цих дій має письмово сповістити іншу про обсяг неможливості виконання всього Попереднього договору або його частини, конкретного зобов'язання або його частини. Невчасне повідомлення позбавляє Сторону права посилатися на будь-яку вищевказану обставину як підставу, що звільняє її від відповідальності за невиконання зобов'язань.

6.6. Сторона, яка зазнала дій форс-мажорних обставин та/або обставин непереборної сили, зобов'язана письмово протягом 3 (трьох) календарних днів з моменту закінчення таких дій, повідомити іншу Сторону про закінчення дій форс-мажорних обставин та/або обставин непереборної сили та готовність виконувати зобов'язання відповідно до умов цього Попереднього договору.

6.7. Сторона, яка зазнала дій форс-мажорних обставин та/або обставин непереборної сили на вимогу іншої Сторони зобов'язана підтвердити наявність та закінчення таких дій доказами, відповідно до п. 6.3. цього Договору.

6.8. Невиконання п. 6.7. цього Договору позбавляє Сторону права посилатися на будь-яку вищевказану обставину як підставу, що звільняє її від відповідальності за невиконання зобов'язань.

Стаття 7. ОСОБЛИВІ УМОВИ

7.1. Зміни та доповнення до цього Попереднього договору оформлюються додатковими Договорами. Додаткові Договори є невід'ємними частинами цього Попереднього договору.

7.2. Витрати щодо нотаріального посвідчення цього Попереднього договору сплачуються ПОКУПЦЕМ.

7.3. Листування Сторін (заяви, вимоги, повідомлення тощо) за цим Попереднім договором здійснюється шляхом надсилання поштових відправлень з описом вкладення або передаються через нотаріуса за адресами Сторін, що вказані в статті 8 цього Попереднього договору. Сторона, адреса якої змінилася, зобов'язана повідомити іншу Сторону про такі зміни протягом 3 (трьох) календарних днів з моменту настання змін. У випадку неповідомлення про зміну адреси, така Сторона несе всі негативні наслідки, пов'язані з неотриманням листування за цим Попереднім договором, а листування, надіслане цій Стороні за старою адресою, вважається отриманим нею.

7.4. Підписуючи цей Договір, ПОКУПЕЦЬ свідчить про ознайомлення з усією необхідною, доступною, достовірною та своєчасною інформацією про Квартиру у відповідності та на виконання вимог статті 15 Закону України «Про захист прав споживачів».

7.5. ПОКУПЕЦЬ, уклавши цей Попередній договір, як суб'єкт персональних даних, на виконання вимог частини 2 статті 12 Закону України «Про захист персональних даних» свідчить про те, що він належним чином повідомлений та добровільно надає свою згоду ПРОДАВЦЮ на включення власних персональних даних до бази персональних даних «Контрагент», володільцем якої є ПРОДАВЕЦЬ. ПОКУПЕЦЬ також надає ПРОДАВЦЮ свій дозвіл на вчинення ПРОДАВЦЕМ всіх дій, які, відповідно до Закону України «Про захист персональних даних» є обробкою персональних даних ПОКУПЦЯ у відповідності до сформульованої мети їх обробки. Метою обробки добровільно наданих ПОКУПЦЕМ персональних даних є забезпечення реалізації ПРОДАВЦЕМ (його учасниками, акціонерами, іншими пов'язаними з ПРОДАВЦЕМ особами) правових і податкових відносин, а також відносин у сфері бухгалтерського обліку, відповідно до Цивільного кодексу України, Господарського Кодексу України, Податкового кодексу України, Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні», Закону України «Про банки і банківську діяльність», Закону України «Про запобігання та протидію легалізації (відмиванню) доходів, одержаних злочинним шляхом, фінансування тероризму та фінансуванню розповсюдження зброї масового знищення».

7.6. Для досягнення мети обробки до бази персональних даних «Контрагент», володільцем якої є ПРОДАВЕЦЬ, можуть бути включені наступні персональні дані ПОКУПЦЯ:

- прізвище, ім'я, по-батькові;
- місце проживання (перебування);
- інформація щодо резиденства;
- податковий номер (реєстраційний номер облікової картки платника податків);
- серія і номер паспорта (або іншого документа, що посвідчує особу), дата видачі та орган, що його видав;
- реквізити банку, в якому відкрито рахунок, і номер банківського рахунку (за наявності);
- контактний телефон;
- дані, що стосуються сімейного стану.

7.7. У зв'язку з внесенням до бази персональних даних ПОКУПЦЯ, відповідно до статті 8 Закону України «Про захист персональних даних», ПОКУПЕЦЬ має право:

1) знати про місцезнаходження бази персональних даних, яка містить його персональні дані, її призначення та найменування, місцезнаходження володільця/ розпорядника цієї бази або дати відповідне доручення щодо отримання цієї інформації уповноваженим ним особам, крім випадків, встановлених Законом України «Про захист персональних даних»;

2) отримувати інформацію про умови надання доступу до персональних даних, зокрема інформацію про третіх осіб, яким передаються його персональні дані, що містяться у базі персональних даних «Контрагент»;

3) на доступ до своїх персональних даних, що містяться у базі персональних даних «Контрагент»;

4) отримувати не пізніше як за 30 (тридцять) календарних днів з дня надходження запиту, крім випадків, передбачених Законом України «Про захист персональних даних», відповідь про те, чи зберігаються його персональні дані у базі персональних даних «Контрагент», а також отримувати зміст його персональних даних, які зберігаються;

5) пред'являти вмотивовану вимогу із запереченням проти обробки своїх персональних даних органами державної влади, органами місцевого самоврядування при здійсненні їхніх повноважень, передбачених Законом України «Про захист персональних даних»;

6) пред'являти вмотивовану вимогу щодо зміни або знищення своїх персональних даних ПРОДАВЦЮ, якщо ці дані обробляються незаконно чи є недостовірними;

7) на захист своїх персональних даних від незаконної обробки та випадкової втрати, знищення, пошкодження у зв'язку з умисним приховуванням, ненаданням чи несвоєчасним їх наданням, а також на захист від надання відомостей, що є недостовірними чи ганьблять честь, гідність та ділову репутацію ПОКУПЦЯ;

8) звертатися з питань захисту своїх прав щодо персональних даних до органів державної влади, органів місцевого самоврядування, до повноважень яких належить здійснення захисту персональних даних;

9) застосовувати засоби правового захисту в разі порушення законодавства про захист персональних даних.

7.8. ПОКУПЕЦЬ дає згоду на передачу (поширення) своїх персональних даних, що включені до бази персональних даних «Контрагент», володільцем якої є ПРОДАВЕЦЬ, виключно з метою забезпечення реалізації ПРОДАВЦЕМ (його учасниками, акціонерами, іншими пов'язаними з ПРОДАВЦЕМ особами) правових і податкових відносин, а також відносин у сфері бухгалтерського обліку відповідно до Цивільного кодексу України, Господарського Кодексу України, Податкового кодексу України, Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні», Закону України «Про банки і банківську діяльність», Закону України «Про запобігання та протидію легалізації (відмиванню) доходів, одержаних злочинним шляхом, фінансування тероризму та фінансуванню розповсюдження зброї масового знищення».

7.9. ПОКУПЕЦЬ дає згоду на зберігання своїх персональних даних протягом строку, визначеного внутрішніми юридичними актами та документами ПРОДАВЕЦЯ.

7.10. Доступ до персональних даних ПОКУПЦЯ, що включені до бази персональних даних «Контрагент», володільцем якої є ПРОДАВЕЦЬ, третіх осіб дозволяється у випадках та порядку, передбаченому законодавством України.

7.11. ПОКУПЕЦЬ не вимагає здійснення повідомлення про передачу (поширення) своїх персональних даних, що включені до бази персональних даних «Контрагент», володільцем якої є ПРОДАВЕЦЬ, якщо така передача (поширення) відбувається виключно з метою реалізації правових, податкових відносин, відносин у сфері бухгалтерського обліку та/або ідентифікації особи у порядку і випадках, визначених Положенням про здійснення фінансового моніторингу професійними учасниками ринку цінних паперів, затвердженого рішенням Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку від 19.07.2012 №995.

7.12. Зміст ст. 190 Кримінального кодексу України; ст.ст. 182, 334, 541, 543, 544, 570-572, 635, 640, 651-654 та 655-665 Цивільного кодексу України, ст.ст. 57, 59, 65 та 74 Сімейного Кодексу України нам, що підписали, нотаріусом роз'яснено.

7.13. Цей Попередній договір укладено в 3 (трьох) примірниках, один з яких залишається в справах приватного нотаріуса Київського міського нотаріального округу _____, а інші, викладені на спеціальних бланках нотаріальних документів, видаються для Сторін за цим Попереднім договором.

7.14. Даний договір укладається за згодою чоловіка ПОКУПЦЯ, з якою він перебуває у зареєстрованому шлюбі, що викладена у заяві, справжність підпису на якій засвідчено приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу _____ від _____ року за реєстровим № _____.

Стаття 8. АДРЕСИ, БАНКІВСЬКІ ТА ІНШІ РЕКВІЗИТИ СТОРІН.

ПРОДАВЕЦЬ

Товариство з обмеженою відповідальністю «Компанія з управління активами «АВАЛОН»,
яке діє від свого імені та за рахунок активів Пайового недиверсифікованого венчурного інвестиційного фонду закритого типу «Лівобережжя»
податковий код юридичної особи – 35264255,
місцезнаходження: 01601, м. Київ, вул. Лаврська, будинок 20,
п/р № 26503010033037
в ПАТ «СБЕРБАНК», м.Київ,
код банку 320627

ПОКУПЕЦЬ

податковий номер (реєстраційний номер облікової картки платника податків) _____,
паспорт серії № _____, виданий _____
«__» _____ 20__ року, яка зареєстрована за адресою: Україна, _____,
буд. ____, кв. _____

_____ (_____)

_____ (_____)