

ПОПЕРЕДНІЙ ДОГОВІР №B25/21/4/153

м. Вишневе

«22» січня 2015 року

Ми, громадянин Гайдайчук Леонід Леонідович (ідентифікаційний номер 3051117098), паспорт СМ305861, виданий Володарським РВГУ МВС України в Київській області 21.08.2001 року та який зареєстрований за адресою: м. Київ, вулиця Жукова 19-А, від імені якого на підставі довіреності, посвідченої Кузнецовою О.В., приватним нотаріусом Києво-Святошинського районного нотаріального округу 12 березня 2013 р., зареєстрованої у реєстрі за №158, діє громадянин Михайленко Володимир Іванович паспорт серії СК252841, виданий Центральним СВМ ГУ МВС України в Київській області, 18 червня 1996 (індивідуальний податковий номер 2906812872), який зареєстрований за адресою Київська область, Києво-Святошинський район, с. Софіївська Борщагівка, вул. Шевченка, буд. 24, (надалі іменується – «ПРОДАВЕЦЬ») та

(надалі іменується – «ПОКУПЕЦЬ»), в подальшому разом іменуються - «Сторони», а кожна окремо - «Сторона», уклали цей Попередній договір купівлі-продажу квартири (надалі – Договір) про наступне:

Визначення термінів.

Будинок – житловий будинок із наступними характеристиками:

| | |
|-------------------------|--|
| Будівельна адреса | Київська обл., Києво-Святошинський р-н, м. Вишневе, вул. Ватутіна, 25/21 |
| Будівельний номер | 25/21 (двадцять п'ять дріб двадцять один) |
| Кількість поверхів | 9 (дев'ять) |
| Кількість секцій | 6 (шість) |
| Будівельна готовність | I квартал 2016 р. |
| Введення в експлуатацію | II квартал 2016 р. |

Квартира – ізольоване житлове приміщення у Будинку із наступними характеристиками:

| | |
|-----------------------|----------------------------------|
| Будівельний номер | 153 (сто п'ятдесят три) |
| Кількість кімнат | 1 (одна) |
| Поверх | 8 (восьмий) |
| Загальна площа, кв.м. | 47,50 (сорок сім цілих 50 сотих) |
| Житлова площа, кв.м. | 20,16 (двадцять цілих 16 сотих) |

На момент укладення Основного договору, квартира має бути у наступному стані:

| | |
|-------------------|---|
| Внутрішні стіни: | штукатурка (окрім стін сан.вузлів); |
| Підлога: | стяжка (окрім стін сан.вузлів); |
| Водопостачання: | лічильник ХВП в санвузлі, розводка трубопроводів - не виконується; |
| Газопостачання: | лічильник газу, крани на ПГ4 та на котел, газовий котел - не встановлюється; |
| Вікна: | металопластикові рами з двокамерним склопакетом; |
| Вхідні двері: | металеві; |
| Електропостачання | розподільчий щиток на 8 модулів в коридорі квартири, розводка - не виконується; |
| Система опалення: | не встановлюється; |
| Зовнішні стіни: | утеплені, пофарбовані; |

Водовідвід
(каналізація):

центральне, для справлення стоків;

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ

1.1. Сторони зобов'язуються в майбутньому, на умовах і в порядку, визначених цим Договором укласти і належним чином нотаріально посвідчити договір купівлі-продажу Кватири (надалі – «Основний договір»).

1.2. Сторонам відомо та зрозуміло, що Будинок знаходиться на стадії будівництва та споруджується на земельній ділянці за адресою: Київська обл., Києво-Святошинський р-н, м. Вишневе, вул. Ватутіна, 25/21, загальною площею 0.5534 га, (кадастровий номер), згідно . Продавець зобов'язаний ввести Будинок в експлуатацію, оформити на своє ім'я право власності на Квартиру та надати нотаріусу оригінали правовстановлюючих документів, необхідних для посвідчення Основного договору

1.3. Планування Квартири фіксується Сторонами у Додатку №1 до цього Договору «Викопіювання з поверхового плану Будинку».

1.4. Сторонам відомо та зрозуміло, що площа Квартири, зазначена у розділі «Визначення термінів», є проектною. Фактична площа визначається за результатами обміру бюро технічної інвентаризації, але не повинна відрізнятись більш ніж на 10 % (десять відсотків) від проектної площі.

1.5. Сторонам відомо та зрозуміло, що Будівельну адресу Будинку, Будівельний номер Будинку та Будівельний номер Квартири у розділі «Визначення термінів» цього Договору зазначено згідно проектної документації на Будинок. Сторони визнають, що ці показники можуть змінитися внаслідок присвоєння поштової адреси Будинку, проведення технічної інвентаризації тощо. Сторони не матимуть претензій у зв'язку із такими змінами.

2. ФІНАНСОВІ УМОВИ

2.1. Сторони дійшли згоди про наступні фінансові умови співпраці:

| | |
|---|---|
| Загальна вартість 1 (одного) квадратного метра, визначена в українських гривнях | 9270,00 (дев'ять тисяч двісті сімдесят гривень 00 копійок) |
| Курс української гривні до долару США, погоджений Сторонами станом на дату укладення цього Договору | 1 (один) долар = 15,87 (п'ятнадцять гривень 87 копійок) |
| Загальна вартість Квартири, визначена в українських гривнях | 440325,00 (чотириста сорок тисяч триста двадцять п'ять гривень 00 копійок) |

2.2. У разі відхилення фактичної площі Квартири (за даними технічного паспорту) від проектної (зазначеної у цьому Договорі), вартість Квартири підлягає відповідному коригуванню.

- Якщо фактична площа Квартири виявиться більшою за проектну, то вартість Квартири пропорційно збільшується, виходячи із визначеної Сторонами вартості 1 (одного) квадратного метра Квартири (п. 2.1-2.4 цього Договору). У такому разі, Покупець зобов'язаний доплатити відповідну суму коштів.

- Якщо фактична площа Квартири виявиться меншою за проектну, то вартість Квартири пропорційно зменшується, виходячи із визначеної Сторонами вартості 1 (одного) квадратного метра Квартири (п. 2.1-2.4 цього Договору). У такому разі, Продавець зобов'язаний повернути відповідну суму коштів.

Дане коригування не проводиться, якщо площа зменшилася внаслідок встановлення перегородок

та/або здійснення Покупцем самовільного перепланування Кватири без письмової згоди Продавця.

2.3. Остаточні розрахунки за різницю між фактичною та проектною площами Кватири здійснюються відповідною Стороною в день укладення Сторонами Основного договору.

2.4. У разі, якщо комерційний курс української гривні до долару США, встановлений у ПАТ «ПриватБанк» збільшиться більш ніж на 10% (десять відсотків) від курсу, зазначеного в п. 2.1 цього Договору, вартість Кватири підлягає відповідному коригуванню, виходячи із вартості 1 (одного) квадратного метра Кватири, що визначається у наступному порядку:

$$B^2 = (\text{дорівнює}) B^1 / (\text{поділити}) K^1 \times (\text{помножити}) K^2, \text{ де}$$

B^2 означає нову вартість квадратного метра Кватири, визначену в українській гривні, згідно умов пункту 2.4 цього Договору;

B^1 означає вартість квадратного метра Кватири, зазначену в п. 2.1 цього Договору;

K^1 означає комерційний курс української гривні до долару США, зазначений в п. 2.1 цього Договору;

K^2 означає комерційний курс української гривні до долару США, встановлений у ПАТ «ПриватБанк», станом на дату розрахунку, який визначається як середнє арифметичне між курсом купівлі та курсом продажу долару США у зазначеному банку.

Дане коригування не застосовується Сторонами до метрів квадратних, придбання яких гарантовано Покупцем шляхом передачі Продавцю гарантійного забезпечувального платежу відповідно до пункту 4.1 цього Договору.

3. ОСНОВНИЙ ДОГОВІР.

3.1. Укладення Основного договору має здійснитись не пізніше двох місяців від дня введення в експлуатацію Будинку, але за умови виконання Покупцем пункту 4.1 цього Договору. У попередньо узгоджений час та місце Сторони мають прибути до робочого місця нотаріуса готовими для укладення Основного договору – мати при собі всі необхідні документи, кошти, повноваження тощо.

3.1.1. Продавець зобов'язаний надати нотаріусу наступні документи:

- оригінал свідоцтва про право власності на Кватиру;
- оригінал витягу з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності на Кватиру;
- оригінал довідки (форма-3) експлуатуючої організації про відсутність осіб, які проживають (zareestrovani) у Кватирі
- оригінал довіреності представника Продавця (у разі, якщо Основний договір від імені Продавця підписується представником);
- дійсний паспорт та довідку про присвоєння податкового номеру Продавця та його представника (у разі, якщо Основний договір від імені Продавця підписується представником);
- оригінал цього Попереднього договору (примірник Продавця).

3.1.2. Покупець зобов'язаний надати нотаріусу наступні документи:

- дійсний паспорт та довідку про присвоєння податкового номеру Покупця та його представника (у разі, якщо Основний договір від імені Покупця підписується представником);
- дійсний паспорт та довідку про присвоєння податкового номеру подружжя Покупця (у разі, якщо Покупець перебуває у зареєстрованому шлюбі – у такому разі Покупець має забезпечити присутність подружжя або наявність оригіналу нотаріально посвідченої заяви про згоду на укладення Основного договору);
- оригінал свідоцтва про одруження Покупця у разі, якщо Покупець перебуває у зареєстрованому

шлюбі);

- оригінал цього Попереднього договору (примірник Покупця).

3.2. Витрати пов'язані з нотаріальним посвідченням Основного договору, а саме: вартість експертної оцінки Квартири, державне мито, 1% обов'язкового пенсійного страхування, послуги нотаріуса (реєстрація переходу права власності, бланки, витяги, оформлення договору тощо) та інші витрати, несе Покупець. Обов'язковою умовою укладення Основного договору є надходження Продавцю компенсації сплати податку з доходів фізичних осіб у розмірі 5% (п'ять відсотків) від вартості Квартири, визначеної згідно п. 2.1 – 2.4 цього Договору, але не нижче ніж ринкової вартості Квартири, визначеної на підставі відповідного звіту про оцінку майна, складеного відповідним суб'єктом оціночної діяльності. Покупцю відомо та зрозуміло, що така ринкова вартість Квартири може перевищувати вартість, вказану у цьому Договору.

4. ГАРАНТІЇ

4.1. На підтвердження намірів про наступне укладання Основного договору та відповідно придбання Квартири, Покупець передає Продавцю в день укладення цього Договору в якості гарантійних забезпечувальних коштів (гарантійного забезпечувального платежу) грошову суму 440325,00 (чотириста сорок тисяч триста двадцять п'ять гривень 00 копійок) грн. Дана сума визначена Сторонами як еквівалент 47,17 (сорок сім цілих 17 сотих) метрів квадратних Квартири. Вартість цих метрів квадратних Квартири не підлягає перегляду Сторонами відповідно до пункту 2.4 цього Договору.

| Порядковий № платежу | Розмір частки платежу, що підлягає передачі, грн. | Еквівалент в метрах квадратних, м ² | Граничний термін передачі коштів |
|----------------------|--|--|----------------------------------|
| 1 внесок | 440325.00 (чотириста сорок тисяч триста двадцять п'ять гривень 00 копійок) | 47.50 (сорок сім цілих 50 сотих) | До 22 січня 2015 року включно |

4.2. Зазначені у п. 4.1, цього Договору забезпечувальні кошти не є завдатком, і на них не розповсюджуються норми цивільного законодавства України про завдаток.

4.3. Дані забезпечувальні кошти, при виконанні всіх умов цього Договору та при майбутньому укладенні Основного договору зараховуються до вартості Квартири, яка відповідно буде зазначатися в Основному договорі.

5. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ.

5.1. Сторона, яка не виконала зобов'язання, несе відповідальність за наявності її вини (умислу або необережності), якщо інше не встановлено цим Договором або законом.

5.2. Невиконанням цього Договору є факт необґрунтованого (без поважних причин) ухилення однієї з Сторін від укладання Основного договору (за наявності пропозиції від іншої Сторони), відмова Покупця від передання забезпечувальних коштів, на визначених цим Договором умовах.

5.3. У випадку, невиконання цього Договору Покупцем, а саме відмова від укладення Основного договору, при наявності пропозиції від Продавця, цей Договір розривається, Продавець повертає Покупцю забезпечувальні кошти, отримані від Покупця згідно пункту 4.1 цього Договору, при цьому із суми забезпечувальних коштів, які повертаються, вираховуються 5% (п'ять відсотків), які залишаються у Продавця. Після цього, всі зобов'язання Сторін за цим Договором припиняються.

5.4. У випадку невиконання цього Договору Продавцем, а саме, безпідставна відмова від укладення Основного договору, Продавець має повернути Покупцю забезпечувальні кошти, отримані від Покупця згідно пункту 4.1 цього Договору, при цьому Продавець сплачує штраф у розмірі 5% (п'ять відсотків)

від такої суми. Після цього, всі зобов'язання Сторін за цим Договором припиняються.

5.5. Продавець звільняється від відповідальності за невиконання п. 1.1, якщо затримка відбулася з вини: органів виконавчої влади, місцевого самоврядування, комунальних підприємств, експлуатуючих організацій, органів дозвільної системи. Продавець також звільняється від відповідальності за наслідки, що були спричинені такими діями Покупця: самовільне перепланування, переобладнання Квартири, виконання будівельних, ремонтних, оздоблювальних робіт, встановлення обладнання, не передбаченого проектом, втручання у інженерно-комунікаційні мережі Будинку тощо.

5.6. Повернення коштів Продавцем здійснюється за рахунок коштів, які Продавець отримає від продажу Квартири іншому покупцю.

5.7. Відповідно до норм чинного цивільного законодавства, Сторона, яка порушила зобов'язання, звільняється від відповідальності за порушення зобов'язання, якщо вона доведе, що це порушення сталося внаслідок незалежного від Сторони випадку або непереборної сили.

6. ІНШІ УМОВИ.

6.1. Цей Договір набирає чинності з моменту його підписання Сторонами, і діє до укладення Основного договору. Покупець не має права виконувати будь-які ремонтні та/або оздоблювальні роботи та/або здійснювати перепланування (переобладнання) Квартири без письмової згоди Продавця.

6.3. Жодна із Сторін не має права передавати свої права та обов'язки за даним Договором іншій особі, без письмової згоди другої Сторони.

6.4. Цей Договір укладений у двох автентичних примірниках, що мають однакову юридичну силу, по одному примірнику передано для кожної із Сторін.

ПІДПИСИ СТОРІН:

ПРОДАВЕЦЬ:

Гайдайчук Леонід Леонідович
м. Київ, вулиця Жукова 19-А,
паспорт серії СМ305861
виданий Володарським РВГУ МВС України в
Київській області 21.08.2001
Індивідуальний податковий номер 3051117098

ПОКУПЕЦЬ:

Представник за довіреністю

_____/Михайленко
Володимир Іванович/

_____ /

Розписка

Один примірник Розписки отримав:

«22» січня 2015 року