

**ПОПЕРЕДНІЙ ДОГОВІР
КУПІВЛІ-ПРОДАЖУ НЕРУХОМОГО МАЙНА**

Місто Київ, Україна, _____ року

Ми, що нижче підписалися, з однієї сторони - **АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО "ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД "ЖУРЖІЙ ВЕНЧУРС"** (попереднє найменування ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО "ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД "НОРІС"), ідентифікаційний код юридичної особи: 38901651, місцезнаходження: 01033, місто Київ, вул. Жилинська, будинок 48, 50А, 7 поверх, офіс 13, надалі за текстом іменується **"Продавець"**, від імені, в інтересах якого на підставі Договору доручення № _____ від _____ року (зі змінами та доповненнями) та довіреності, посвідченої _____, приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу _____ року за реєстровим № _____, діє **ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "СМАЙЛ КОНСТРАКШН"**, та надалі за текстом іменується **"Повірений Продавець"**, ідентифікаційний код юридичної особи 39593112, місцезнаходження: 01033, місто Київ, вул. Жилинська, будинок 48, 50А, 7 поверх, офіс 13, в особі *представника* _____, яка зареєстрована за адресою: **Україна**, _____, та діє на підставі довіреності, посвідченої _____, приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу _____ року за реєстровим № _____, та Рішення учасника ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "СМАЙЛ КОНСТРАКШН" № _____ року, та з другої сторони

громадянин/громадянка України _____,
паспорт серії _____ № _____, виданий _____
_____ року, реєстраційний номер
облікової картки платника податків _____, місце проживання зареєстроване за
адресою: _____, та надалі
за текстом іменується **"Покупець"**,

які надалі за текстом разом іменуються **"Сторони"**, а окремо можуть іменуватися **"Сторона"**, попередньо ознайомлені з вимогами цивільного законодавства щодо недійсності правочинів, перебуваючи при здоровому розумі, ясній пам'яті та діючи добровільно, без будь-якого примусу, як фізичного так і морального, розуміючи значення своїх дій та правові наслідки правочину, уклали даний Попередній договір купівлі-продажу нерухомого майна (надалі за текстом – **"Попередній договір"**), про наступне:

**РОЗДІЛ 1. ПРЕДМЕТ ПОПЕРЕДНЬОГО ДОГОВОРУ
ТА ІДЕНТИФІКАЦІЯ НЕРУХОМОГО МАЙНА**

1.1. Сторони зобов'язуються в майбутньому, а саме в строки, передбачені абзацом другим пп. "б" п. 3.2 цього Попереднього договору, та в чіткій відповідності до усіх його умов та положень, укласти договір купівлі-продажу нерухомого майна нотаріально посвідчити його (надалі за текстом – **"Основний договір"**), предметом якого буде виступати **квартира** № _____ (_____), яка складатиметься з

кімнат(и),	загальною	проектною	площею
_____	_____	_____	_____
			м ² , на _____

поверсі (надалі за текстом – **"Нерухоме майно"**), що знаходиться у багатоквартирному житловому будинку в комплексі "ОПТИМІСТО" в секції _____ за будівельною адресою: Київська область, Фастівський (колишній Києво-Святошинський) район, с. Гатне, вул. Київська, діл. 1/1 (надалі за текстом – **"Багатоквартирний житловий будинок"**).

Станом на дату укладення Попереднього договору Продавцю, який виступає замовником будівництва Багатоквартирного житлового будинку та власником земельних ділянок, на яких розташований цей будинок, належить весь об'єм майнових прав на Нерухоме майно.

План Нерухомого майна є додатком до цього Попереднього договору.

1.2. На дату укладення Попереднього договору Багатоквартирний житловий будинок знаходиться на стадії будівництва, підтвердженням чого слугує дозвіл на виконання будівельних робіт № ІУ 113183242166 від 20.11.2018 року, виданий Державною архітектурно-будівельною інспекцією України.

1.3. Багатоквартирний житловий будинок знаходиться на земельній ділянці, яка розташована за адресою: вул. Київська, діл. 1/1 в с. Гатне Києво-Святошинського району Київської області, загальною площею:

4,1402 га, кадастровий номер 3222481600:02:001:5147, цільове призначення – для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку, яка належить Продавцю на праві приватної власності, про що в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно зроблено запис про право власності № 28167672, реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 1656606232224;

0,1403 га, кадастровий номер 3222481600:02:001:5123, цільове призначення – для розміщення та експлуатації будівель і споруд додаткових транспортних послуг та допоміжних операцій, яка належить Продавцю на праві приватної власності, про що в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно зроблено запис про право власності № 19922251, реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 919383032224.

РОЗДІЛ 2.ВАРТІСТЬ НЕРУХОМОГО МАЙНА, ЗАБЕЗПЕЧУВАЛЬНИЙ ПЛАТІЖ ТА ПОРЯДОК РОЗРАХУНКІВ

2.1. Сторонами узгоджено, що орієнтовна загальна вартість Нерухомого майна, за яку воно буде продано Покупцю згідно Основного договору, становитиме: _____
(_____) грн ____ коп. без ПДВ, що є еквівалентом _____
(_____)дол.США __ цент.згідно Комерційного курсу валют-1 станом на дату укладення Попереднього договору.

Вказана орієнтовна загальна вартість Нерухомого майна розраховується як добуток загальної площі Нерухомого майна та вартості 1 (одного) кв.м. площі Нерухомого майна, яка становить: _____
(_____) грн ____ коп. безПДВ, що є еквівалентом _____
(_____)дол. США __ цент.згідно Комерційного курсу валют-1 станом на дату укладення Попереднього договору.

Розмір орієнтовної загальної вартості Нерухомого майна, за яку воно буде продане Покупцю згідно Основного договору, може підлягати коригуванню:

- при збільшенні курсу долара США по відношенню до української гривні на дату проведення розрахунків між Сторонами на 1 (один) та більше відсотків (п. 2.10 цього Договору), орієнтовна загальна вартість Нерухомого майна збільшується в такій же пропорції;

- у інших випадках та на умовах, визначених Попереднім договором.

Визначення терміну "**Комерційний курс валют-1**" зазначено в пп. 2.7.1 п. 2.7 цього Договору.

2.2. Покупець на підтвердження власної платоспроможності та наміру щодо укладення Основного договору та виконання інших обов'язків, що покладені на нього згідно Попереднього договору, зобов'язаний на умовах та в строки, визначені п. 2.5 Попереднього договору, сплатити Продавцю, шляхом перерахування на поточний рахунок Повіреного Продавця, грошові кошти в якості забезпечувального платежу, розмір якого становить: _____ (_____) грн ____ коп. без ПДВ, що є еквівалентом _____ (_____)дол. США __ цент. згідно Комерційного курсу валют-2 станом на дату укладення Попереднього договору(надалі за текстом – "**Забезпечувальний платіж**").

Визначення терміну "**Комерційний курс валют-2**" зазначено в пп. 2.7.2п. 2.7 цього Договору.

Сторони погодили, що розмір Забезпечувального платежу може підлягати коригуванню у випадках та на умовах, визначених Попереднім договором. У разі коригування розміру Забезпечувального платежу, здійснюється відповідне коригування орієнтовної загальної вартості Нерухомого майна.

Кошти вважаються сплаченими Повіреному Продавцю з моменту їх зарахування на поточний рахунок останнього.

2.3. Забезпечувальний платіж за своєю правовою природою не є авансом, попередньою оплатою, поворотною фінансовою допомогою, та не є неустойкою, порукою, гарантією, заставою, притриманням, завдатком в розумінні Цивільного кодексу України. Забезпечувальний платіж є іншим, встановленим Сторонами згідно ч.2 ст. 546 Цивільного кодексу України, видом забезпечення виконання зобов'язання, умови здійснення якого визначаються Попереднім договором та не повинні суперечити чинному законодавству України.

2.4. Розмір Забезпечувального платежу та розмір орієнтовної загальної вартості Нерухомого майна, за яку воно буде продане Покупцю згідно Основного договору, є постійно взаємокоригуючими сумами. У разі коригування розміру Забезпечувального платежу, у випадках передбачених Попереднім договором, розмір орієнтовної загальної вартості Нерухомого майна, за яку воно буде продане Покупцю згідно Основного договору, змінюється пропорційно до вищевказаної зміни розміру Забезпечуваного платежу, без будь-якого додаткового затвердження Сторонами.

2.5. Сторонами погоджено наступний порядок та строки здійснення розрахунків за Попереднім договором в частині сплати Забезпечувального платежу:

2.5.1. Першу частину Забезпечувального платежу в розмірі _____
(_____) грн ____ коп. без ПДВ, що є еквівалентом _____
(_____)дол. США __ цент.згідно Комерційного курсу валют-2 станом на дату укладення Попереднього договору, Покупець зобов'язується сплатити протягом **3 (трих) банківських днів** з моменту укладення Сторонами Попереднього договору, а саме до _____
20 року включно, в безготівковій формі, в національній валюті - гривні, шляхом перерахування грошових коштів на банківські реквізити, зазначені в розділі 10 цього Договору:

Призначення платежу: **"Забезпечувальний платіж згідно Попереднього договору від ____ . ____ . ____ року, за реєстровим № ____ (без ПДВ)".**

2.5.2. Залишкову частину Забезпечувального платежу в розмірі _____ (_____) грн _____ коп. без ПДВ, що є еквівалентом _____ (_____) дол. США _____ цент. згідно Комерційного курсу валют-2 станом на дату укладення Попереднього договору, Покупець зобов'язується сплачувати частинами **у формі чергових платежів** у розмірі та у строк, що визначені у пп. 2.5.3 п. 2.5 цього Договору, або із випередженням вказаних у вищевказаному пункті строків, та **із врахуванням можливого коригування їх розміру згідно п. 2.10 Попереднього договору**, в безготівковій формі, в національній валюті - гривні, шляхом перерахування грошових коштів на банківські реквізити, які вказані в пп. 2.5.1 п. 2.5 Попереднього договору.

2.5.3. Сторони погодили, що Покупець зобов'язаний сплачувати Продавцю, шляхом перерахунку на рахунок Повіреного Продавця, грошові кошти, в якості оплати залишкової частини Забезпечувального платежу, згідно наступного графіку здійснення платежів:

№ п.п.	Дата, до якої Покупець зобов'язаний здійснити відповідний черговий платіж (включно)	Сума чергового платежу (в гривнях без ПДВ)	Доларовий еквівалент суми чергового платежу, згідно Комерційного курсу валют-1 станом на дату укладення Попереднього договору (в доларах США)
1			
2			
3			
4			
5			
6			
В С Ъ О Г О			

2.6. В разі наявності виняткових обставин, внаслідок яких Покупець не має можливості виконувати свої обов'язки щодо сплати Залишкової частини Забезпечувального платежу на умовах, визначених Попереднім договором, він зобов'язаний звернутись із письмовою заявою до Продавця щодо можливості відтермінування сплати чергової частини Забезпечувального платежу, у якій зазначити причину, яка призводить до неможливості виконувати Покупцем взяті на себе фінансові зобов'язання та зазначити крайній строк їх виконання. У такому випадку, Повірений Продавця, у разі відсутності у Продавця заперечень, може (проте ніяким чином не зобов'язаний) погодити вищевказане відтермінування, шляхом візування вказаної заяви.

Порушення Покупцем обов'язку щодо сплати Залишкової частини Забезпечувального платежу на умовах, визначених Попереднім договором, без отримання вищевказаного погодження, призводить до надання права Продавцю на власний розсуд застосувати положення п.п. 6.3, 6.6 Попереднього договору.

2.7. Сторонами погоджено, що з метою встановлення єдиного розуміння умов Попереднього та Основного договорів та належного їх виконання, під поняттям:

2.7.1. **"Комерційний курс валют-1"** - розуміється курс долара США по відношенню до української гривні, що опублікований на сайті <http://minfin.com.ua/ua/currency/contracts> у розділі "Готівковий курс" у значенні "Продаж" на початок дня в момент вчинення певної дії (час укладення договору), **та використовується для розрахунку валютного еквіваленту вартості Нерухомого майна;**

2.7.2. **"Комерційний курс валют-2"** - розуміється курс долара США по відношенню до української гривні, що опублікований на сайті <http://minfin.com.ua/ua/currency/contracts> у розділі "Готівковий курс" у значенні "Продаж" на початок дня в момент вчинення певної дії (час здійснення оплати), **та використовується для розрахунку розміру будь-яких платежів, що здійснюються в межах розрахунків згідно Попереднього договору.**

2.8. У разі, якщо сайт minfin.com.ua буде заблоковано, буде перейменовано, змінить профіль інформації чи формат відображення інформації, або не буде відображати курс долара США по відношенню до української гривні у значенні "Продаж" у розділі "Готівковий курс", то Продавець має право одноособово визначити інший сайт, для встановлення Комерційного курсу валют-1 та Комерційного курсу валют-2.

2.9. Станом на дату укладення Попереднього договору Комерційні курси валют мають наступні значення:

2.9.1. Комерційний курс валют-1 становить _____ (_____) українських грн _____ коп. за 1,00 (один) долар США.

2.9.2. Комерційний курс валют-2 становить _____ (_____) українських грн _____ коп. за 1,00 (один) долар США.

2.9.3. У разі якщо Комерційний курс валют, опублікований на сайті <http://minfin.com.ua/ua/currency/contracts> або іншому сайті, становитиме менше ____ (____) гривень ____ (____) копійок, то для умов цього Договору застосовуватиметься курс, що дорівнює ____ (____) гривням ____ (____) копійкам.

2.10. Сторони погодили, що **якщо на день проведення Покупцем розрахунків** щодо залишкової частини Забезпечувального платежу, Комерційний курс валют-2, вказаний у пп. 2.9.2п. 2.9 Попереднього договору, збільшиться на 1 (один) та більше відсотків, розмір відповідного платежу в якості оплати залишкової частини Забезпечувального платежу змінюється пропорційно до зміни Комерційного курсу валют-2, та вираховується згідно наступної формули:

$$S = \frac{S_p}{K_1} \times K_2$$

де:

S – розмір чергового платежу в якості оплати залишкової частини Забезпечувального платежу, із врахуванням коригувань, визначених даним пунктом Попереднього договору – *визначається в гривнях без ПДВ*;

S_п – розмір чергового платежу в якості оплати залишкової частини Забезпечувального платежу, що вказаний у графіку здійснення платежів у п. 2.5.3 п. 2.5 Попереднього договору без врахування коригувань, визначених даним пунктом Попереднього договору – *визначається в гривнях без ПДВ*;

K₁ – значення Комерційного курсу валют-1 станом на дату укладення Попереднього договору, що вказане у пп. 2.7.1 п. 2.7 Попереднього договору – *визначається в гривнях*;

K₂ – значення Комерційного курсу валют-2 станом на дату здійснення Покупцем чергового платежу в якості оплати залишкової частини Забезпечувального платежу – *визначається в гривнях*.

Вищевказане коригування чергового платежу призводить до автоматичного збільшення загального розміру Забезпечувального платежу. Відмова Покупця від застосування положень даного пункту призводить до надання права Продавцю на розірвання Попереднього договору в односторонньому порядку із застосуванням передбачених п. 6.6 Попереднього договору відповідальності.

2.11. У разі, якщо внаслідок здійснення технічної інвентаризації Нерухомого майна після завершення будівництва Багатоквартирного житлового будинку та введення його в експлуатацію, виявиться, що **фактична загальна площа Нерухомого майна є більшою ніж загальна проектна площа** Нерухомого майна, вказана у п. 1.1 Попереднього договору, орієнтовна загальна вартість Нерухомого майна, визначена у п. 2.1 Попереднього договору, підлягає коригуванню в бік збільшення. Розмір вищевказаного збільшення визначається виходячи з різниці між фактичною загальною площею Нерухомого майна та загальною проектною площею Нерухомого майна та розраховується згідно наступної формули:

$$S = (A_1 - A_2) \times B$$

де:

S – розмір збільшення орієнтовної загальної вартості Нерухомого майна, згідно даного пункту Попереднього договору – *визначається в гривнях без ПДВ*;

A₁ – фактична загальна площа Нерухомого майна, визначена шляхом здійснення технічної інвентаризації Нерухомого майна після закінчення будівництва Багатоквартирного житлового будинку та введення його в експлуатацію – *визначається в метрах квадратних*;

A₂ – проектна загальна площа Нерухомого майна, що вказана у п. 1.1 Попереднього договору – *визначається в метрах квадратних*;

B – вартість 1 (одного) квадратного метру площі Нерухомого майна, що вказана у п. 2.1 Попереднього договору – *визначається в гривнях без ПДВ*.

У випадку якщо на день проведення Покупцем розрахунків щодо фактичною загальною площею Нерухомого майна, Комерційний курс валют-2 збільшиться на 1 (один) та більше відсотків, від вказаного у пп. 2.9.2 п. 2.9 Попереднього договору, сума на яку буде збільшена орієнтовна загальна вартість Нерухомого майна відповідно до умов цього пункту Попереднього договору, розраховується пропорційно до зміни Комерційного курсу валют-2 на день відповідних розрахунків.

2.12. Покупець зобов'язаний здійснити доплату Продавцю за різницю між фактичною загальною площею Нерухомого майна та загальною проектною площею Нерухомого майна, у розмірі, визначеному згідно положень п. 2.11 Попереднього договору, до моменту укладення Основного договору на підставі рахунку, який наданий Повіреном Продавця. Вищезазначена доплата здійснюється Покупцем в безготівковій формі, шляхом перерахування грошових коштів на банківські реквізити, зазначені в розділі 10 цього Договору:

Призначення платежу: **"Доплата за Попереднім договором від ____ . ____ . ____ року, за реєстровим № ____ (без ПДВ)".**

2.13. У разі, якщо внаслідок здійснення технічної інвентаризації Нерухомого майна після завершення будівництва Багатоквартирного житлового будинку та введення його в експлуатацію, виявиться, що фактична загальна площа Нерухомого майна є меншою ніж загальна проектна площа Нерухомого

майна, вказана у п. 1.1 Попереднього договору, більше чим на 1 (один) м², то орієнтовна загальна вартість Нерухомого майна та, відповідно, Забезпечувальний платіж, зменшуються на вартість вказаної різниці площі. Розмір вищевказаного зменшення орієнтовної загальної вартості Нерухомого майна та, відповідно, Забезпечувального платежу, здійснюється за різницю між загальною проектною площею Нерухомого майна та фактичною загальною площею Нерухомого майна та розраховується згідно наступної формули:

$$S = (A_2 - A_1) \times B$$

де:

S – розмір зменшення орієнтовної загальної вартості Нерухомого майна та, відповідно, Забезпечувального платежу, згідно даного пункту Попереднього договору – *визначається в гривнях без ПДВ*; інші складові формули мають значення, які вказані в п. 2.11 Попереднього договору.

У такому разі Продавець зобов'язаний протягом 10 (десяти) робочих днів з моменту отримання заяви про повернення коштів від Покупця, перераховувати грошові кошти у розмірі, визначеному відповідно до формули, зазначеної у цьому пункті (без врахування Комерційного курсу валют), на вказаний Покупцем банківський рахунок.

2.14. Положення пунктів 2.11 -2.13 Попереднього договору застосовуються виключно у випадку, якщо станом на дату укладення Попереднього договору Багатоквартирний житловий будинок є не введеним в експлуатацію.

2.15. У випадку застосування Сторонами положень пунктів 2.11-2.13 Попереднього договору, розмір орієнтовної загальної вартості Нерухомого майна, за яку воно буде продане Покупцю згідно Основного договору, коригується автоматично у відповідності до положень вищевказаних пунктів Попереднього договору без жодних додаткових затверджень Сторонами.

2.16. Після сплати Забезпечувального платежу у повному обсязі, Покупець має право отримати Повідомлення про повний розрахунок за Попереднім договором, яке видається Повіреном Продавця протягом 3 (трьох) робочих днів з моменту отримання звернення Покупця.

2.17. При укладенні Основного договору усі грошові кошти, сплачені Покупцем в якості Забезпечувального платежу, у день укладання Основного договору будуть зараховані у належний платіж за Основним договором, що підлягає сплаті Покупцем.

2.18. На підставі Договору доручення № 30/03-2020-1Н від 30 березня 2020 року, укладеного між Продавцем та Повіреном Продавця, усі розрахунки між Сторонами будуть здійснюватись за посередництва Повіреного Продавця. Сплата Покупцем будь-яких грошових коштів на рахунок Повіреного Продавця в якості виконання будь-якого фінансового зобов'язання Покупця згідно умов Попереднього договору, вважається належним виконанням даного зобов'язання перед Продавцем. В свою чергу, сплата Повіреном Продавця будь-яких грошових коштів на рахунок Покупця в якості виконання будь-якого фінансового зобов'язання Продавця згідно умов Попереднього договору, вважається належним виконанням даного зобов'язання перед Покупцем.

2.19. У разі якщо за ініціативою Покупця здійснюється заміна Сторони на нового покупця в Попередньому договорі, в тому числі шляхом укладення договору про заміну сторони у зобов'язанні шляхом відступлення прав вимоги на:

а) члена сім'ї Покупця першого або другого ступеня споріднення, який визначений в пп. 14.1.263 п. 14.1 ст. 14 Податкового кодексу України, - Покупець за укладення угоди додатково не перераховує кошти Повіреному Продавця;

б) іншу особу, ніж та, яка зазначена в підпункті "а" цього пункту, - Покупець за укладення угоди перераховує Повіреному Продавця (або Повірений Продавця/Продавець утримає з Покупця) 5 (п'ять) % від Орієнтовної загальної вартості Нерухомого майна.

РОЗДІЛ 3. СТРОКИ ТА ТЕРМІНИ

3.1. Попередній договір вступає в силу з моменту його підписання Сторонами та нотаріального посвідчення та діє протягом 3 (трьох) років/року, але не пізніше моменту укладення Сторонами Основного договору.

3.2. Згідно Попереднього договору:

а) Продавець зобов'язується Багатоквартирний житловий будинок ввести в експлуатацію не пізніше _____ року;

б) Сторони беруть на себе обов'язок:
укласти Основний договір у строк не пізніше _____ року, але, в будь-якому випадку, не раніше настання усіх наступних обставин:

- сплати Покупцем грошових коштів, у обсязі 100 (сто) відсотків розміру Забезпечувального платежу, згідно умов, встановлених Попереднім договором;
- державної реєстрації за Продавцем права власності на Нерухоме майно, у порядку визначеному законодавством України;
- повного та належного виконання Покупцем усіх своїх зобов'язань, визначених в розділі 4 "Зобов'язання Сторін" Попереднього договору;

- повне та належне виконання Покупцем усіх своїх зобов'язань, визначених в розділі 6 "Відповідальність Сторін Попереднього договору" у випадку невиконання або неналежного виконання Покупцем умов Попереднього договору, що спричинило наявність відповідного зобов'язання;
- повідомлення Повірим Покупця про готовність укласти Основний договір із зазначенням місця та часу його підписання, згідно умов п. 9.2 Попереднього договору.

3.3. Під час укладення Основного договору кожна Сторона зобов'язана мати із собою та надати нотаріусу, який посвідчуватиме Основний договір, для ознайомлення та звірки усі документи, які необхідні від такої особи для укладення та нотаріального посвідчення Основного договору.

РОЗДІЛ 4. ЗОБОВ'ЯЗАННЯ СТОРІН

4.1. Продавець зобов'язаний:

4.1.1. Укласти із Покупцем Основний договір на визначених Попереднім договором умовах.

4.1.2. Не змінювати в односторонньому порядку строк укладення Основного договору та інші умови купівлі-продажу Нерухомого майна.

4.1.3. Передати Покупцю у власність Нерухоме майно, комплект ключів та технічний паспорт на умовах, визначених Попереднім договором, після укладення Сторонами Основного договору.

4.1.4. На момент укладення Основного договору забезпечити відсутність обтяжень права власності на Нерухоме майно, зокрема арештів, застав, податкових застав, іпотек та інших обтяжень, що перешкоджатимуть укладенню Основного договору.

4.1.5. Не вчиняти дій, спрямованих на укладення договорів, які зумовлюють виникнення будь-яких прав у третіх осіб щодо Нерухомого майна (права орендарів, наймачів, право застави, право довічного утримання, тощо).

4.2. Покупець зобов'язаний:

4.2.1. Укласти з Продавцем Основний договір на визначених Попереднім договором умовах.

4.2.2. До моменту укладення Основного договору сплатити Продавцю, шляхом перерахунку на поточний рахунок Повіреного Продавця, грошові кошти в якості Забезпечувального платежу в порядку, строки та на умовах встановлених Попереднім договором, з урахуванням вимог п. 2.11 цього Договору.

4.2.3. Прийняти Нерухоме майно на умовах Попереднього договору та Основного договорів та за власний рахунок в день укладення Основного договору переоформити право власності на Нерухоме майно.

4.2.4. До моменту закінчення часу, який повідомлений Повірим Продавця про укладення Основного договору згідно п. 9.2 цього Договору, укласти/переоформити усі супровідні договори на обслуговування Нерухомого майна та постачання передбачених для цього майна комунальних послуг (в тому числі газопостачання, електропостачання, водопостачання, каналізування, благоустрій прибудинкової території), а також у разі наявності охорони житлового комплексу - договір на надання послуг з охорони житлового комплексу.

4.2.5. Оплатити вартість нотаріальних послуг, пов'язаних з укладенням та нотаріальним посвідченням Попереднього договору та Основного договорів, а також до моменту укладення Основного договору Покупець зобов'язаний буде оплатити збір на обов'язкове державне пенсійне страхування (1% від суми такого договору).

4.2.6. Не змінювати в односторонньому порядку строк укладення Основного договору та інші умови купівлі-продажу Нерухомого майна.

4.2.7. Без згоди Продавця не здійснювати ремонтні/оздоблювальні роботи до моменту укладення Основного договору. У випадку невиконання Покупцем даної вимоги, Продавець має право на власний розсуд застосувати положення п. 6.7 Попереднього договору.

4.2.8. Зберігати конфіденційність умов купівлі-продажу та відчуження Нерухомого майна, а також інших положень Попереднього договору.

4.2.9. Не відступати свої права за цим Попереднім договором третім особам без згоди Продавця, від імені якого діє Повірений Продавця.

РОЗДІЛ 5. ЗАЯВИ ТА ГАРАНТІЇ

5.1. Сторони засвідчують, що:

- укладення Попереднього договору відповідає їх інтересам;
- вони мають право підписувати та укладати Попередній договір, договори про внесення змін та доповнень, договори про заміну сторони, додатки до нього і будь-які інші документи, що стосуються Попереднього договору, та виконувати свої зобов'язання за ним;
- вони здійснили всі необхідні дії для підписання та виконання Попереднього договору;
- підписання та виконання Попереднього договору Сторонами не є порушенням та не суперечить чинному законодавству, а також жодному договірному зобов'язанню чи обмеженню, обов'язковому для Сторін;
- дане волевиявлення є вільним, усвідомленим і відповідає їх внутрішній волі;

- у момент укладення Попереднього договору Сторони можуть керувати своїми діями;
- розуміють свої права та обов'язки та інші умови Попереднього договору;
- володіють українською мовою, що дає їм можливість правильно розуміти та тлумачити Попередній договір;
- Попередній договір вчинюється з наміром створення відповідних правових наслідків (не є фіктивним);
- Попередній договір не приховує іншого правочину (не є удаваним) і спрямований на настання реальних наслідків, які обумовлені у ньому.

5.2. Продавець зобов'язується з моменту підписання Попереднього договору й до моменту його повного виконання не укладати договорів і угод, які можуть привести до виникнення прав третіх осіб, вимог і обтяжень на Нерухоме майно у тому числі не вчиняти ніяких дій, спрямованих на відчуження третім особам, уступку прав на Нерухоме майно або його частину третім особам, а також обтяження на користь третіх осіб за винятком випадків, передбачених Попереднім договором.

5.3. Продавець гарантує, що:

5.3.1. майнові права на Нерухоме майно на момент укладення Попереднього договору нікому не продані, не подаровані, іншим способом не відчужені, під арештом та/або податковою заставою не перебувають, судові спори чи претензії зі сторони третіх осіб щодо них відсутні;

5.3.2. Нерухоме майно на момент укладення Основного договору:

- буде позбавлене недоліків, у тому числі неоформлених перепланувань або інших незастережних змін і прихованих недоліків, які Покупець не міг виявити при огляді Нерухомого майна (оповзні, руйнування фундаменту, стін тощо);

- повинне знаходитись у стані, придатному до експлуатації, відповідати вимогам будівельних норм та правил, а також мати наступне оснащення:

- двері вхідні металеві з МДФ накладками;
- металопластикові вікна, двокамерні склопакети;
- опалення – автономне, від двоконтурного газового котла з прокладкою труб в підготовці підлоги;
- опалювальні прилади – сталеві панельні радіатори з нижнім підключенням з можливістю встановлення терморегулятора температури (терморегулятор не встановлюється);
- часткова розводка: холодне водопостачання – до сантехнічних приміщень (кухня і санвузли); гаряче водопостачання – від двоконтурного газового котла до сантехнічних приміщень (кухня і санвузли); каналізація – на стояках встановлюється трійник (хрестовина) з заглушкою, для подальшого підключення; електропостачання – до місця встановлення квартирної щити (без фурнітури);
- газопостачання – від газового стояка в приміщенні кухні;
- лічильники: холодного водопостачання, газопостачання, електропостачання;
- цементно-піщана стяжка підлоги (крім санвузлів).

РОЗДІЛ 6. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ СТОРІН

6.1. За невиконання або неналежне виконання умов Попереднього договору Сторони несуть відповідальність, визначену Попереднім договором та чинним законодавством України.

6.2. Сторони погодили, що під невиконанням або неналежним виконанням Стороною умов Попереднього договору вони мають на увазі:

- а) невиконання або неналежне виконання будь-якого зобов'язання, вказаного у Попередньому договорі, в тому числі зі сплати Покупцем Забезпечувального платежу;
- б) відмову або ухилення від укладення Основного договору на визначених Попереднім договором умовах;
- в) будь-які дії чи бездіяльність, що спричиняють неможливість посвідчення нотаріусом Основного договору.

6.3. Продавець має право відмовитись від виконання Попереднього договору та від укладення Основного договору, та/або розірвати Попередній договір в односторонньому порядку у випадку:

- а) несплати або несвоєчасної сплати Покупцем частини Забезпечувального платежу протягом 20 (двадцяти) днів з моменту настання строку її сплати;
- б) односторонньої відмови або ухилення Покупця від укладення Основного договору на визначених Попереднім договором умовах;
- в) будь-яких дій чи бездіяльності Покупця, що спричиняють неможливість посвідчення нотаріусом Основного договору;
- г) не виконання Покупцем обов'язку, передбаченого пп. 4.2.4 п. 4.2 цього Договору;
- г) в інших випадках, передбачених Попереднім договором або законодавством.

У разі прийняття рішення Продавцем про відмову від виконання Попереднього договору та від укладення Основного договору, та/або розірвання Попереднього договору в односторонньому порядку Повірений Продавця зобов'язаний надіслати Покупцю повідомлення про відмову від виконання цих

договорів та/або розірвання Попереднього договору не пізніше ніж за 5 (п'ять) робочих днів до моменту запланованої дати відмови від виконання договорів та/або розірвання цього Договору.

6.4. Належним доказом відправлення повідомлення про відмову від виконання Попереднього договору та від укладення Основного договору та/або розірвання Попереднього договору є:

- поштова квитанція про відправлення листа із повідомленням про відмову від виконання договорів та/або розірвання Попереднього договору на місце проживання Покупця, що зазначене в Попередньому договорі, та опис вкладення у цінний лист (окрім випадку, коли місце проживання Покупця зареєстроване у Донецькій або Луганській областях, в Автономній Республіці Крим, на інших територіях України, на яких ведуться (велися) бойові дії або тимчасово окупованих російською федерацією, або в місцевості, яка не обслуговується операторами поштового зв'язку – в такому разі, Продавець повідомляє будь-яким шляхом: електронною поштою, телефонним дзвінком, смс-повідомленням, за допомогою мобільного додатку типу "месенджер" (Telegram, Viber, WhatsApp тощо));

- та/або відправлення на електронну пошту, смс-повідомленням, за допомогою мобільного додатку типу "месенджер" (Telegram, Viber, WhatsApp тощо) Покупця відповідного повідомлення.

6.5. З моменту одностороннього розірвання Попереднього договору, Повірений Продавця, протягом 30 (тридцяти) робочих днів перераховує на банківській рахунок Покупця грошові кошти, що були одержані Повіреним Продавця згідно Попереднього договору, за вирахуванням суми пені та штрафу, які передбачені в п.п. 6.6, 6.7 цього Договору. За згодою Сторін при визначенні даної суми перерахування не застосовується коригування на Комерційний курс валют-1 та/або Комерційний курс валют-2.

У разі відсутності у Повіреного Продавця інформації про банківський рахунок Покупця, то кошти, зазначені в абзаці вище, не перераховуються Покупцю до моменту отримання Повіреним Продавця інформації про його банківський рахунок.

6.6. У випадку:

- несплати або несвоєчасної сплати Покупцем Забезпечувального платежу нараховується **пеня в розмірі 0,3 % за кожен день прострочення**, від суми, яка була несплачена або несвоєчасно сплачена;

- не укладення з вини Покупця Основного договору (в тому числі у разі не виконання обов'язку, передбаченого пп. 4.2.4 п. 4.2 цього Договору) протягом 10 (десяти) днів з моменту виникнення обставин, які підтверджують невиконання або неналежне виконання Покупцем свого зобов'язання, нараховується **штраф у розмірі 5 (п'яти) % від розміру Забезпечувального платежу**.

6.7. У випадку здійснення Покупцем без згоди Продавця ремонтних/оздоблювальних робіт Нерухомого майна до моменту укладення Основного договору, або зміни входних дверей Нерухомого майна та/або замків у цих дверях, фасаду Нерухомого майна, здійснення перепланувань Нерухомого майна Покупцем зобов'язується сплатити на рахунок Повіреного Продавця **штраф у розмірі 10 (десяти) відсотків від розміру Забезпечувального платежу**, а також відшкодувати у повному обсязі будь-які збитки спричинені Продавцю або третім особам такими діями протягом 10 (десяти) робочих днів з моменту відправлення Продавцем претензії Покупцю. Належним доказом відправлення претензії є здійснення повідомлення в порядку, передбаченому п. 6.4 Попереднього договору.

У разі відмови або ухилення Покупця від виконання вищевказаного обов'язку по сплаті штрафних санкцій, Повірений Продавця має право розірвати Попередній договір в односторонньому порядку, згідно п. 6.3 Попереднього договору, та у такому разі, у Повіреного Продавця наявне право на одночасне стягнення штрафних санкцій, передбачених даним пунктом Попереднього договору.

6.8. Відповідно до ст. 259 Цивільного кодексу України Сторони погодили, що строк позовної давності, який застосовується до стягнення пені та штрафних санкцій за Попереднім договором становить 2 (два) роки, а пеня та штрафні санкції будуть нараховуватись за весь період прострочення.

РОЗДІЛ 7. ФОРС-МАЖОР

7.1. Жодна зі Сторін Попереднього договору не буде нести відповідальність за повне чи часткове невиконання будь-якого зі своїх обов'язків за Попереднім договором, якщо невиконання буде наслідком форс-мажорних обставин (обставин непереборної сили), що виникли після укладання Попереднього договору.

7.2. Під такими обставинами непереборної сили Сторони домовились розуміти зовнішні та надзвичайні обставини, які не мали місця на момент укладення Попереднього договору, виникли всупереч волі Сторін та які безпосередньо унеможливають виконання того чи іншого обов'язку за Попереднім договором.

Такими обставинами непереборної сили визнаються наступні обставини (за умови, що вони об'єктивно унеможливають виконання відповідного обов'язку за Попереднім договором):

- стихійні лиха (епідемія, сильний шторм, ураган, торнадо, буревій, повінь, нагромадження снігу, град, заморозки, землетрус, просідання і зсув ґрунту та інші природні та кліматичні явища);
- технологічні фактори (аварія, пожежа, вибух, відсутність електроенергії на будівельному майданчику не з вини Продавця, та інші промислові, транспортні або технологічні фактори);

- збройний конфлікт, блокада, військові дії, оголошена та неоголошена війна, акти тероризму, диверсії, безлади, введення на території с. Гатнета/або Фастівського (колишнього Києво-Святошинського) району та/або Київської області військового та/або надзвичайного стану;

- революція, заколот, повстання, масові заворушення, введення комендантської години, експропріація та/або реквізиція майна, громадська демонстрація, страйк, заборона (обмеження) експорту/імпорту тощо;

- дії, рішення та/або нормативно-правові акти органів державної влади та/або місцевого самоврядування, що призводять до неможливості виконання Продавцем своїх зобов'язань перед Покупцем на умовах, визначених Попереднім договором;

- незаконні дії, рішення третіх осіб (в тому числі державних органів та органів місцевого самоврядування), що спричиняють за наслідком неможливість виконання Продавцем своїх зобов'язань перед Покупцем на умовах, визначених Попереднім договором.

7.3. Сторона, для якої виникла неможливість виконання своїх зобов'язань внаслідок дії обставин непереборної сили, повинна у письмовій формі повідомити іншу Сторону про це протягом 60 (шістдесяти) робочих днів з моменту настання таких обставин та надати сертифікат Торгово-промислової палати України, або уповноваженої нею регіональної торгово-промислової палати, або відповідний документ іншого уповноваженого органу на підтвердження зазначених обставин.

7.4. Виникнення обставин непереборної сили подовжує строки виконання зобов'язань за Попереднім договором на строк, що дорівнює строку дії таких обставин і строку, необхідного для усунення наслідків їх дії.

7.5. У випадку існування обставин непереборної сили протягом більше ніж 6 (шести) місяців поспіль, Сторони мають право розірвати Попередній договір.

7.6. Підписанням цього Попереднього договору Сторони підтверджують про обізнаність, щодо існування форс-мажорних обставин відповідно до довідки виданої Торгово-промисловою палатою України від 28 лютого 2022 року № 2024/02.0-7.1 виданої на підставі ст.ст. 14, 14-1 Закону України «Про торгово-промислові палати в Україні» від 02.12.1997 №671/97-ВР, засвідчено настання форс-мажорних обставин (обставин непереборної сили) з причин військової агресії російської федерації проти України, та про можливість виконання умов цього Попереднього договору. Сторони погодили, що зміна та загострення ситуації може призвести до можливості застосування пунктів даного розділу Попереднього договору.

РОЗДІЛ 8. ВИРІШЕННЯ СПОРІВ

8.1. Всі спори, що виникають між Сторонами в процесі виконання Попереднього договору або у зв'язку з ним, підлягають вирішенню, в першу чергу, шляхом переговорів між Сторонами. Переговори між Сторонами можуть здійснюватись у будь-якій зручній для Сторін формі, а саме: за допомогою особистих зустрічей Сторін або їх представників, телефонного зв'язку, листування тощо.

8.2. Якщо Сторони не можуть узгодити взаємоприйнятне рішення протягом більше 1 (одного) місяця з моменту початку переговорів між Сторонами, спір підлягає розгляду в судовому порядку.

РОЗДІЛ 9. ІНШІ УМОВИ ПОПЕРЕДНЬОГО ДОГОВОРУ

9.1. До моменту підписання Попереднього договору Сторонам було надано можливість ознайомитись із текстом та умовами Основного договору. Проект Основного договору є попередньо погодженим Сторонами. Сторони заявляють про відсутність заперечень щодо тексту та умов Основного договору та не можуть використовувати незгоду із текстом та/або умовами Основного договору, якщо про неї буде заявлено у майбутньому, як належну підставу для відмови від його укладення.

9.2. За домовленістю Сторін укладення та нотаріальне посвідчення Основного договору здійснюватиметься уприватного нотаріуса Київського міського нотаріального округу _____ або будь-якого іншого нотаріуса за вибором Продавця та у час, який повідомляється Повіреном Продавця Покупцю у будь-який спосіб (письмово, електронною поштою, телефонним дзвінком, смс-повідомленням, за допомогою мобільного додатку типу "месенджер" тощо) за вибором Повіреного Продавця.

9.3. Листування між Сторонами по електронній пошті здійснюється з адрес уповноважених осіб, які зазначені в Розділі 10 цього Договору. Підтвердженням факту одержання електронного документа адресатом є отримання автором повідомлення автоматизованим чи іншим способом в електронній формі, у формі документа на папері про одержання цього документа або шляхом вчинення конклюдентної дії адресатом.

Сторони гарантують, що до адрес електронної пошти, вказаних в Договорі, мають доступ виключно уповноважені особи, які приймають на себе ризики, пов'язані із доступом до цих адрес.

9.4. У випадках, не передбачених даним Попереднім договором, Сторони керуються нормами чинного законодавства України.

9.5. Даний Попередній договір закріплює лише зобов'язання Сторін укласти Основний договір у майбутньому, та за своєю суттю не є договором про продаж майнових прав і не є правостановлюючим документом на Нерухоме майно, не закріплює право власності Покупця на Нерухоме майно.

9.6. Всі зміни та доповнення до даного Попереднього договору вносяться тільки за взаємною згодою Сторін шляхом підписання додаткових угод, які є його невід'ємною частиною.

9.7. *Покупець довів до відома Продавця, а Продавець узяв до уваги той факт, що Покупець у зареєстрованому шлюбі та фактичних шлюбних відносинах не перебуває, не проживає однією сім'єю і не веде спільне господарство з іншою особою, кошти, які сплачуються за умовами даного Попереднього договору не є спільною сумісною власністю, та є його особистою приватною власністю.*

Укладення та підписання цього Попереднього договору здійснюється за згодою дружини/чоловіка Покупця - _____, викладеної у вигляді заяви, справжність підпису на якій засвідчено _____ 201_ року _____, приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу за р-р № _____.

9.8. Своїм підписом під цим договором кожна зі Сторін відповідно до Закону України "Про захист персональних даних" надає іншій Стороні однозначну беззастережну згоду (дозвіл) на обробку персональних даних у письмовій та/або електронній формі в обсязі, що міститься у Попередньому договорі, рахунках, актах, та інших документах, що стосуються цього Попереднього договору, з метою забезпечення реалізації цивільно – правових, господарсько – правових, адміністративно – правових, податкових відносин та відносин у сфері бухгалтерського обліку, а також підтверджує, що отримала повідомлення про включення персональних даних до бази персональних даних, та що повідомлена про свої права, як суб'єкта персональних даних, які визначені в ст. 8 Закону України "Про захист персональних даних", а також мету збору цих даних та осіб, яким ці дані передаються. Сторони зобов'язуються забезпечувати виконання вимог Закону України "Про захист персональних даних", включаючи забезпечення режиму захисту персональних даних від незаконної обробки та незаконного доступу до них, а також забезпечувати дотримання прав суб'єкта персональних даних згідно з вимогами цього закону.

9.9. Кожна зі Сторін Попереднього договору несе повну відповідальність за правильність вказаних у Попередньому договорі реквізитів та зобов'язується своєчасно у будь-який спосіб (письмово, електронною поштою) повідомляти іншу Сторону про їх зміну, а у разі неповідомлення несе ризик настання пов'язаних із цим несприятливих наслідків.

9.10. Усі витрати, пов'язані із нотаріальним посвідченням Попереднього договору, сплачує Покупець у повному обсязі.

9.11. Даний Попередній договір складено у трьох оригінальних примірниках, один з яких залишається на зберіганні у приватного нотаріуса Київського міського нотаріального округу _____, а інші примірники, видаються Сторонам Попереднього договору, причому всі примірники цього Договору мають однакову юридичну силу.

9.12. Невід'ємною частиною цього Попереднього договору є **Додаток 1 – План Нерухомого майна.**

РОЗДІЛ 10. ПІДПИСИ, РЕКВІЗИТИ СТОРІН:

<u>ПРОДАВЕЦЬ:</u>	<u>ПОКУПЕЦЬ:</u>
АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО "ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД "ЖУРЖІЙ ВЕНЧУРС" ідентифікаційний код юридичної особи: 38901651; місцезнаходження: 01033, місто Київ, вул. Жилианська, будинок 48, 50А, 7 поверх, офіс 13; від імені, в інтересах якого діє ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "СМАЙЛ КОНСТРАКШН" ідентифікаційний код юридичної особи: 39593112; місцезнаходження: 01033, місто Київ, вул. Жилианська, будинок 48, 50А, 7 поверх, офіс 13; Банківські реквізити: 1) п/р <u>UA653071230000026003070312324</u> у ПАТ "БАНК ВОСТОК" в м. Дніпро. 2) п/р <u>UA493226690000026002300359441</u> у Філії-ГУ по м. Києву та Київській області АТ Ощадбанк. 3) п/р <u>UA633390500000026002001104208</u> у АТ "КРИСТАЛБАНК". є платником податку на прибуток на загальних підставах; Представник	громадянин/громадянка України місце проживання (реєстрація): реєстраційний номер облікової картки платника податків: тел: електронна пошта: Банківський рахунок: відсутній Покупець

---	---

Місто

Київ, Україна, _____ року.

Цей договір посвідчено мною, _____, приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу.

Договір підписано сторонами у моїй присутності.

Особи громадян, які підписали договір, встановлено, їх дієздатність, а також правоздатність, дієздатність АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА "ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД "ЖУРЖІЙ ВЕНЧУРС", ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "СМАЙЛ КОНСТРАКШН" і повноваження їх представника перевірено.

На прохання сторін та у зв'язку з виробничою необхідністю цей договір посвідчено за адресою: 01033, місто Київ, вул. Жилянська, будинок 48, 50А, 7 поверх, офіс 13.

Зареєстровано в реєстрі за № _____

ПРИВАТНИЙ НОТАРІУС