

# ДОГОВІР КУПІВЛІ-ПРОДАЖУ ДЕРИВАТИВУ № [REDACTED]

(Оригінал договору у вигляді документу на папері)

м. Дніпро

« [REDACTED] » 2019 р.

Пайовий закритий недиверсифікований венчурний інвестиційний фонд «Забудовник» (Код ЄДРІСІ: 233374), від імені, в інтересах та за рахунок якого діє **ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ "ПОЛТАВТРАНСБУД"**, ідентифікаційний код: 34204745, місцезнаходження: 36022, Полтавська область, м. Полтава, вул. Старий Поділ 4, виписка з ЄДР юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців серія АБ № 374783, місце проведення державної реєстрації: м. Полтава, дата проведення державної реєстрації: 21.02.2006 р., номер запису в Єдиному державному реєстрі юридичних осіб та фізичних осіб — підприємців: 1588102000004345 (Ліцензія НКЦПФР на здійснення професійної діяльності на фондовому ринку - діяльність з управління активами інституційних інвесторів (діяльність з управління активами) прийнята рішенням № 325 від 22 березня 2016 року), в особі директора Маляренка О. В., який діє на підставі Статуту, з однієї сторони,

Та

Громадянка України, [REDACTED] (надалі – "*Покупець*"), яка народилась [REDACTED] р., зареєстрована та проживає за адресою: [REDACTED], має паспорт (серії [REDACTED]), що був виданий [REDACTED] обл. « [REDACTED] » р., якій присвоєний ідентифікаційний номер платника податків [REDACTED], яка є платником податку з доходів фізичних осіб, з іншої сторони,

які в подальшому спільно іменуються "*Сторони*", а окремо "*Сторона*", попередньо ознайомлені з вимогами цивільного законодавства України щодо недійсності правочинів та розуміючи правові наслідки укладеного правочину, уклали цей Договір купівлі-продажу деривативу (надалі – "*Договір*") у відповідності до Порядку проведення відкритих (публічних) аукціонів на Товарній біржі «Перспектива-Коммодіті», Регламенту з організації та проведення відкритих(публічних) аукціонів з продажу форвардних контрактів на поставку майнових прав на об'єкти нерухомого майна, зареєстрований Товарною біржею «Перспектива-Коммодіті» 22 липня 2019 року про таке:

## СТАТТЯ 1. ВИЗНАЧЕННЯ ТЕРМІНІВ

З метою однакового розуміння термінів Договору Сторони дійшли згоди надати їм наступне значення:

"*Дериватив*" – форвардний контракт, який визначено в п. 2.1 цього Договору (далі також – "*Форвардний контракт*"), який являє собою двосторонню угоду за стандартною (типовою) формою, що засвідчує зобов'язання ТЗДВ "ПОЛТАВТРАНСБУД" продати майнові права на Квартиру у визначений час та на визначених умовах у майбутньому, з фіксацією цін такого продажу під час укладення форвардного контракту;

"*Квартира*" – одне житлове приміщення в житловому будинку № 18 (будівельний номер проекту "Будівництва житлового комплексу з вбудовано-прибудованими приміщеннями громадського призначення за будівельною адресою: м. Полтава, вул. Старий Поділ, 18 яке стане об'єктом нерухомості після реєстрації права власності на нього в порядку, визначеному чинним законодавством України, та має наступні попередні проектні характеристики:

Найменування:	Квартира
Будівельний номер:	
Поверх:	
Будинок:	
Проектна загальна площа: кв.м.	
Проектна житлова площа: кв.м.	
Кількість кімнат:	

«Біржа» - Товарна біржа «Перспектива-Комодіті»

Інші терміни, які використовуються в цьому Договорі, мають значення згідно із Форвардним контрактом та Специфікацією форвардного контракту до нього.

## СТАТТЯ 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ

2.1. За цим Договором Продавець зобов'язується передати Покупцеві, а Покупець зобов'язується прийняти й оплатити Дериватив з наступними характеристиками:

Назва	Форвардний контракт від 23 травня 2019 року
Вид деривативу	з поставкою базового активу
Форма існування	документарна
Продавець за Форвардним контрактом, код за ЄДРПОУ	ТЗДВ «ПОЛТАВТРАНСБУД» 01377190
Покупець за Форвардним контрактом, код за ЄДРПОУ	ТОВ «КУА «ПОЛТАВТРАНСБУД»(ПЗНВІФ «ЗАБУДОВНИК») 34204745
Дата укладення	
Номер форвардного контракту	
Базовий актив деривативу	майнові права на Квартиру № [ ]
Строк виконання Форвардного контракту	
Строк пред'явлення деривативу до виконання (термін, протягом якого дериватив може бути пред'явлений до виконання)	
Дата реєстрації Деривативу на Товарній біржі	[ ] р. на Товарній біржі "Перспектива-Комодіті"
Кількість, штук	1 (один)

2.2. На дату укладення Договору Дериватив належить Продавцеві. З укладенням цього Договору всі права та обов'язки, які Продавець має за Деривативом, повністю, безумовно та без винятків переходять до Покупця відповідно до умов цього Договору.

2.3. Цей договір реєструється на Біржі у повній відповідності з вимог чинного законодавства України до даного правочину.

## СТАТТЯ 3. ЦІНА ДОГОВОРУ

3.1. На дату укладення Договору Сторони визначили Ціну Договору у розмірі [ ],00 ([ ]) гривні 00 коп. без ПДВ відповідно до пункту 197.1.14. статті 197 Податкового Кодексу України (надалі – "Ціна Договору").

3.2. Сторони дійшли згоди, що Покупець сплачує Продавцеві Ціну Договору за цим Договором шляхом перерахування Платежу на банківський рахунок Продавця № 26507980160005 в АТ «МЕГАБАНК» м. Харків вул. Алчевських, 30, МФО 351629 Ідентифікаційний код банку 09804119.

3.3. Платіж в рахунок сплати Ціни Договору має бути здійснений Покупцем в наступні строки:

3.3.1	Сума платежу	Дата, до якої має бути здійснений платіж
3.3.2	<input type="text"/>	<input type="text"/>

3.4. Сторони домовилися визнати датою оплати Ціни Договору дату зарахування коштів від Покупця на рахунок Продавця. Покупець має право на дострокову оплату вартості Деривативу.

#### СТАТТЯ 4. ПОРЯДОК ОПЛАТИ

4.1. Придбання Деривативу може здійснюватися Покупцем за рахунок власних коштів і/або залучених, у тому числі, кредитних коштів. При цьому, Покупець гарантує Продавцеві, що кошти, призначені для проведення розрахунків за цим Договором, отримані Покупцем на законних підставах, і він має право без будь-яких обмежень розпоряджатися ними.

4.2. Покупець зобов'язується здійснити із Продавцем розрахунки за цим Договором відповідно до правил і вимог тієї банківської установи, що забезпечує проведення таких розрахунків, і під час проведення кожного платежу на користь Продавця за цим Договором указати таке призначення платежу, як: "переказ коштів за Дериватив за Договором купівлі-продажу деривативу №  від  2019 р., без ПДВ".

#### СТАТТЯ 5. ПЕРЕХІД ПРАВА ВЛАСНОСТІ

5.1. Продавець зобов'язується передати Покупцю Дериватив протягом 3 (трьох) робочих днів з моменту здійснення Покупцем оплати Ціни Договору відповідно до умов цього Договору шляхом укладення Акту прийому-передачі деривативу, який є невід'ємною частиною цього Договору.

5.2. Підтвердженням Права Покупця на Дериватив є Акт прийому-передачі Деривативу.

5.3. Зобов'язання Продавця щодо передачі Покупцю Деривативу згідно п.5.1 цього Договору вважаються виконаними з моменту передачі Деривативу Покупцю на підставі Акту прийому-передачі Деривативу.

#### СТАТТЯ 6. ПРАВА ТА ОBOB'ЯЗКИ СТОРІН

##### 6.1. Продавець зобов'язується:

6.1.1. передати Покупцю оригінал Дериватива у виді документа на папері після повної оплати Ціни Договору відповідно до умов цього Договору шляхом укладення Акту прийому-передачі оригінал Дериватива у виді документа на папері;

6.1.2. не вчиняти дій, які спрямовані на обтяження Деривативу на користь третіх осіб;

6.1.3. здійснити всі необхідні дії для оформлення передачі Деривативу Покупцю;

6.1.4. дотримуватися гарантій, визначених цим Договором.

##### 6.2. Продавець має право:

6.2.1. вимагати від Покупця надати документи, що підтверджують повноваження представника Покупця на укладання цього Договору;

6.2.2. вимагати своєчасну й повну оплату Ціни Договору в порядку й у строки, передбачені цим Договором.

6.2.3. достроково припинити дію цього Договору у випадках, передбачених Договором.

### 6.3. Покупець зобов'язується:

- 6.3.1. оплатити Ціну Договору в порядку та на умовах, встановлених цим Договором;
- 6.3.2. оплатити витрати, пов'язані із здійсненням розрахунків за цим Договором;
- 6.3.3. оплатити витрати, пов'язані із оформленням передачі йому Деривативу (реєстрацією цього Договору на біржі);
- 6.3.4. пред'являти на вимогу Продавця/біржі необхідні документи, що ідентифікують його особу, підтверджують дієздатність та сімейний стан, а також оригінал довідки про присвоєння ідентифікаційного номеру платника податків; надавати та заповнювати на вимогу Продавця/біржі документи, необхідні для виконання Продавцем/біржею обов'язків за цим Договором;
- 6.3.5. забезпечити неподільність прав, що виникають за Деривативом.

## **СТАТТЯ 7. ЗАЯВИ Й ГАРАНТІЇ СТОРІН**

- 7.1. Цим кожна зі Сторін заявляє й гарантує, що на дату підписання цього Договору:
  - 7.1.1. Продавець є належним чином створеною та зареєстрованою особою в повній відповідності з діючим застосовуваним законодавством України, і здійснює свою підприємницьку діяльність відповідно до вимог своїх статутних документів, а Покупець є громадянином України та має повну цивільну правоздатність та дієздатність, і не існує обставин, які можуть спричинити повну або часткову втрату право - або дієздатності якої-небудь із Сторін, що в результаті потенційно може спричинити неможливість виконання Стороною своїх зобов'язань за Договором.
  - 7.1.2. Сторони є належним чином уповноваженими на підписання цього Договору, Сторони вповноважені на виконання цього Договору й такі повноваження будуть дійсними протягом усього строку дії цього Договору або до моменту припинення його дії в інший спосіб.
  - 7.1.3. Ні підписання цього Договору, ні його виконання, не порушить жодного закону України чи прийнятого на виконання законів України підзаконного акту, судового рішення або іншого судового або іншого акту, під дію яких підпадає будь-яка з Сторін, і не суперечить будь-яким положенням корпоративних документів Сторін, не порушує інших зобов'язань Сторін перед третіми особами, не порушує прав третіх осіб.
- 7.2. Не обмежуючи положень п. 7.1. цього Договору, Продавець цим заявляє й гарантує:
  - 7.2.1. Дериватив не обтяжений правами третіх осіб, не перебуває в заставі, під арештом або в податковій заставі, не внесений в статутний капітал, і не є предметом судового розгляду на дату укладання цього Договору.
  - 7.2.2. Не обмежуючи положень п. 7.1. цього Договору, Покупець цим заявляє й гарантує:
  - 7.2.3. Покупець повністю розуміє та погоджується, що відповідальність за виконання зобов'язань за Деривативом несе продавець за Форвардним контрактом.
  - 7.2.4. Покупець повністю розуміє та погоджується, що Дериватив надає йому права, передбачені чинним законодавством України, та зміст цих прав йому відомий та прийнятний.
  - 7.2.5. Після придбання Деривативу будь-які правочини та операції, що Покупець може укладати щодо та/або із Деривативом, укладатимуться та здійснюватимуться ним на його власний ризик, який він розуміє та приймає, та у жодному випадку не повинні впливати на права та обов'язки Сторін за цим Договором та не залежать від зобов'язань Сторін за цим

Договором, а також не можуть бути підставою або створювати будь-які підстави для відповідальності Продавця

7.2.6. Укладення цього Договору на умовах, зазначених у ньому, повністю відповідає намірам та уявленням Покупця.

7.3. Кожна Сторона укладає цей Договір, покладаючись на заяви й гарантії іншої Сторони, встановлені п. 7 Договору, які є істотними умовами цього Договору. У випадку якщо протягом дії цього Договору або в який-небудь інший строк після припинення його дії яка-небудь із заявлених Покупцем гарантій буде порушена та/або буде виявлена недостовірність наданих у Договорі заяв або гарантій, Покупець зобов'язаний відшкодувати Продавцю всі понесені збитки.

## 8. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ СТОРІН

8.1. Сторони несуть відповідальність за невиконання чи неналежне виконання положень цього Договору відповідно до чинного українського законодавства.

8.2. Для цілей цього Договору відмовою Покупця від цього Договору є:

- а) відмова від виконання цього Договору, вчинена Покупцем письмово та надіслана Продавцеві відповідно до умов цього Договору у будь-який момент строку дії цього Договору;
- б) порушення строку внесення Ціни Договору, визначеного п.3.3. цього Договору.

У випадку відмови Покупця від Договору та прийняття такої відмови Продавцем, дія Договору припиняється Продавцем в односторонньому порядку. При цьому Продавець утримує 20% від фактично внесеної Покупцем ціни Договору, в рахунок компенсації витрат Продавця з утримання Деривативу від продажу третім особам.

Решту коштів ( 80% від оплаченої ціни договору), Продавець повертає Покупцю протягом 90 (дев'яноста) днів від дня подання заяви на розірвання договору на вказаний в заяві особистий поточний рахунок Покупця.

## 9. ДІЯ ДОГОВОРУ

9.1. Договір діє з моменту його підписання Сторонами та реєстрації Товарною біржею «Перспектива-Коммодіті». Дія Договору припиняється з моменту його належного й реального виконання Сторонами.

9.2. Дію Договору може бути припинено достроково за взаємною згодою Сторін та в інших випадках, передбачених цим Договором або чинним законодавством України.

9.3. Дію Договору може бути достроково припинено за ініціативи Покупця за умови дотримання наведеного нижче порядку:

9.3.1. Покупець звертається до Продавця з письмовою заявою, у якій повідомляє Продавця про свій намір достроково припинити дію Договору, і яким Покупець надає Продавцеві згоду на утримання 20% від сплачених Покупцем суми за Договором в рахунок компенсації витрат Продавця з утримання Деривативу від продажу третім особам;

9.3.2. Сторони укладають додаткову угоду про припинення дії Договору або в разі неможливості укласти додаткову угоду, Продавець вчинює односторонній правочин про припинення дії Договору.

9.4. Дію Договору може бути достроково припинено в односторонньому порядку з ініціативи Продавця у випадку порушення Покупцем будь-якого терміну проведення розрахунків згідно

п. 3.1-3.3. Договору. В цьому випадку дія Договору припиняється із настанням для Сторін правових наслідків, визначених в п. 8.2 Договору.

## **СТАТТЯ 10. ВИРІШЕННЯ СПОРІВ**

10.1. 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 (шістдесят) 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. У будь-якому судовому провадженні, розпочатому щодо вирішення спору, претензії, розбіжності між Сторонами за цим Договором, Сторони мають право на відшкодування судових витрат та усіх супутніх витрат, пов'язаних з судовим розглядом, про що має бути викладено в рішенні суду.

## **СТАТТЯ 11. ОБСТАВИНИ НЕПЕРЕБОРНОЇ СИЛИ (ФОРС-МАЖОР)**

11.1. Будь-яка Сторона звільняється від відповідальності за невиконання або прострочення у виконанні своїх обов'язків за цим Договором, якщо таке невиконання або прострочення виникли внаслідок дії обставин форс-мажору, що настали після укладення цього Договору, за умови, що таке звільнення від відповідальності стосується лише тих обов'язків, на які прямо впливають такі обставини форс-мажору.

11.2. Для цілей цього Договору, форс-мажор означає надзвичайні події або обставини, які Сторона не могла ні передбачити, ні запобігти, вживши розумних засобів, які включають громадський неспокій, війну, революцію, ворожі дії збройних сил, громадянську війну, терористичні акти або диверсії, пожежу, повінь, землетрус або інші природні лиха, націоналізацію, відмова платіжної системи, у тому числі систем розрахунків та/або валютних ринків, страйки, зміни у законодавстві та діяльності державних органів, фінансова криза, банкрутство, і інші обставини, які знаходяться поза розумним контролем Сторони, однак нестача коштів не є обставиною форс-мажору.

11.3. Строк виконання Стороною, що знаходиться під дією обставин форс-мажору, обов'язків за Договором продовжується пропорційно часу, протягом якого діють такі обставини та їх наслідки.

11.4. У випадку виникнення обставин форс-мажору потерпіла Сторона зобов'язана повідомити про це іншу Сторону протягом 3 (трьох) робочих днів з дати їх виникнення. Повідомлення повинно містити інформацію про природу обставин та оцінку їх впливу на можливість Сторони виконувати свої зобов'язання за Договором і на терміни виконання зобов'язань.

11.5. В разі припинення дії обставин форс-мажору потерпіла Сторона зобов'язана повідомити про це іншу Сторону протягом 1 (одного) робочого дня з дати припинення дії обставин форс-мажору. Повідомлення повинно вказувати на строк, протягом якого передбачається виконання потерпілою Стороною зобов'язань за Договором.

11.6. У випадку, якщо потерпіла Сторона не направить або несвоєчасно направить вищезазначене повідомлення, вона зобов'язана відшкодувати іншій Стороні збитки, спричинені таким неповідомленням або несвоєчасним повідомленням.

11.7. У випадку, якщо обставини форс-мажору тривають понад 90 (дев'яносто) днів Сторона інша, ніж та, що знаходиться під дією таких обставин, має право ініціювати дострокове розірвання Договору з направленням відповідного повідомлення Стороні, що знаходиться під дією таких обставин, не менше, ніж за 30 (тридцять) днів до бажаної дати

11.8. Сторони домовилися про те, що достатнім підтвердженням обставин форс-мажору буде довідка, видана Торгово-промисловою палатою України або її територіальними відділеннями.

## СТАТТЯ 12. ІНШІ ПОЛОЖЕННЯ

12.1. Даний Договір укладений у вигляді електронного документа. Оригінал договору( електронного документу) оформлюється у вигляді на папері в 3 (трьох) екземплярах, які мають однакову юридичну силу, по одному екземпляру для кожної Сторони та 1( один) екземпляр для Біржі.

12.2. Будь-які зміни або доповнення до цього Договору матимуть юридичну чинність тільки у випадку, якщо вони викладені у письмовій формі й підписані Сторонами, крім випадків односторонньої зміни й припинення дії цього Договору, прямо встановлених умовами Договору. Продавець має право в односторонньому порядку змінити, уточнити умови Договору шляхом направлення письмового повідомлення Покупцеві в порядку, передбаченому Договором.

12.3. 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 душі доброї волі з наміром замінити положення, що втратило чинність, чинним положенням, яке за своїми економічними наслідками найкраще відповідає положенню, що втратило чинність.

12.4. 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.

12.5. Будь-які інші питання, неврегульовані цим Договором, вирішуються Сторонами способом проведення між ними переговорів та/або будь-яким іншим способом, що, як правило, використовується для вирішення подібних питань.

12.6. 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.

12.7. Усі правовідносини, що виникали в зв'язку з виконанням умов цього Договору і не врегульовані ним, регламентуються нормами чинного в Україні законодавства.

12.8. 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, визначені в ст. 13 цього Договору.

12.9. 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.

12.10. Датою одержання будь-якого повідомлення, передбаченого цим Договором, в

залежності від того, котра з цих подій відбудеться раніше, є:

12.10.1. дата одержання іншою Стороною рекомендованого листа з повідомленням про вручення;

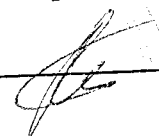
12.10.2. або дата, вказана на письмовому повідомленні Стороною-одержувачем при особистому отриманні повідомлення нею або її уповноваженим представником;

12.10.3. 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;

12.10.4. 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.

12.11 Сторони погоджуються, що будь-яка інформація пов'язана з укладенням та виконанням цього Договору, має конфіденційний характер і не підлягає розголошенню будь-яким третім особам, за винятком випадків, передбачених чинним законодавством України.

## 12. РЕКВІЗИТИ СТОРІН

<p><b>ПРОДАВЕЦЬ:</b></p> <p><b>ТОВ «КУА «ПОЛТАВТРАНСБУД»</b> <b>/ПЗНВІФ «Забудовник»/</b></p> <p><b>Адреса:</b> 36022, м. Полтава, вул. Старий Поділ, 4; Код ЄДРПОУ 34204745 п/р № 26507980160005 в АТ «МЕГАБАНК» в м. Харків, МФО 351629 Тел/факс (0532) 60-15-01</p> <p><b>Директор</b></p> <p>_____ <b>О.В. Маляренко</b></p> <p>м.п. </p>	<p><b>ПОКУПЕЦЬ:</b></p> <p>Громадянка:</p> <div data-bbox="805 1137 1372 1624" style="border: 2px solid black; height: 217px; width: 355px;"></div>
--	---

**ТОВАРНА БІРЖА «ПЕРСПЕКТИВА-КОММОДІТІ»**

