

Договір Купівлі-Продажу Майнових Прав на Квартиру № <u>A1.1-08-01062014-ИП</u>	
місто Вишневе	01 червня 2014 р.
Цей Договір купівлі-продажу майнових прав на квартиру (далі – "Договір") укладено на виконання Форвардного контракту № ;A1.1-08-01062014-Ф від 01 червня 2014 року , придбаного Покупцем за результатами відкритого публічного аукціону, проведеного Товарною біржею Перспектива-Коммодіті 01 червня 2014 р. (далі – "Форвардний контракт"), між:	
Продавцем:	
Товариство з обмеженою відповідальністю "АКВАРЕЛІ ДЕВЕЛОПМЕНТ ХОЛДІНГ", яке належним чином зареєстроване, діє відповідно до законодавства України, ідентифікаційний код 37571448, місцезнаходження: м. Вишневе, вул. Святошинська, 27, корпус 1 приміщення 18, в особі представника Берегового Юрія Олександровича, що діє на підставі довіреності від 19 травня 2014 року	
та	
Покупцем:	
Громадянин(ка) України	П.І.Б.
Дата народження	Зразок
Місце народження	Зразок
Зареєстрований / Прописаний	Зразок
Фактичне місце проживання	Зразок
Серія та номер паспорта	Зразок
Ким і коли виданий	Зразок
ІПН	Зразок
надалі за текстом Продавець та Покупець разом іменуватимуться як "Сторони", а кожен з них окремо – як "Сторона", про наступне:	
1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ	
1.1.	За цим Договором та у відповідності до пункту 1 статті 6 та статті 656 Цивільного кодексу України, Продавець зобов'язується передати у власність Покупця, а Покупець зобов'язується прийняти у власність майнові права на квартиру, попередні технічні характеристики якої прописані в п.2.1 цього Договору, в складі проекту «Будівництво мікрорайону житлових будинків з громадськими приміщеннями по вул. Ватутіна, м. Вишневе, Києво-Святошинського району Київської області. Перша черга будівництва житлових будинків з вбудовано-прибудованими приміщеннями громадського призначення, код 003/14» (надалі – "Об'єкт будівництва") та оплатити Ціну таких прав в порядку та на умовах, визначених цим Договором.
1.2.	Предметом цього Договору є майнові права на Квартиру, які після набуття Покупцем їх у власність реалізуються шляхом набуття права власності (володіння, користування та розпорядження) на Квартиру після прийняття Об'єкта будівництва в експлуатацію та оформлення Покупцем відповідних правовстановлюючих документів (державної реєстрації права власності). За умови виконання своїх обов'язків за цим Договором Покупець одержить від Продавця документи, необхідні для оформлення правовстановлюючих документів (державної реєстрації права власності), що підтверджують право власності Покупця на Квартиру. Оформлення права власності на Квартиру та оплату послуг відповідних державних органів Покупець здійснює самостійно. За додатковою домовленістю Сторін оформлення права власності Покупця на Квартиру може здійснюватися Продавцем від імені та за рахунок Покупця на підставі довіреності виданої Покупцем на ім'я Продавця.
1.3.	Майнові права на Квартиру за цим Договором передаються Продавцем Покупцю шляхом підписання Акту прийому-передачі Квартири (як сукупності майнових прав) (надалі – "Акт прийому-передачі"), який є невід'ємною частиною цього Договору та зразок якого Сторони

	<p>погодили в Додатку №1 до цього Договору. Акт прийому-передачі підписується Сторонами після прийняття в експлуатацію завершеного будівництвом Об'єкта будівництва, у строк, визначений Продавцем, та за умови повної оплати Покупцем Ціни майнових прав на Квартиру. Факт повної оплати Покупцем Ціни майнових прав на Квартиру буде підтверджуватися наданням Довідки згідно з п. 5.3.4 Договору.</p> <p>Квартира (як сукупність майнових прав) переходить від Продавця до Покупця після підписання Акту прийому-передачі.</p>														
1.4.	<p>Умови, розмір і порядок перерахування грошових коштів Покупцем на користь Продавця визначаються цим Договором, додатками до нього, а також додатковими угодами, укладеними до цього Договору. На підтвердження виконання Покупцем своїх зобов'язань, передбачених цим Договором щодо оплати Ціни майнових прав на Квартиру, Продавець надає Покупцю довідку про виконання ним зобов'язань по оплаті Ціни майнових прав на Квартиру (надалі – "Довідка"), але не раніше здійснення оплати за даними технічної інвентаризації. Довідка надається Продавцем Покупцю одночасно із укладенням Акту прийому-передачі.</p>														
1.5.	<p>Продавець гарантує, що на момент укладення цього Договору майнові права на Квартиру не обтяжені зобов'язаннями перед третіми особами, у тому числі не є предметом застави, не є предметом договору купівлі-продажу з третіми особами, не перебувають під арештом, не є предметом судового спору, а також щодо них відсутні будь-які претензії і права третіх осіб.</p>														
2. МАЙНОВІ ПРАВА НА КВАРТИРУ															
2.1.	<p>Майнові права на Квартиру являють собою права на будівництво та отримання у власність Квартири із наступними попередніми технічними характеристиками:</p> <table border="1"> <tr> <td>Найменування:</td><td>житлове приміщення (квартира)</td></tr> <tr> <td>Будівельний номер:</td><td>1</td></tr> <tr> <td>Поверх:</td><td>1</td></tr> <tr> <td>Будинок:</td><td>A1</td></tr> <tr> <td>Проектна загальна площа, м²:</td><td>40</td></tr> <tr> <td>Проектна житлова площа, м²:</td><td>20</td></tr> <tr> <td>Кількість кімнат:</td><td>1</td></tr> </table> <p>Креслення, технічна характеристика і перелік оснащення Об'єкта інвестування обов'язково додаються до цього договору (Додаток №2).</p>	Найменування:	житлове приміщення (квартира)	Будівельний номер:	1	Поверх:	1	Будинок:	A1	Проектна загальна площа, м ² :	40	Проектна житлова площа, м ² :	20	Кількість кімнат:	1
Найменування:	житлове приміщення (квартира)														
Будівельний номер:	1														
Поверх:	1														
Будинок:	A1														
Проектна загальна площа, м ² :	40														
Проектна житлова площа, м ² :	20														
Кількість кімнат:	1														
2.2.	<p>В разі зміни фактичної площі Квартири на момент її прийняття Покупцем від Продавця Ціна майнових прав на Квартиру за цим Договором підлягає відповідному коригуванню. При цьому Ціна майнових прав на Квартиру розраховується Продавцем в порядку, визначеному п.3.2 Договору.</p>														
2.3.	<p>Орієнтовний строк закінчення будівництва – 31 січня 2015 року Орієнтовний строк прийняття Об'єкта будівництва в експлуатацію – 31 січня 2015 року. Орієнтовний строк здачі під заселення Об'єкта будівництва - 28 лютого 2015 року. Продавець має право в односторонньому порядку змінити строк будівництва, а також в односторонньому порядку змінити термін прийняття в експлуатацію Об'єкта будівництва на строк до трьох місяців, і це не буде вважатися порушенням умов цього Договору. Орієнтовний строк здачі під заселення Об'єкта будівництва - 31 грудня 2014 року. Продавець має право в односторонньому</p>														
2.4.	<p>Продавець може змінити технічні характеристики Квартири без зміни загальних параметрів Об'єкта будівництва.</p>														
2.5.	<p>Номер Квартири буде остаточно визначений після введення Об'єкта будівництва в експлуатацію та проведення технічної інвентаризації у порядку, встановленому законодавством України. Будівельний номер Квартири може бути змінений в процесі будівництва.</p>														
2.6.	<p>Проектна загальна площа Квартири та проектна житлова площа Квартири, відповідно, можуть бути змінені в процесі будівництва. Підписанням цього Договору Покупець надає свою згоду на таку зміну проектної загальної та/або житлової площі Квартири. Якість збудованої Квартири повинна відповідати державним будівельним стандартам, вимогам чинного законодавства України. Підтвердженням якості Квартири є введення Об'єкта</p>														

	будівництва в експлуатацію.	
3. ЦІНА. ПОРЯДОК І УМОВИ РОЗРАХУНКІВ		
3.1.	Ціна майнових прав на Квартиру за цим Договором становить:	280 000,00
	(Двісті вісімдесят тисяч грн. 00 коп.)	
	гривень, в тому числі ПДВ:	46 666,70
	(Сорок шість тисяч шістсот шістдесят шість грн. 70 коп.)	
	, що на Дату укладення цього Договору еквівалентно:	28 000,00
	(Двадцять вісім тисяч дол. 00 центів)	
	доларів США, в т.ч. ПДВ , згідно з офіційним обмінним курсом української гривні до долара США, встановленим НБУ (надалі – "Ціна майнових прав на Квартиру").	
	Ціна майнових прав на один квадратний метр Квартири становить:	7 000,00
	(Сім тисяч грн. 00 коп.)	
	гривень, в тому числі ПДВ, що на Дату укладення цього Договору еквівалентно:	700,00
	(Сімсот дол. 00 центів)	
доларів США, в т.ч. ПДВ згідно з офіційним обмінним курсом української гривні до долара США, встановленим НБУ.		
Сторони розуміють та погоджуються, що Ціна майнових прав на Квартиру, вказана у п. 3.1 цього Договору, визначена Сторонами на Дату укладення цього Договору з урахуванням всіх тих факторів, що є визначальними при ціноутворенні на ринку нерухомості, зокрема кон'юнктури ринку та чинного на Дату укладення цього Договору законодавства України. Сторони погоджуються та визнають, що Ціна майнових прав на Квартиру, зафіксована Сторонами на Дату укладення цього Договору підлягає індексації у порядку, визначеному п. 3.4 цього Договору. Окрім випадків повної оплати вартості проектної площі об'єкту інвестування.		
При цьому, Сторони погодилися, що у випадку зростання офіційного обмінного курсу гривні до долару США, встановленого Національним Банком України (зниження вартості долару США), або збереження офіційного обмінного курсу гривні до долару США без коливань, на момент здійснення платежів у визначеному цим Договором порядку, Сторони прийматимуть до уваги розмір сум платежів, визначений на Дату укладення цього Договору у гривнях, тобто у такому випадку проведення індексації Чергових авансових платежів еквівалент суми Чергових авансових платежів доларах, визначений цим п. 3.4 Сторонами до уваги не береться.		
3.2.	У випадку, якщо остаточно загальна площа Квартири (відповідно до даних технічного паспорту на будинок, що складених за результатами технічної інвентаризації) буде менше за її загальну площу, визначену в цьому Договорі, більш ніж на 1 (один) квадратний метр, Покупець має право отримати від Продавця грошові кошти в обсязі вартості зазначеної різниці, виходячи з вартості одного квадратного метра площі Квартири, визначеної відповідно до п. 3.1 цього Договору, окрім випадків, коли зменшення площі є наслідком здійснення індивідуального переобладнання та/або перепланування за ініціативою Покупця. Для цього Покупець протягом 30 (тридцяти) днів з моменту отримання повідомлення від Продавця про введення об'єкта в експлуатацію надає Продавцю Заяву на повернення грошових коштів, в якій вказує свої реквізити для перерахування коштів Продавцем. Продавець протягом 50 (п'ятидесяти) днів перераховує грошові кошти на рахунок Покупця в обсязі, визначеному в п. 3.2. У випадку, якщо остаточно загальна площа Квартири (відповідно до даних технічного паспорту на будинок, що складених за результатами технічної інвентаризації) перевищуватиме її загальну площу, визначену в цьому Договорі, більше ніж на 1 (один) квадратний метр, продаж Квартири та передача Покупцю документів для реєстрації права власності на квартиру буде здійснюватися за умови оплати Покупцем вартості зазначеного перевищення остаточної площі Квартири, виходячи з вартості одного квадратного метра площі Квартири, визначеної відповідно до п. 3.1 цього Договору.	
3.3.	Сторони дійшли згоди, що Покупець сплачує Продавцеві Ціну майнових прав на Квартиру за цим Договором шляхом перерахування Початкового авансового, Чергових авансових та Остаточного платежів, як ці терміни визначено п. 3.4 цього Договору, на банківський рахунок Продавця №26008001005948 у ПАТ «РАДИКАЛ БАНК» МФО 319111. У випадку зміни реквізитів рахунку Продавця, на який Покупець має перераховувати суми Чергових авансових та	

Остаточного платежів, продавець зобов'язаний протягом 5 (п'яти) робочих днів повідомити про таку зміну Покупця. У випадку невиконання цієї вимоги уся відповідальність за правильність вказаних у Договорі реквізитів банківського рахунку, як і відповідальність за несвоєчасність повідомлення Покупця про їх зміну, покладається на Продавця.		
Сума авансових платежів за цим Договором становить:		276 666,70
(Двісті сімдесят шість тисяч шістсот шістдесят шість грн. 70 коп.)		
гривень, в тому числі ПДВ:		46 111,12
(Сорок шість тисяч сто одинадцять грн. 12 коп.)		
, що на Дату укладення цього Договору еквівалентно:		27 666,67
(Двадцять сім тисяч шістсот шістдесят шість дол. 67 центів)		
долари США, в т.ч. ПДВ згідно з офіційним обмінним курсом української гривні до долара США, встановленим Національним банком України, що складає:		98,81%
Сума Остаточного платежу (що визначається як залишкова вартість між Ціною майнових прав на Квартиру та Суми авансових платежів) становить:		3 333,30
(Три тисячі триста тридцять три грн. 30 коп.)		
гривень, в тому числі ПДВ:		555,55
(П'ятсот п'ятдесят п'ять грн. 55 коп.)		
, що на Дату укладення цього Договору еквівалентно:		333,33
(Триста тридцять три дол. 33 центи)		
долари США, в т.ч. ПДВ згідно з офіційним обмінним курсом української гривні до долара США, встановленим Національним банком України, що складає:		1,19%
від Ціни майнових прав на Квартиру, визначеної в п. 3.1 цього Договору (надалі – "Остаточний платіж").		
Сторони домовились, що сума Остаточного платежу може підлягати коригуванню з урахуванням положень п. 3.2. цього Договору.		
Оплата Остаточного платежу повинна бути здійснена не пізніше дати підписання Акту прийому-передачі.		
Перший авансовий платіж в рахунок сплати Ціни майнових прав на Квартиру має бути здійснений Покупцем не пізніше дня початку дії відкладальної умови за цим договором – пред'явлення до виконання Форвардного контракту (відповідно пп.4.1.) але не пізніше 5 (п'яти) банківських днів з дати укладення цього Договору, в розмірі:		80 000,00
(Вісімдесят тисяч грн. 00 коп.)		
гривень, в тому числі ПДВ:		13 333,33
(Тринадцять тисяч триста тридцять три грн. 33 коп.)		
, що на Дату укладення цього Договору еквівалентно:		8 000,00
(Вісім тисяч дол. 00 центів)		
долари США, в т.ч. ПДВ згідно з офіційним обмінним курсом української гривні до долара США, встановленим Національним банком України, що складає:		28,57%
від Ціни майнових прав на Квартиру, визначеної в п. 3.1 цього Договору (надалі – "Початковий авансовий платіж").		
3.4.	Наступні авансові платежі, в погодженому Сторонами графіку на Дату укладення цього Договору в еквіваленті долару США за офіційним обмінним курсом української гривні до долара США, встановленим Національним банком України на дату здійснення відповідного платежу (надалі <u>іменуватиметься</u> – " <u>Черговий авансовий платіж</u> "), повинні здійснюватись Покупцем відповідно до цього графіку оплати Чергових авансових платежів, що визначений Сторонами на Дату укладення цього Договору:	
3.4.1	Доларовий еквівалент суми Чергового авансового платежу, що підлягає внесенню Покупцем	Дата, до якої Покупець зобов'язується здійснити Черговий авансовий платіж.
3.4.2.	333,33 долл. США (надалі – «Черговий авансовий платіж 1»)	01.07.2014
3.4.3.	333,33 долл. США (надалі – «Черговий авансовий платіж 2»)	01.08.2014

3.4.4.	333,33 долл. США (надалі – «Черговий авансовий платіж 3»)	01.09.2014
3.4.5.	333,33 долл. США (надалі – «Черговий авансовий платіж 4»)	01.10.2014
3.4.6.	333,33 долл. США (надалі – «Черговий авансовий платіж 5»)	01.11.2014
3.4.7.	333,33 долл. США (надалі – «Черговий авансовий платіж 6»)	01.12.2014
3.4.8.	333,33 долл. США (надалі – «Черговий авансовий платіж 7»)	01.01.2015
3.4.9.	333,33 долл. США (надалі – «Черговий авансовий платіж 8»)	01.02.2015
3.4.10.	333,33 долл. США (надалі – «Черговий авансовий платіж 9»)	01.03.2015
3.4.11.	333,33 долл. США (надалі – «Черговий авансовий платіж 10»)	01.04.2015
3.4.12.	333,33 долл. США (надалі – «Черговий авансовий платіж 11»)	01.05.2015
3.4.13.	333,33 долл. США (надалі – «Черговий авансовий платіж 12»)	01.06.2015
3.4.14.	333,33 долл. США (надалі – «Черговий авансовий платіж 13»)	01.07.2015
3.4.15.	333,33 долл. США (надалі – «Черговий авансовий платіж 14»)	01.08.2015
3.4.16.	333,33 долл. США (надалі – «Черговий авансовий платіж 15»)	01.09.2015
3.4.17.	333,33 долл. США (надалі – «Черговий авансовий платіж 16»)	01.10.2015
3.4.18.	333,33 долл. США (надалі – «Черговий авансовий платіж 17»)	01.11.2015
3.4.19.	333,33 долл. США (надалі – «Черговий авансовий платіж 18»)	01.12.2015
3.4.20.	333,33 долл. США (надалі – «Черговий авансовий платіж 19»)	01.01.2016
3.4.21.	333,33 долл. США (надалі – «Черговий авансовий платіж 20»)	01.02.2016
3.4.22.	333,33 долл. США (надалі – «Черговий авансовий платіж 21»)	01.03.2016
3.4.23.	333,33 долл. США (надалі – «Черговий авансовий платіж 22»)	01.04.2016
3.4.24.	333,33 долл. США (надалі – «Черговий авансовий платіж 23»)	01.05.2016
3.4.25.	333,33 долл. США (надалі – «Остаточний платіж 24»)	01.06.2016
3.4.26.	Сторони розуміють та погоджуються, що з урахуванням кон'юнктури ринку нерухомості, рівня інфляції, строку сплати Ціни майнових прав на Квартиру, а також положень чинного законодавства України, доларовий еквівалент Чергового авансового платежу підлягає індексації.	
3.4.27.	При цьому, Сторони погодили, що у випадку зростання офіційного обмінного курсу гривні до долару США, встановленого Національним Банком України (зниження вартості долару США), або збереження офіційного обмінного курсу гривні до долара США без коливань, для цілей здійснення індексації Чергових авансових платежів у визначеному цим Договором порядку, Сторони прийматимуть до уваги розмір сум Чергових авансових платежів, визначений на Дату укладення цього Договору у гривнях, тобто у такому випадку проведення індексації Чергових авансових платежів еквівалент суми Чергових авансових платежів доларах, визначений цим п. 3.4 Сторонами до уваги не береться.	
3.5.	<p>Сторони погодили, що Покупець має право на свій розсуд на будь-якій стадії виконання цього Договору, незалежно від встановленого Сторонами графіку та порядку внесення Чергових авансових платежів, внести усю суму Ціни майнових прав на Квартиру до встановленого п. 3.4 цього Договору терміну або до термінів, погоджених Сторонами у межах графіку, визначеного у п. 3.4 цього Договору.</p> <p>Додатково до встановленого у цьому пункті права внесення усієї суми Ціни майнових прав на Квартиру достроково, Покупець також має право вносити Чергові авансові платежі відповідно до встановленого графіку, збільшуючи при цьому розмір таких платежів на свій власний розсуд.</p> <p>Будь-які переоплати понад встановлену цим Договором суму Чергового авансового платежу (Чергових авансових платежів) зараховуються в рахунок сплати загальної суми Ціни майнових прав на Квартиру, але не звільняють Покупця від обов'язку сплатити наступний Черговий авансовий платіж у розмірі, встановленому п. 3.4 цього Договору, окрім випадку виплати 100% розміру Ціни майнових прав на Квартиру. Для уникнення будь-яких непорозумінь, Сторони погодили, що у будь-якому випадку, незважаючи на можливе збільшення сум будь-якого Чергового авансового платежу, розмір наступного Чергового авансового платежу, що підлягає сплаті за умовами цього Договору, не може бути зменшений Покупцем на власний розсуд без отримання попередньої письмової згоди на таке зменшення Продавця, окрім випадку виплати 100% розміру Ціни майнових прав на Квартиру, або виплати залишку Ціни майнових прав на Квартиру, що є меншим ніж встановлений п. 3.4 розмір Чергового авансового платежу.</p> <p>Сторони погодили, що Покупець може звернутись до Продавця щодо уточнення розміру</p>	

	<p>Чергового авансового платежу. При цьому Сторони розуміють, що таке уточнення не є доповненням, зміною чи коригуванням положень цього Договору та не потребує нотаріального посвідчення.</p> <p>При цьому, Сторони погодили, що у випадку зростання офіційного обмінного курсу гривні до долару США, встановленого Національним Банком України (зниження вартості долару США), або збереження офіційного обмінного курсу гривні до долара США без коливань, для цілей здійснення індексації Чергових авансових платежів у визначеному цим Договором порядку, Сторони прийматимуть до уваги розмір сум Чергових авансових платежів, визначений на Дату укладення цього Договору у гривнях тобто у такому випадку проведення індексації Чергових авансових платежів еквівалент суми Чергових авансових платежів доларах, визначений цим п. 3.4 Сторонами до уваги не береться.</p>
3.6.	Сторони погодили, що Покупець має право здійснити оплату достроково, до дати, визначеної графіком. Сторони погодили, що у будь-якому випадку Ціна майнових прав на Квартиру має бути внесена Покупцем у розмірі 100%, з урахуванням визначених цим Договором порядку та розміру не пізніше дати підписання Акту прийому-передачі.
3.7.	Покупець перераховує кошти на поточний банківський рахунок Продавця, вказаний в п.3.3. цього Договору.
3.8.	Датою оплати Покупцем Ціни майнових прав на Квартиру вважається дата зарахування коштів Покупця на поточний банківський рахунок Продавця, вказаний в цьому Договорі. Покупець несе усі витрати, пов'язані з перерахуванням коштів на рахунок Продавця.
3.9.	У випадку необхідності повернути кошти Покупцю відповідно до пунктів 4.4, 4.5, 4.6, цього Договору, Покупець має надати Продавцеві Заяву на повернення грошових коштів, в якій вказує свої реквізити для перерахування коштів Продавцем. Продавець перераховує кошти на рахунок Покупця, вказаний даній Заяві.
4. СТРОК ДОГОВОРУ. ПІДСТАВИ РОЗІРВАННЯ ДОГОВОРУ	
4.1.	<p>Даний Договір укладений під <u>відкладальною обставиною</u>, якою Сторони визнають пред'явлення до виконання Форвардного контракту, яке має бути здійснене протягом 2 днів від одержання Покупцем повідомлення від Продавця про готовність виконання Форвардного контракту, але не пізніше 5 (п'яти) банківських днів з дати укладення цього Договору.</p> <p>Цей договір набирає чинності з дати настання відкладальної обставини і діє до повного виконання Сторонами своїх зобов'язань за Договором.</p> <p>До моменту повного виконання зобов'язань за цим Договором, Форвардний контракт № _____ ; А1.1-08-01062014-Ф від 01 червня 2014 року</p> <p>, укладений на Товарній біржі «ПЕРСПЕКТИВА-КОММОДІП» вважається чинним. У випадку непред'явлення Форвардного контракту до виконання протягом 5 днів від Дати укладення цього Договору Договір вважається розірваним з вини Сторони, що перешкождала такому пред'явленню, із настанням наслідків відповідно до п. 4.6 та 4.7 цього Договору.</p>
4.2.	Продавець приймає на себе зобов'язання забезпечити дійсність проданих Покупцю майнових прав на Квартиру на протязі строку дії цього Договору шляхом забезпечення будівництва Об'єкта будівництва та прийняття його в експлуатацію. Орієнтовний строк будівництва та орієнтовний строк введення в експлуатацію зафіксовані в п. 2.3 цього Договору.
4.3.	У випадку невиконання або неналежного виконання зобов'язань однією із Сторін цей Договір може бути розірваний Сторонами. Одностороння відмова від виконання цього Договору не допускається, за винятком випадків, передбачених цим Договором та чинним законодавством України.
4.4.	У разі прострочення або несплати Чергового авансового платежу у строк, встановлений цим Договором, або сплати Чергового авансового платежу у неповному розмірі, Покупець зобов'язаний сплатити Продавцю неустойку у розмірі 2% від суми, сплату якої прострочено, за кожен день такого прострочення, за умови, що при цьому загальна сума неустойки не перевищить 30% від несплаченої суми Чергового авансового платежу, що повинен бути

	сплаченим і Покупцем відповідно до умов цього Договору.
4.5.	У разі повторного прострочення або несплати Чергових авансових платежів Покупцем – щонайменше 2 (два) місяці поспіль, Продавець має право відмовитися від цього Договору, попередньо повідомивши Покупця за 10 (десять) календарних днів до дати такого розірвання Договору шляхом односторонньої відмови Продавця. Таким чином, починаючи з 11 календарного дня з дати відправлення такого повідомлення Продавець має право на відчуження Кватири третім особам. У випадку, якщо цей Договір буде достроково припинений з ініціативи Продавця з причин невиконання Покупцем своїх зобов'язань щодо сплати Ціни майнових прав на Кватиру в порядку, встановленому цим Договором, Продавець має повернути Покупцю фактично одержані від Покупця кошти, що були сплачені Покупцем в рахунок оплати Ціни майнових прав на Кватиру протягом 30 (тридцяти) робочих днів з моменту повторного відчуження майнових прав на Кватиру.
4.5.1.	<p>Сторони розуміють і погоджуються, що у випадку невиконання Покупцем своїх зобов'язань щодо внесення Чергового авансового платежу протягом 10 (десяти) календарних днів з дати отримання повідомлення Продавця про намір достроково припинити цей Договір з причин неналежного виконання Покупцем своїх зобов'язань, цей Договір вважається розірваним, починаючи з 11 (одинадцятого) дня отримання вказаного повідомлення від Продавця. При цьому, якщо відповідно до законодавства</p> <p>України вимагатиметься підписання додаткової угоди щодо припинення цього Договору та її нотаріальне посвідчення, Сторони укладуть таку додаткову угоду та посвідчать її нотаріально. Витрати на нотаріальне посвідчення у такому випадку покладатимуться на Покупця. З моменту розірвання цього Договору всі зобов'язання Сторін припиняються, за виключенням тих, що стосуються розрахунків між Сторонами. В разі відмови Покупця від укладення додаткової угоди про припинення цього Договору, Договір буде вважатись розірваним на підставі письмового повідомлення Продавця про дострокове припинення цього Договору з причин неналежного виконання Покупцем своїх зобов'язань, направлене на адресу Покупця у порядку, визначеному цим Договором.</p>
4.6.	У випадку відмови Продавця від цього Договору, Продавець зобов'язаний повернути Покупцю фактично одержані від Покупця кошти, що були сплачені Покупцем в рахунок оплати Ціни майнових прав на Кватиру протягом 60 (шістдесяти) календарних днів з дня надання Покупцю відмови від цього Договору. Для цілей цього Договору відмовою Продавця від укладення цього Договору є:
4.6.1.	відмова від виконання цього Договору, вчинена Продавцем письмово та надіслана Покупцеві у будь-який момент строку дії цього Договору.
4.6.2.	ухилення від пред'явлення до виконання Форвардного контракту, як передбачено п. 4.1 цього Договору.
4.7.	У випадку відмови Покупця від цього Договору, Продавець зобов'язаний повернути Покупцю фактично одержані від Покупця кошти, що були сплачені в рахунок оплати Ціни майнових прав на Кватиру протягом 60 (шістдесяти) календарних днів з дня відмови Покупця від цього Договору. Для цілей цього Договору відмовою Покупця від цього Договору є:
4.7.1.	відмова від виконання цього Договору, вчинена Покупцем письмово та надіслана Продавцеві у будь-який момент строку дії цього Договору.
4.7.2.	ухилення від пред'явлення Форвардного контракту до виконання після спливу 10 (десяти) календарних днів з моменту повідомлення Продавцем про готовність до його виконання, здійсненого відповідно до п. 4.1 цього Договору.
4.7.3.	ухилення від пред'явлення до виконання Форвардного контракту у випадку якщо строк його пред'явлення, як передбачено п. 4.1 цього Договору, настав.
4.7.4.	відчуження майнових прав за цим Договором без попередньої письмової згоди Продавця на таке відчуження.
4.7.5.	якщо у зазначений строк Покупець не підписав Акт прийому-передачі відповідно до п. 5.4.4 цього Договору.
4.7.6.	відмова Покупця від укладення Попереднього Договору про надання житлово-комунальних послуг з ТОВ «Управління Комфарту».
4.8.	Сторони розуміють і погоджуються, що у випадку відмови Сторони від договору відповідно до п. 4.5 або 4.6 цього Договору, цей Договір вважається розірваним, починаючи з 11

	(одинадцятого) дня отримання письмового повідомлення про дострокове припинення цього Договору від Сторони, яка бажає припинити дію Договору у зв'язку із настанням одного із випадків, визначених п. 4.5 або 4.6 цього Договору.
5. ПРАВА І ОБОВ'ЯЗКИ СТОРІН.	
5.1.	Для виконання даного Договору і фінансування необхідних витрат, пов'язаних із його виконанням, Сторони приймають на себе зобов'язання, визначені цим Договором.
5.2.	Сторони для виконання цього Договору, зобов'язуються:
5.2.1.	Обмінюватись наявною у їх розпорядженні інформацією.
5.3.	Продавець зобов'язується:
5.3.1.	Своєчасно та у повному обсязі виконувати свої зобов'язання за цим Договором та виконувати інші функції і обов'язки згідно Форвардного контракту.
5.3.2.	Здійснювати нагляд за будівництвом Об'єкта будівництва та введенням його в експлуатацію.
5.3.3.	Контролювати виконання договорів з генпідрядником та іншими підрядними організаціями, дотримання та відповідність параметрів Квартири техніко-економічним показникам відповідно до проектно-кошторисної документації.
5.3.4.	Підписати Акт прийому-передачі після повного виконання Покупцем зобов'язань щодо сплати Ціни майнових прав на Квартиру протягом 90 днів від дати прийняття в експлуатацію завершеного будівництвом Об'єкта будівництва. Сприяти одержанню Покупцем правовстановлюючих документів на Квартиру, оформлених та зареєстрованих відповідно до вимог чинного законодавства України, шляхом надання Покупцю консультацій та роз'яснень.
5.3.5.	Повідомляти Покупця про всі обставини, що роблять неможливим виконання даного Договору.
5.3.6.	Надавати допомогу Покупцю з метою успішного виконання обов'язків, покладених на нього цим Договором.
5.3.7.	Надіслати Покупцю повідомлення про введення Об'єкта будівництва в експлуатацію.
5.3.8.	Після повного перерахування Покупцем коштів, передбачених цим Договором, надати йому Довідку про виконання Покупцем зобов'язань по оплаті Ціни майнових прав на Квартиру у повному обсязі відповідно до п. 1.4 цього Договору. Довідка надається одночасно із укладенням Акту прийому-передачі.
5.4.	Покупець зобов'язується:
5.4.1.	Сплатити Ціну майнових прав на Квартиру шляхом перерахування коштів згідно з розділом 3 цього Договору на поточний рахунок Продавця.
5.4.2.	Протягом строку дії цього Договору відчувувати придбані за цим Договором майнові права на Квартиру виключно за умови попередньої письмової згоди Продавця на таке відчуження.
5.4.3.	Протягом 30 календарних днів з дати одержання від Продавця повідомлення, передбаченого п.5.3.7 цього Договору, звернутися задля огляду Квартири, оглянути Квартиру, у випадку відсутності зауважень підписати Акт прийому-передачі .
5.4.4.	У випадку виявлення недоліків узгодити із Продавцем строк усунення недоліків та дату повторного огляду. Граничний строк підписання Акту прийому-передачі не може перевищувати 90 календарних днів від дати направлення Продавцем Покупцю повідомлення про прийняття Об'єкта будівництва в експлуатацію.
5.4.5.	Під час укладання даного Договору, укласти Попередній договір про укладання Договору про надання житлово-комунальних послуг з обслуговуючою (експлуатуючою) організацією - ТОВ "Управління Комфарту". У випадку відмови Покупця укласти таку угоду, Продавець має право відмовити Покупцю в підписанні даного Договору.
6. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ СТОРІН	
6.1.	Сторони несуть відповідальність у відповідності із чинним законодавством України та у випадках, передбачених Договором.
6.2.	У випадку зволікання з підписанням Акту прийому-передачі у строк, передбачений п. 5.4.4 цього Договору, з будь-яких причин, Покупець зобов'язується сплатити Продавцеві штраф у розмірі 0,5% від суми Ціни майнових прав на Квартиру, яка визначена цим Договором, за кожен день прострочення виконання зобов'язання щодо складання Акту прийому-передачі, починаючи з 12 (одинадцятого) робочого дня після сплати суми Ціни майнових прав на

	починаючи з 12 (дванадцятого) робочого дня після сплати суми ціни майнових прав на Квартиру. Сторони домовились, що Покупець сплачує на користь Продавця визначений у цьому пункті штраф лише у випадку підтвердження Продавцем своєї готовності підписати Акт прийому-передачі.
6.3.	У разі недотримання Орієнтовного строку прийняття Об'єкта будівництва понад 3 місяці від орієнтовного строку прийняття Об'єкта будівництва в експлуатацію (п. 2.3 Договору), Продавець сплачує пеню у розмірі 0,5% від суми Ціни майнових прав на Квартиру за кожен день прострочення. За перші 3 місяці періоду прострочення від орієнтовного строку прийняття Об'єкта будівництва в експлуатацію, пеня не нараховується та не сплачується.
7. ЗАЯВИ Й ГАРАНТІЇ	
7.1.	Сторони засвідчують, що укладення цього Договору відповідає їх інтересам; вони мають право підписувати та укладати цей Договір, додатки до нього і будь-які інші документи, що стосуються цього Договору, та виконувати свої зобов'язання за цим Договором; вони здійснили всі необхідні дії для його підписання та виконання; підписання та виконання Договору Сторонами не є порушенням та не суперечить чинному законодавству, а також жодному договірному зобов'язанню чи обмеженню, обов'язковому для Сторін; волевиявлення є вільним, усвідомленим і відповідає їх внутрішній волі; у момент укладення цього Договору Сторони усвідомлюють значення своїх дій і можуть керувати ними; розуміють природу цього правочину, свої права та обов'язки за Договором; володіють українською мовою, що дає їм можливість правильно розуміти та тлумачити цей Договір; цей Договір вчинюється з наміром створення відповідних правових наслідків (не є фіктивним); цей Договір не приховує іншого правочину (не є удаваним) і спрямований на настання реальних наслідків, які обумовлені у ньому.
7.2.	Продавець гарантує, що підписання й виконання даного Договору не суперечить жодному правочину, що має обов'язковий характер для Продавця, його установчим документам.
7.3.	Продавець гарантує, що майнові права на Квартиру належать Продавцеві на підставі документів, вказаних в п. 1.1, відповідно до законодавства.
7.4.	Продавець гарантує, що на момент укладення цього Договору майнові права на Квартиру під арештом чи заборорою відчуження не перебуває.
7.5.	Покупець гарантує, що на Дату укладення цього Договору він ознайомлений з Правилами користування приміщеннями житлових будинків і гуртожитків, затверджених постановою Кабінету Міністрів України 08 жовтня 1992 року за № 572, в редакції постанови Кабінету Міністрів України від 24 січня 2006 року за № 45, а також санітарно-гігієнічними нормами, передбаченими чинним законодавством України щодо проживання та користування Квартирою.
7.6.	Покупець гарантує, що є правомочним підписати даний Договір і виконувати зобов'язання по ньому й ужив усіх необхідних заходів, що необхідні для такого підписання й виконання. Підписання й виконання даного Договору не суперечить якій-небудь угоді, що має обов'язковий характер для Покупця, а також інтересам будь-яких третіх осіб.
7.7.	Укладення цього Договору на умовах, зазначених у ньому, повністю відповідає намірам та уявленням Покупця.
7.8.	Порушення гарантій, передбачених даним Договором розглядається Сторонами як істотне порушення Договору й спричиняє можливість настання наслідків, передбачених чинним українським законодавством, зокрема ст.ст. 651 і 652 Цивільного кодексу України.
8. ОБСТАВИНИ НЕПЕРЕБОРНОЇ СИЛИ	
8.1.	Дія обставин непереборної сили, що виникли після підписання Договору й перешкоджають належному виконанню Сторонами своїх зобов'язань повністю або частково, звільняє Сторони від відповідальності за невиконання й/або неналежне виконання ними відповідних зобов'язань за Договором до моменту ліквідації наслідків таких обставин.
8.2.	Обставинами непереборної сили за змістом Договору є надзвичайні обставини, настання яких не можна було передбачити в момент укладення Договору, дія яких не залежить від волі Сторін, а також дія наслідків яких при виконанні Сторонами своїх зобов'язань за Договором неможливо уникнути навіть у випадку прикладення Сторонами максимальних зусиль. Обставинами непереборної сили можуть бути, наприклад, воєнні дії, пожежі, природні катастрофи, блокади, терористичні акти, націоналізація, експропріація, обмеження в

	катастрофи, епідемії, терористичні акти, надзвичайні, екстрені акції, об'єктивні змін у законодавстві про банківську діяльність, прийняття нових законодавчих актів, дії державних та місцевих органів влади та їх посадових осіб, та інші обставини, що роблять неможливим або недоцільним виконання умов Договору. У такому випадку Сторони обговорюватимуть альтернативні шляхи виконання Договору, які оформляються окремою угодою.
8.3.	Сторона, що не може виконати свої зобов'язання за Договором, повинна без зволікання письмово сповістити іншу Сторону про настання таких обставин, їх характер й можливу тривалість з наданням необхідних документів, що підтверджують їх дію в розумний строк. Неповідомлення про настання обставин непереборної сили позбавляє Сторону права на звільнення від відповідальності.
8.4.	Якщо дія обставин непереборної сили, що перешкоджають виконанню Стороною своїх зобов'язань за Договором, буде тривати більше 1 (одного) місяця, Сторони повинні погодити умови подальшого співробітництва в рамках Договору й підписати відповідну додаткову угоду до Договору. Обов'язок надання доказів дії обставин непереборної сили несе Сторона, що посилається на дію таких обставин як на причину невиконання або неналежного виконання своїх зобов'язань. У випадку неузгодженості таких умов, якщо дія обставин непереборної сили буде тривати більше 3 (трьох) місяців кожна зі Сторін має право в односторонньому порядку відмовитися від виконання Договору.
9. ПОРЯДОК ВИРІШЕННЯ СПОРІВ	
9.1.	Всі спори, претензії та вимоги, що виникають з цього Договору, або пов'язані із ним, вирішуються шляхом переговорів між Сторонами. Якщо такі спори, розбіжності та вимоги, в тому числі і ті, що стосуються виконання, порушення, припинення та недійсності цього Договору, не можуть бути вирішені протягом 60 (шістдесяти) днів з моменту початку таких переговорів, то такі спори підлягають вирішенню за підсудністю та підвідомчістю відповідним судом загальної юрисдикції. Однак, за взаємною згодою та розумінням Сторін, період переговорів може бути продовжений на новий строк, додатково узгоджений Сторонами.
10. ПОВІДОМЛЕННЯ	
10.1.	Будь-які повідомлення, що повинні направлятися Сторонами відповідно до умов цього Договору, якщо інше прямо не передбачене цим Договором, повинні бути здійснені у письмовій формі і направлені іншій Стороні поштовими відправленнями у вигляді рекомендованих листів з повідомленням про вручення за адресами, зазначеними у цьому Договорі, або вручені особисто Сторонам чи їх уповноваженим представникам. Копії всіх повідомлень, що будуть направлятися за цим Договором, можуть бути направлені на електронні адреси Сторін, якщо такі визначені в цьому Договорі.
10.2.	Про будь-які зміни в платіжних і поштових реквізитах Сторони зобов'язані негайно письмово повідомляти одна одну. Сторона, відсутня за адресою для повідомлень, не вправі посилатися на факт неотримання кореспонденції.
10.3.	Датою одержання будь-якого повідомлення, передбаченого цим Договором, в залежності від того, котра з цих подій відбудеться раніше, є:
10.3.1.	дата одержання іншою Стороною рекомендованого листа з повідомленням про вручення;
10.3.2.	або дата, вказана на письмовому повідомленні Стороною-одержувачем при особистому отриманні повідомлення нею або її уповноваженим представником;
10.3.3.	або 5 (п'ятий) календарний день знаходження відповідного поштового повідомлення на об'єкті поштового зв'язку (поштовому відділенні) за адресою Сторони-одержувача, вказаною у Договорі;
10.3.4.	у випадку, якщо упродовж 5-ти (п'яти) календарних днів з моменту коли відповідне поштове повідомлення потрапило на поштове відділення за адресою Сторони-одержувача, вказаною у Договорі, і ця Сторона з будь-яких причин не отримала повідомлення, вважається, що ця Сторона отримала повідомлення на 5 (п'ятий) календарний день знаходження повідомлення на поштовому відділенні за адресою Сторони-одержувача.
11. ІНШІ ПОЛОЖЕННЯ	
11.1.	Даний Договір складений в 3 (трьох) примірниках, які мають однакову юридичну силу.
11.2.	Будь-які зміни та доповнення до цього Договору дійсні лише у тому випадку, якщо вони

	оформлені як додаткові угоди до цього Договору у письмовому вигляді за належними підписами Сторін, окрім випадків, передбачених цим Договором. Такі додаткові угоди будуть невід'ємною частиною Договору.
11.3.	Відступлення прав за цим Договором, а так само відчуження будь-яким способом набутих за цим Договором майнових прав, передача зазначених майнових прав в забезпечення, а також інші дії, що можуть призвести до відчуження майнових прав, здійснюється Покупцем виключно за попередньою письмовою згодою Продавця.
11.4.	При виконанні Договору Сторони керуються чинним законодавством України. До правовідносин, що склалися на підставі цього Договору, не застосовуються положення Цивільного кодексу України, що регулюють відступлення права вимоги.
11.5.	Кожна зі Сторін зобов'язується зберігати повну конфіденційність фінансової, комерційної та іншої інформації, отриманої від іншої Сторони. Передача такої інформації третім особам, за винятком уповноважених Сторонами осіб, можлива лише з письмової згоди Сторін, а також у випадках, передбачених законодавством України.
11.6.	В разі зміни місцезнаходження, банківських та інших реквізитів Сторони зобов'язані повідомити про це одна одну в триденний термін.
11.7.	Цей Договір купівлі-продажу майнових прав на квартиру укладений на виконання статті 656 Цивільного кодексу України, і не передбачає надання Продавцем Покупцю будь-яких фінансових послуг (зокрема, послуг щодо управління, залучення коштів). Сторони погоджуються, що цей Договір не передбачає здійснення інвестиційної діяльності, а є цивільно-правовим договором купівлі-продажу між споживачем (Покупцем) та Продавцем.
11.8.	У випадку, якщо будь-яке з положень цього Договору буде визнане недійсним чи таким, яке неможливо виконати у примусовому порядку, інші положення цього Договору залишаються в силі без впливу на них недійсного положення. Стосовно положень цього Договору, які визнаються недійсними або такими, які неможливо виконати у примусовому порядку повністю чи частково, Сторони проводять переговори в дусі доброї волі з наміром замінити положення, що втратило чинність, чинним положенням, яке за своїми економічними наслідками найкраще відповідає положенню, що втратило чинність.
11.9.	Терміни, а також визначення, які використовуються в цьому Договорі використовуються в їхньому звичайному значенні, а будь-яке їхнє тлумачення повинне здійснюватися на основі загальноприйнятого змістовного навантаження.
11.10.	Сторони підтверджують, що вони дійшли згоди щодо всіх істотних умов Договору й жодна з них не буде посилатися в майбутньому після укладання цього Договору на недосягнення згоди щодо істотних умов Договору як на підставу для визнання його неукладеним або недійсним.
11.11.	Продавець є платником податку на прибуток підприємств на загальних умовах.

12. РЕКВІЗИТИ СТОРІН

Продавець	Покупець
ТОВ "АКВАРЕЛІ ДЕВЕЛОПМЕНТ ХОЛДІНГ" Адреса: 08132, Київська обл., Києво-Святошинський район, м. Вишневе, вул. Святошинська, 27, корпус 1, приміщення 18 ЄДРПОУ 37571448 Р/Р №26008001005948 в ПАТ «РАДИКАЛ БАНК» МФО 319111 Представник за довіреністю Береговий Юрій Олександрович _____ Тел.: 044-374-07-07 Email: sales@noviy.ua	П.І.Б. Адреса прописки: Зразок Паспорт: Зразок Виданий: Зразок ІПН: Зразок П.І.Б. _____ Тел.: Зразок Skype, Email: Зразок

Додаток №1

до Договору Купівлі-Продажу Майнових Прав

№А1.1-08-01062014-ИП від 01 червня 2014 року

Зразок Акту		
Приймання-передачі оплаченої покупцем квартири (совокупності майнових прав)		
Акт		
Приймання-передачі оплаченої покупцем квартири (совокупності майнових прав) згідно Договору купівлі-продажу майнових прав №_____ від _____ року		
місто Вишневе		« » 20 року
Товариство з обмеженою відповідальністю "АКВАРЕЛІ ДЕВЕЛОПМЕНТ ХОЛДІНГ", яке належним чином зареєстроване, діє відповідно до законодавства України, ідентифікаційний код 37571448, місцезнаходження: м. Вишневе, вул. Святошинська, 27, корпус 1 приміщення 18, в особі директора Краснощорова Олексія Георгійовича, що діє на підставі Статуту		
та		
Громадянин України _____ (надалі – "Покупець"), який народився _____ р. у _____, зареєстрований та проживає _____, має паспорт _____, виданий _____, присвоєний ідентифікаційний номер платника податків _____, з іншої сторони, а разом за текстом Сторони, уклали цей Акт приймання-передачі купленого житлового приміщення згідно Договору №_____ (надалі – «Акт») про таке:		
1.	Забудовник на підставі Договору купівлі-продажу майнових прав №_____ (надалі – «Договір»), передає, а Покупець отримав наступний Об'єкт:	
1.1.	Згідно договору	Об'єкт будівництва, де розташований об'єкт власності: «Будівництво мікрорайону житлових будинків з громадськими приміщеннями по вул. Ватутіна, м. Вишневе, Києво-Святошинського району Київської області. Перша черга будівництва житлових будинків з вбудовано-прибудованими приміщеннями громадського призначення, код 003/14», Секція №_____
		Об'єкт власності: квартира (житлове приміщення)
		Номер об'єкту власності: №_____
		Попередньо визначена загальна кількість вимірних одиниць об'єкту власності: _____ м.кв.
1.2.	Згідно даних технічного паспорту на житловий будинок	Адреса об'єкту будівництва: м. Вишневе, вул. _____, буд. _____
		Номер об'єкту, згідно даних технічного паспорту на житловий будинок: №_____
		Фактична загальна площа об'єкту, згідно даних технічного паспорту на житловий будинок: _____ м.кв.
2.	Об'єкт власності відповідає вимогам Технічної характеристики та кресленню об'єкту власності за Договором (які додаються згідно пп. 2.1. Договору) (далі – «Технічна характеристика»), претензій стосовно якості, складу, оздоблення, площі, планування Об'єкту власності вказаних у даному Акті та в Технічній характеристиці Покупець не має.	
3.	Покупець, вказаний в цьому Акті отримав від Забудовника ключі від зазначеної квартири.	
4.	Цей акт складено у двох примірниках, один примірник для Замовника і один для Покупця.	
5. РЕКВІЗИТИ СТОРІН		
Продавець	Покупець	
ТОВ "АКВАРЕЛІ ДЕВЕЛОПМЕНТ ХОЛДІНГ" Адреса: 08132, Київська обл., Києво-Святошинський район, м. Вишневе, вул. Святошинська, 27, корпус 1, приміщення 18 ЄДРПОУ 37571448 Р/Р №26008001005948 в ПАТ «РАДИКАЛ БАНК» МФО 319111 Краснощоров О.Г. _____ Тел.: 044-374-07-07 Email: sales@noviy.ua	П.І.Б. Адреса прописки: Паспорт: Виданий: ІПН: П.І.Б. _____ Телефон: Skype, Email:	