

3.2.6. З дня підписання цього Договору не вчиняти будь-яких дій, спрямованих на відчуження **Покупцем** Квартири в майбутньому або виникнення прав третіх осіб щодо Квартири.

4. ПРАВА СТОРІН

4.1. **Покупець** має право:

4.1.1. На укладення Основного договору за умов належного виконання п.2.3. та п.п.3.1.1. цього Договору.

4.1.2. За власною ініціативою достроково розірвати цей Договір, попередивши при цьому **Продавця** за 10 (десять) календарних днів, погоджуючись з наслідками, передбаченими п.п. 3.1.2. цього Договору.

4.1.3. Проводити перепланування Квартири та/або переобладнання систем опалення, водопостачання, енергозабезпечення та інше лише за письмовою згодою **Продавця**.

4.1.4. Відступлення права вимоги на Квартиру третім особам лише у разі письмової згоди **Продавця**.

4.2. **Продавець** має право:

4.2.1. Вимагати від **Покупця** своєчасного перерахування коштів згідно з п.2.3. та з п.п.3.1.1. цього Договору.

4.2.2. Розірвати цей Договір в односторонньому порядку у випадку невиконання **Покупцем** умов відповідно до п.5.7. цього Договору та у випадку відмови **Покупця** укласти Основний договір. Після перерахування **Покупцем** на рахунок **Продавця** гарантійної суми відповідно до умов п.2.3. цього Договору **Продавець** не має права розірвати цей Договір за власною ініціативою.

4.2.3. У разі продовження строку введення Будинку, в якому буде знаходитися Квартира, в експлуатацію в односторонньому порядку змінити строк укладення Основного договору, про що повідомити **Покупця** письмово із зазначенням причин продовження вказаного строку. У разі продовження строку введення Будинку, в якому буде знаходитися Квартира, в експлуатацію більше ніж на 3 (три) місяці **Продавець** повинен сплатити **Покупцеві** неустойку у формі пені в розмірі 0,1% від суми, сплаченої **Покупцем**, згідно з п.2.3. цього Договору, за кожний день прострочення, починаючи з 01 лютого 2010 року.

5. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ СТОРІН

5.1. За невиконання або неналежне виконання зобов'язань за цим Договором Сторони несуть відповідальність згідно з чинним законодавством України та цим Договором.

5.2. **Продавець** не приймає претензій у випадках, коли зміни по переобладнанню та переплануванню, які проводились **Покупцем** в Квартирі, вплинули на якість будівельних і оздоблювальних робіт.

5.3. У разі відступлення права вимоги на Квартиру третім особам **Покупець** зобов'язаний попередньо сплатити **Продавцеві** компенсацію до 1 (одного) % у разі відступлення родичам першої черги (діти, подружжя, батьки - ст.1261 Цивільного кодексу України) та до 2,5 (двох з половиною) % у разі відступлення іншим особам від загальної вартості Квартири, зазначеної в п.2.2. цього Договору, за оформлення **Продавцем** документів з переуступки прав.

5.4. Сторони не несуть відповідальності за невиконання або неналежне виконання умов цього Договору в випадку настання обставин непереборної сили, які Сторони не могли передбачити і які перешкоджають Сторонам виконати свої обов'язки за цим Договором. У цих випадках строк дії цього Договору, а також всі його суттєві строки, будуть перенесені на відповідний термін (строк).

5.5. Сторона, яка не може виконати умови цього Договору в результаті настання обставин непереборної сили, що засвідчені Торгово-промисловою палатою, повинна протягом 10 (десяти) днів з моменту настання обставин непереборної сили сповістити іншу Сторону про їх настання. Якщо в результаті дії обставин непереборної сили прострочення у виконанні зобов'язань Стороною за цим Договором досягне більш ніж 6 (шість) місяців, інша Сторона може відмовитись від його виконання повністю або частково, за своїм розсудом. У цьому випадку Сторони повинні повернути одна одній все отримане за цим Договором, за цінами, що діяли на момент укладення цього Договору.

5.5.1. До обставин непереборної сили (форс-мажорних) Сторони відносять: стихійні лиха (пожежа, повінь, землетрус та інші, в т.ч. природні та кліматичні явища надзвичайні для цієї місцевості); технологічні фактори (відсутність електроенергії не з вини **Продавця**, злочинні або шкідливі дії третіх осіб, які потягли за собою аварію на виробництві); масові заворушення, страйки, війни, терористичні акти.

5.6. За порушення строку сплати гарантійної суми за цим Договором **Покупець** повинен сплатити **Продавцеві** неустойку у формі пені, яка складатиме 0,1 (нуль цілих одна десята) % від суми заборгованості за кожний день прострочення.

5.7. У випадку, якщо **Покупець** порушить строк сплати гарантійної суми, зазначеної в п.2.3. цього Договору, більше ніж на 30 (тридцять) календарних днів, **Продавець** має право в будь-який час розірвати цей Договір в односторонньому порядку, при цьому кошти, які на момент розірвання цього Договору вже сплачені **Покупцем**, згідно з п.2.3. цього Договору, повертаються **Покупцеві** за вирахуванням штрафних санкцій, передбачених чинним законодавством України.

5.8. Відповідальність за строки, якість будівництва Квартири та строк введення Будинку в експлуатацію несе **Продавець**. **Продавець** забезпечує усунення дефектів та недоліків, виявлених **Покупцем** у Квартирі після введення Будинку в експлуатацію, протягом гарантійного строку, визначеного чинним законодавством України. У разі виникнення спірних питань щодо наявності недоліків та дефектів у Квартирі, а також причин їх виникнення, **Продавець** призначає проведення відповідної експертизи. Витрати, пов'язані із проведенням експертизи, покладаються на **Продавця**. У тому випадку, якщо за результатами проведеної експертизи буде встановлено відсутність недоліків або відсутність вини **Продавця** у їх виникненні, витрати **Продавця**, пов'язані із проведенням експертизи, підлягають відшкодуванню **Продавцеві** **Покупцем** протягом 5 (п'яти) банківських днів з дня отримання останнім експертного висновку.

6. СТРОК ДІЇ ДОГОВОРУ

6.1. Цей Договір набирає чинності з дня його підписання Сторонами та діє до дня укладення Сторонами Основного договору.

6.2. Запланований строк виконання зобов'язань за цим Договором - протягом 90 календарних днів з дня отримання **Продавцем** Акту передання-прийому Будинку в експлуатацію.

7. ІНШІ УМОВИ

7.1. Цей Договір укладено на підставі вимог Цивільного кодексу України. Все, що не врегульовано цим Договором, регламентується нормами Цивільного кодексу України. Вимоги ст.4 Закону України „Про інвестиційну діяльність” на положення цього Договору не поширюються.

7.2. Усі спори, що виникають з цього Договору або пов'язані з ним, вирішуються шляхом переговорів між Сторонами. Якщо відповідний спір неможливо вирішити шляхом переговорів, він вирішується в судовому порядку відповідно до чинного в Україні законодавства.

7.3. Зміни та доповнення до цього Договору можуть бути внесені за взаємною згодою Сторін в тій самій формі, що і цей Договір. Зміни та доповнення, додаткові угоди та додати до цього Договору є його невід'ємною частиною і мають юридичну силу у випадку, якщо вони викладені у письмовій формі та підписані Сторонами або їх уповноваженими представниками.

7.4. У випадку, якщо з будь-якої причини одне із положень цього Договору стає недійсним, тобто таким, що не має сили, або незаконним, така обставина не впливає на дійсність або здійснення будь-якого чи всіх зобов'язань за цим Договором.

7.5. Сторони домовляються про те, що в разі, якщо положення цього Договору стає недійсним або таким, що не має сили, Сторони негайно вступають в переговори у дусі взаємної довіри для зміни положення таким чином, щоб воно після зміни стало дійсним та законним і в максимально у можливих межах відображало початкові наміри Сторін стосовно суті цих відносин.

7.6. **Продавець** є платником податку на додану вартість і платником податку на прибуток на загальних підставах.

7.7. Цей Договір складено на двох сторінках українською мовою, у чотирьох автентичних примірниках, що мають однакову юридичну силу: один примірник - для **Покупця**, три примірники - для **Продавця**.

8. РЕКВІЗИТИ ТА ПІДПИСИ СТОРІН

Продавець:

Товариство з обмеженою відповідальністю «УМК»

Код за ЄДРПОУ 32670844

Юридична адреса: 04053, м. Київ, вул. Десятинна, 7

Тел./факс (044) 230 21 07

Поточний рахунок № 2600100004195 в АКБ «Правекс-Банк» у м. Києві, МФО

321983

Свідоцтво ПДВ № 39100232, ІПН № 326708426592

Від імені **Продавця:**



Кондратенко В.В.

Покупець:

Фактичне місце проживання: співпадає з місцем реєстрації

Контактний телефон:

Від імені **Покупця:**