

ПОПЕРЕДНІЙ ДОГОВІР договору купівлі-продажу квартири

місто Київ, Україна, п'ятнадцятого лютого дві тисячі шістнадцятого року.

ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «СТОЛИЦЯСПЕЦБУД», місцезнаходження якого зареєстроване за адресою: місто Київ, вулиця Сиваська, будинок 12/2, ідентифікаційний код юридичної особи за ЄДРПОУ – 39641286, - надалі **Сторона-1**, в особі Директора **Смел'яненка Андрія Ігоровича**, який зареєстрований за адресою: Поліський район, село Млачівка, вулиця Жовтнева, будинок 36, та діє на підставі Статуту, з однієї сторони, та

Громадянин(ка) України 0000, який зареєстрований за адресою: Київська область, ... район, , податковий номер: 3383207634, паспорт, виданий 00 місяця 2000 року, надалі – **Сторона-2**, з іншої сторони, (далі разом – “Сторони”, а окремо – “Сторона”), керуючись статтями 3, 6, 11, 26, 91, 208, 627, 629, 635 та 638 Цивільного кодексу України та діючи добровільно і перебуваючи при здоровому розумі та ясній пам'яті, володіючи необхідним об'ємом дієздатності, розуміючи значення своїх дій, вільно володіючи українською мовою, попередньо ознайомлені нотаріусом з приписами цивільного законодавства, що регулюють укладений нами правочин, склали цей Попередній договір про наступне:

1. Предмет Попереднього договору.

1.1. За цим Попереднім договором Сторони зобов'язуються, в строки встановлені в п.1.4. розділу 1 цього Попереднього договору, укласти **Договір купівлі-продажу квартири** (далі – Основний договір), відповідно до якого Сторона-1 (в Основному договорі – Продавець) зобов'язується передати у власність (продати) окрему квартиру, характеристики якої вказані в п. 1.4.1 пункту 1.4. розділу 1 цього Попереднього договору (далі – Об'єкт), яка знаходиться **в житловому будинку № 12/2 (дванадцять дріб два) за адресою: місто Київ, перетин вулиці Сиваської та пров. Хорольського у Дніпровському районі міста Києва** (далі - Будинок), а Сторона-2 (в Основному договорі – Покупець) зобов'язується прийняти у власність (купити) Об'єкт та належним чином сплатити його вартість в обсязі згідно з розділом 2 Попереднього договору.

1.2. Сторони встановили, що виконання зобов'язання щодо укладення та нотаріального посвідчення Основного договору, яке встановлене пунктом 1.1. розділу 1 Попереднього договору повинне бути забезпечене.

Вид та порядок забезпечення виконання вказаного зобов'язання Сторони визначають в окремому Договорі про забезпечення виконання зобов'язань. Зазначений Договір про забезпечення виконання зобов'язань (далі – Договір про забезпечення) Сторони укладають у простій письмовій формі та підписують одночасно з укладенням та нотаріальним посвідченням цього Попереднього договору.

1.2.1. Попередній договір та Договір про забезпечення виконання зобов'язань є невід'ємними один від одного. Припинення дії, втрата чинності, розірвання одного з цих Договорів тягне за собою припинення дії, втрату чинності, розірвання іншого Договору.

1.3. Плановий строк введення в експлуатацію Будинку – **I (перший) квартал 2017 року**.

1.4. Сторони зобов'язуються укласти Основний договір **протягом I (першого) кварталу 2017 року**, з урахуванням вимог п. 5.2. цього Попереднього договору, але в будь-якому разі не раніше отримання Стороною-1 правовстановлюючих документів на Об'єкт - надання Державною реєстраційною службою України та/або відповідними державними органами документів, що є необхідними для належного укладення та нотаріального посвідчення Основного договору.

Сторони встановили, що Основний договір укладається протягом 30 (тридцяти) календарних днів з моменту отримання Стороною-2 відповідного повідомлення від Сторони-1, яке надсилається поштою рекомендованим листом або іншим способом, який Сторони оберуть за взаємним погодженням.

1.4.1. Характеристики Об'єкта:

Секція	0 (друга)
Поверх	0 (нуль)
Номер квартири	0 (нуль)
Кількість кімнат	0 (дві)
Загальна площа (кв.м.)	00 кв.м.

2. Порядок визначення розміру суми Основного договору.

2.1. Розрахунки по Основному договору здійснюються у валюті України - гривні, шляхом перерахування Стороною-2 грошових коштів на поточний рахунок Сторони-1.

2.2. Розмір суми Основного договору (вартість/ціна Об'єкта), разом з податком на додану вартість, визначається Сторонами у момент укладення та нотаріального посвідчення Основного договору.

2.3. Остаточні розрахунки по Основному договору здійснюються в день укладення Основного договору до моменту його нотаріального посвідчення в наступному порядку:

2.3.1. Сума грошових коштів (включає в себе податок на додану вартість) в українських гривнях, що має бути сплачена Стороною-2 Стороні-1 на виконання Договору про забезпечення, укладення якого передбачене

пунктом 1.2. статті 1 цього Попереднього договору, у розмірі, зазначеному у пункті 2.2.статті 2 Договору про забезпечення, буде зарахована Стороною-1 як **оплата 00000 м.кв.** Об'єкта.

2.3.2.Різниця між розміром суми Основного договору (остаточна вартість/ціна Об'єкта) та розміром грошових коштів, сплачених по Договору про забезпечення, які будуть зараховані Стороною-1 як оплата **00000 м.кв.** Об'єкта, сплачується Стороною-2 в розмірі, який вираховується шляхом множення неоплачених квадратних метрів Об'єкта (остаточна площа Об'єкта, визначається згідно підпункту 5.4. статті 5 цього Попереднього Договору) на вартість одного квадратного метра, яка за згодою Сторін становить **0000 (нуль нуль нуль) гривень 00 копійок, в т.ч. ПДВ 20% - 000 (нуль) гривень 00 копійок.**

3. Істотні умови Основного договору

3.1.Об'єкт буде переданий Стороні-2 у наступному стані: встановлені металеві входні двері та металопластикові вікна; у ванних кімнатах та санітарних вузлах відсутня гідроізоляція, встановлені лічильники гарячої, холодної води та електроенергії (перелік виключний).

3.2.Фактична передача Об'єкта Стороною-1 Стороні-2 оформлюється та підтверджується Актом приймання - передачі Об'єкта. Такий Акт підписується Сторонами не пізніше моменту укладання та нотаріального посвідчення Основного договору.

3.3.У випадку виявлення недоліків та недоробок в Об'єкті, Сторони зобов'язані скласти Акт, який підписується Сторонами; в Акті зазначається перелік недоліків і строки їх усунення. В цьому випадку Акт прийому-передачі Об'єкту підписується Сторонами протягом 3 (трьох) робочих днів після усунення Стороною-1 зазначених в Акті недоліків.

3.4.З моменту оформлення та підписання Сторонами Акту приймання-передачі Об'єкта всі витрати, що пов'язані з утриманням Об'єкту, Сторона-2 несе за рахунок власних коштів. Сторона-2 зобов'язана протягом 5 (п'яти) робочих днів після підписання Акту приймання-передачі Об'єкту укласти з експлуатуючими організаціями (підприємствами) договори про участь у витратах на утримання Об'єкту та прибудинкової території.

3.5.Оплата всіх платежів, в тому числі витрат, пов'язаних з укладенням та нотаріальним посвідченням Основного договору та реєстрацією за Стороною-2 права власності на Об'єкт, покладається на Сторону-2.

4. Істотні умови Попереднього договору

4.1. Сторона-1 має право:

4.1.1.У разі порушення Стороною-2 умов, обсягів та строків оплати, передбачених розділом 2 Договору про забезпечення, більше ніж на 3 (три) робочих днів, Сторона-1 має право в односторонньому порядку відмовитися від виконання Попереднього Договору.

4.1.2.До моменту укладення та нотаріального посвідчення Основного договору, надати Стороні-2 згоду на відступлення (переуступку) комплексу прав та обов'язків Сторони-2 за Попереднім Договором (в тому числі права вимоги за Попереднім Договором) на користь третьої особи, або заборонити здійснення такої правочину (укладення договору).

4.2. Сторона-1 зобов'язується:

4.2.1.Належним чином виконувати свої зобов'язання за цим Договором.

4.2.2.Приймати грошові кошти від Сторони-2, які сплачуються відповідно до умов Договору про забезпечення.

4.2.3.Передати у власність Сторони-2 Об'єкт, характеристики якого визначені в пункті 1.4.1 пункту 1.4 розділу 1 Попереднього Договору в момент укладення та нотаріального посвідчення Основного договору.

4.2.4.Відповідно до підпункту 2.3.1. пункту 2.3. статті 2 цього Договору зарахувати грошові кошти, сплачені по Договору про забезпечення як відповідну частину оплати за Основним договором.

4.2.5.У разі смерті Сторони-2 передати весь комплекс прав та обов'язків спадкоємцям Сторони-2, спадкові права яких, оформлені належним чином відповідно до вимог чинного законодавства України.

4.2.6.Нести всі витрати, пов'язані з отриманням правостановлюючих документів на Об'єкт та інших документів, що є необхідними для належного укладення та нотаріального посвідчення Основного договору.

4.3. Сторона-2 має право:

4.3.1.В день укладення Основного договору до моменту його нотаріального посвідчення, за умови належного і повного виконання Стороною-2 своїх зобов'язань за цим Договором та Договором про забезпечення, вимагати зарахування сум коштів, що були сплачені Стороною-2 Стороні-1 на виконання цього Договору та Договору про забезпечення, як відповідну частину оплати за Основним договором.

4.3.2.Достроково виконати свої зобов'язання по сплаті грошових коштів (платежів), передбачених розділом 2 Договору про забезпечення, при цьому штрафні санкції за дострокове виконання Стороною -2 своїх зобов'язань - не нараховуються.

4.3.3.За згодою Сторони-1, до моменту укладення та нотаріального посвідчення Сторонами Основного договору, відступити (переуступити) комплекс прав та обов'язків за Попереднім Договором (в тому числі право вимоги за цим Договором) на користь членів сім'ї (родинний зв'язок між якими підтверджується відповідними документами) або третім особам, при цьому:

- відступлення (переуступка) на користь членів сім'ї Сторони-2, спорідненість яких зі Стороною-2 підтверджується документально, здійснюється безкоштовно;

- укладення договору про заміну сторони в договорі зі спадкоємцями, спадкові права яких оформлені належним чином, здійснюється безкоштовно;

- відступлення (переуступка) на користь третіх осіб є платною, у зв'язку з чим Сторона-2 має сплатити Стороні-1 суму коштів в українських гривнях, що разом з податком на додану вартість еквівалентна 3% (трьом відсоткам) від суми грошових коштів встановленої пунктом 2.2. статті 2 Договору про забезпечення.

4.3.4. За згодою Сторони-1, до моменту укладення та нотаріального посвідчення Основного договору, Сторона-2 має право **змінити Об'єкт** на інший, щодо якого не укладено договорів з іншими особами. За зміну об'єкту Сторона-2 має сплатити Стороні-1, суму коштів в українських гривнях, що разом з податком на додану вартість еквівалентна 3% (трьом відсоткам) від суми грошових коштів встановленої пунктом 2.2. статті 2 Договору про забезпечення.

4.3.4.1. У разі досягнення Сторонами згоди щодо зміни Об'єкту, така зміна здійснюється шляхом укладення Договору про внесення змін до Попереднього договору та Договору про забезпечення; Оплата витрат за нотаріальне посвідчення договору про внесення змін до Попереднього договору покласться на ту Сторону, за ініціативою якої вносяться відповідні зміни.

4.4. Сторона-2 зобов'язується:

4.4.1. Належним чином та повністю сплатити вартість/ціну Об'єкта, розмір якої визначено у статті 2 Договору про забезпечення.

4.4.2. Вчинити всі необхідні дії для виконання цього Договору, в тому числі прийняти у власність Об'єкт, характеристики якого визначені в пункті 1.4.1. пункту 1.4 розділу 1 Попереднього Договору шляхом укладення та нотаріального посвідчення Основного договору.

4.4.3. На момент укладення та нотаріального посвідчення Основного договору надати згоду другого з подружжя та/або інших осіб, отримання згоди яких на вчинення такого правочину є необхідним згідно з чинним законодавством України. Надання такої згоди повинне бути підтверджене відповідною заявою справжність підпису на якій має бути нотаріально засвідчено.

4.4.4. Належним чином виконувати зобов'язання взяті на себе згідно з цим Договором та Договором про забезпечення.

5. Особливі умови

5.1. Для укладення та нотаріального посвідчення цього Попереднього договору та Основного договору Сторона-2 зобов'язана надати Стороні-1 всі необхідні для їх укладення документи (зокрема оригінал паспорту та довідки про присвоєння податкового номеру платника податків-фізичної особи, інші документи, надання яких передбачено чинним законодавством України).

5.2. Сторони погодили, що Основний договір може бути укладений виключно у разі оплати Стороною-2 повної суми коштів, що передбачена статтею 2 Договору про забезпечення.

5.3. До укладення та нотаріального посвідчення Основного договору Сторона-2 зобов'язується, не проводити без згоди Сторони-1 будівельні та/або монтажні роботи в Об'єкті чи на зовнішніх стінах (елементах) Будинку, які можуть істотно вплинути або змінити характеристики Об'єкту (перепланування, знесення несучих конструкцій тощо). У випадку встановлення Стороною-2 на Об'єкті системи кондиціонування повітря (чи будь-яких інших систем чи пристроїв, приладів, обладнання у складі яких є елементи, що кріпляться ззовні на стінах (на фасадах) Будинку) – Сторона-2 зобов'язана погодити із Стороною-1 місце встановлення та схему підключення зовнішніх елементів (блоків) такої системи (пристроїв, приладів, обладнання).

5.4. Остаточна площа Об'єкта визначається згідно технічного паспорту. Остаточна площа Об'єкта застосовується Сторонами для визначення остаточного розміру суми Основного договору (остаточна вартість/ціни Об'єкта), згідно підпункту 2.3.2. пункту 2.3. статті 2 цього Попереднього договору.

6. Відповідальність сторін

6.1. За невиконання або неналежне виконання своїх зобов'язань за Попереднім договором винна Сторона несе відповідальність, передбачену чинним законодавством України. Сторона, яка необґрунтовано ухиляється (відмовляється) від укладення та нотаріального посвідчення Основного договору, зобов'язана відшкодувати іншій Стороні завдані цим фактичні збитки протягом 30 (тридцяти) календарних днів з моменту у який мав бути укладений Основний договір.

6.2. Сторони не несуть відповідальність за не укладення Основного договору, якщо це сталося через обставини непереборної сили, у тому числі зміни чинного законодавства України, дії чи бездіяльність органів державної влади та місцевого самоврядування. Наявність обставин непереборної сили має бути підтверджено документально.

6.3. У випадку прострочення **Стороною-1** з власної вини встановлених цим Попереднім договором строків укладення та нотаріального посвідчення Основного договору, більше ніж на 6 (шість) місяців, Сторона-1 зобов'язана сплатити на користь **Сторони-2** пеню у розмірі 0,1% (нуль цілих одна десятих відсотка) від фактично сплаченої Стороною-2 суми, згідно пункту 2.3. статті 2 Договору про забезпечення за кожен місяць такого прострочення, починаючи з 7 (сьомого) місяця.

7. Інші умови Договору

7.1. Попередній договір набирає чинності з моменту його укладення Сторонами і діє до моменту укладення та нотаріального посвідчення Основного договору, або до моменту виконання зобов'язань за Попереднім договором щодо сплати штрафних санкцій винною Стороною.

7.2. Сторона-1 є платником податків (податку на прибуток) на загальних умовах.

7.3. Всі спори та розбіжності, які виникають між Сторонами по даному Попередньому договору або у зв'язку із ним, вирішуються шляхом переговорів, а у разі недосягнення згоди – в судовому порядку.

7.4. Сторони свідчать, що цей Договір має силу Попереднього договору відповідно до ст. 635 Цивільного кодексу України.

7.5. Істотні умови Основного договору, не вказані в даному Попередньому договорі, погоджуються Сторонами при укладенні та нотаріальному посвідченні Основного договору.

7.6. Зміни та доповнення до цього Попереднього договору вносяться у письмовій формі, підписуються Сторонами та посвідчуються нотаріально. Витрати пов'язані з укладанням та нотаріальним посвідченням такого Договору про внесення змін покладаються на ту Сторону за ініціативою якої до цього Попереднього договору вносяться зміни та доповнення.

7.7. Внесення змін та доповнень до цього Договору в односторонньому порядку забороняється.

7.8. Сторони погодились, що Попередній договір може бути припинений за ініціативою Сторони-1 у разі порушення Стороною-2 зобов'язань, викладених у Договорі забезпечення, оскільки за умовами Попереднього договору зобов'язання, взяті на себе Стороною-2 має бути забезпечене. У цьому випадку Сторона-1 направляє Стороні-2 заяву-повідомлення про припинення дії Попереднього договору.

7.9. Зобов'язання, встановлене Попереднім договором припиняється у разі порушення Сторонами строку укладання Основного договору.

7.10. Сторони погодились, що Попередній договір може бути розірваний за згодою Сторін, про що Сторони укладають Договір про розірвання Попереднього договору. Витрати пов'язані з укладанням та нотаріальним посвідченням такого Договору про розірвання цього Попереднього договору покладаються на ту Сторону за ініціативою якої цей Договір буде розірвано.

7.11. На момент укладення цього Договору Сторона-2 в зареєстрованому шлюбі не перебуває та ні з ким однією сім'єю не проживає. Цей факт доведено до відома Сторони-1

7.12. Попередній договір складено українською мовою в 3 (трьох) примірниках, що мають однакову юридичну силу, по одному для кожної із Сторін, третій примірник призначений для зберігання в архіві приватного нотаріуса Київського міського нотаріального округу

7.13. Всі витрати, пов'язані з оформленням Попереднього договору, покладаються на Сторону-2.

8. Гарантії сторін.

8.1. Сторони свідчать, що цей Попередній договір не є наслідком помилки, обману, насильства, погрози тощо, Сторони при укладенні цього Договору усвідомлюють значення своїх дій та знаходяться в здоровому розумі та ясній пам'яті.

8.2. Попередній договір не є фіктивним чи удаваним правочином і спрямований на реальне настання наслідків.

8.3. Перед укладанням цього Договору, його підписанням та нотаріальним посвідченням Сторона-2 отримала всю необхідну інформацію відносно умов та порядку укладення та виконання Договору, а також іншу інформацію яка її цікавила, та погоджується, що ніхто ніяким чином не приховував від неї даних.

9. Підписи Сторін

Сторона-1 _____
М.П.

Сторона-2 _____

Місто Київ, Україна, п'ятнадцятого лютого дві тисячі шістнадцятого року.

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

Договір підписано у моїй присутності.

Особу громадян, які підписали договір, встановлено, їх дієздатність, а також правоздатність та дієздатність Товариства з обмеженою відповідальністю «СТОЛИЦЯСПЕЦБУД», і повноваження його представника перевірено.

Зареєстровано в реєстрі за № 000

Стягнуто плати: за домовленістю.

Приватний нотаріус