ПОПЕРЕДНІЙ ДОГОВІР

місто Київ, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ дві тисячі \_\_\_\_\_\_\_\_\_року

**Товариство з обмеженою відповідальністю «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_»»,** місцезнаходження: \_\_, м. Київ, вул. \_\_\_\_\_\_\_, будинок \_\_, корпус \_\_,код платника податків за ЄДРПОУ **\_\_\_**, в особі директора \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, та діє на підставі Статуту, (далі – “Сторона-1”), з однієї сторони,

та

громадянин (ка) України \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, паспорт \_\_\_\_\_\_\_, виданий \_\_\_\_\_\_\_ РУ ГУ МВС України в місті Києві \_\_\_\_\_\_ року, податковий номер \_\_\_\_\_\_\_, зареєстрована за адресою: м. \_\_\_\_, вул. \_\_\_\_\_, будинок \_\_, квартира \_\_\_, (далі – “Сторона-2”), (далі разом – “Сторони”), керуючись статтями 3, 6, 11, 26, 91, 208, 627, 629, 635 та 638 Цивільного кодексу України уклали даний договір, (далі – “Попередній договір”) про наступне:

1. Предмет Попереднього договору.

1.1. За даним Попереднім договором Сторони зобов’язуються, в строки встановлені даним Попереднім договором, укласти в майбутньому договір купівлі-продажу (далі – “Основний договір”) відповідно до якого Сторона-1 (в Основному договорі – Продавець) зобов’язується передати окрему квартиру, характеристики якої вказані в п. 1.3. розділу 1 цього Попереднього договору (далі – “Об’єкт”), в житловому будинку, за адресою: вулиця Українська, 6 у Шевченківського районі міста Києва (далі – “Будинок”), а Сторона-2 (в Основному договорі – Покупець) зобов’язується прийняти Об’єкт та належним чином оплатити його вартість в обсязі згідно з розділом 2 Попереднього договору.

1.2. Сторони зобов’язуються укласти Основний договір в строк до \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ року. Сторони встановили, що Основний договір укладається протягом п’яти календарних днів з моменту отримання Стороною-2 відповідного повідомлення від Сторони-1. В будь-якому випадку Сторона-1 повинна направити Стороні-2 вказане повідомлення протягом 5 робочих днів після отримання Стороною-1 правовстановлюючих документів на Об’єкт та надання Реєстраційною службою Головного управління юстиції у м. Києві документів, що є необхідними для належного укладення та оформлення Основного договору.

1.3. Характеристики Об’єкта:

|  |  |
| --- | --- |
| Поверх |  |
| № квартири |  |
| Кількість кімнат |  |
| Загальна площа (квадратних метрів) |  |
| Житлова площа (квадратних метрів) |  |

2. Сума основного Договору, забезпечення виконання Попереднього договору та порядок сплати.

2.1. Сторони встановили, що при укладенні Основного договору 100 % ціна Об’єкта (сума Основного договору) буде, разом з ПДВ, складати **\_\_\_\_\_\_ гривень (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ гривень 00 копійок)**.

2.2. Валютою виконання Основного договору є українська гривня (UAH). Внесення коштів здійснюється Стороною-2 українськими гривнями.

2.3. Сторони встановили, що виконання зобов’язання щодо укладання та виконання Основного договору, яке встановлене пунктом 1.1. розділу 1 Попереднього договору повинне бути забезпечене. Для підтвердження зобов’язань, що виникли у Сторін згідно з цим Попереднім договором щодо укладення та виконання Основного договору та забезпечення виконання таких зобов’язань, Сторона-2 сплачує Стороні-1 суму грошових коштів у наступних розмірі, порядку та умовах:

2.3.1. Сторона-2 зобов’язується сплатити суму Стороні-1, що складає 97% - \_\_\_\_\_ гривень \_\_\_ копійок (\_\_\_\_\_ грн \_\_\_\_ 00 коп), в тому числі ПДВ (20%) \_\_\_\_\_ грн 00 коп до \_\_\_\_\_ 20\_\_ року.

Сума коштів в розмірі 3%, що становить \_\_\_\_\_ грн 00 коп ( \_\_\_\_ грн 00 коп), в тому числі ПДВ (20%) складає --\_\_\_\_ грн \_\_\_\_ коп (\_\_\_\_\_ грн \_\_\_ коп), буде повністю сплачена Стороною-2 Стороні-1 в день укладення Основного договору.

Вартість 1 квадратного метра становить \_\_\_ грн 00 коп, в тому числі ПДВ (20%) складає \_\_\_ грн \_\_\_ коп.

2.3.2. Кожний платіж за цим Договором сплачується Стороною-2 в безготівковій формі на банківський рахунок Сторони-1 - п/р \_\_\_\_\_\_\_\_ в ПАТ «\_\_\_\_\_\_\_», МФО \_\_\_\_\_\_.

2.3.3. Вказана у підпункті 2.3.1. пункту 2.3. розділу 2 цього Попереднього договору сума коштів буде, після її належної сплати Стороною-2 за даним Договором та після отримання Стороною-1 таких коштів на її банківський рахунок, зарахована як оплата за Основним договором у момент укладення Основного договору.

2.5. Сторони погодили, що документом, який підтверджує проведення розрахунків за цим Договором між Сторонами є документи надані банківською установою (банківські виписки) щодо операцій з коштами на рахунку Сторони-2 та щодо зарахування коштів на рахунок Сторони-1.

3. Істотні умови Основного договору

3.1. Об’єкт буде переданий Стороні-2 у наступному стані:

- Відстань від підлоги до стелі – 2,75 м;

- Підлога - цементна стяжка; (крім санвузлів)

- Сантехнічні прилади – не поставляються та не встановлюються;

- Столярні вироби внутрішні – не поставляються та не встановлюються;

- Вікна – металопластикові зі склопакетом;

- Вхідні двері – з металу;

- Радіатори опалення – згідно проектної документації;

- Електроплита (чи газова плита) – не поставляється та не встановлюється;

- Електропроводка – згідно проектної документації;

- Встановлюються (монтуються) також прилади обліку кількості спожитих холодної та гарячої води, на відводах стояків водопостачання встановлюється запірна арматура (перелік виключний).

3.2. Факт передачі Об’єкта Стороні-2 оформлюється та підтверджується актом передачі-приймання Об’єкта. Такий акт підписується в момент укладання Основного договору.

3.3. Сторона-2 зобов’язується в день укладання Основного договору підписати договір про участь у витратах на утримання Будинку та прилеглої території та надання комунальних послуг із вказаною Стороною-1 експлуатуючою організацією (підприємством).

3.4. Сторона-2 зобов’язується не проводити без згоди експлуатуючої організації будь-які будівельні чи монтажні роботи в Об’єкті чи на зовнішніх стінах (елементах) Будинку. У випадку встановлення Стороною-2 на Об’єкті системи кондиціювання 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 з експлуатуючою організацією місце встановлення та схему підключення зовнішніх елементів (блоків) такої системи (пристроїв, приладів, обладнання).

3.5. Всі витрати, пов’язані з оформленням Основного договору та реєстрацією за Стороною-2 права власності на Об’єкт, (в тому числі – передбачені нормативно-правовими актами) покладаються на Сторону-2.

4. Особливі умови

4.1. При укладенні даного Попереднього договору та Основного договору Сторона-2 зобов’язана пред’являти Стороні-1всі необхідні для їх укладення документи – оригінал паспорту та довідки про присвоєння ідентифікаційного (податкового) номеру фізичної особи.

4.2. Сторони погодили, що Основний договір може бути укладений виключно у разі сплати Стороною-2 повної суми коштів, що передбачена підпунктом 2.3.1. пункту 2.3. розділу 2 цього Попереднього договору, на банківський рахунок Сторони-1 у належному порядку до моменту укладення та оформлення Основного договору.

4.3. Всі витрати, пов’язані з оформленням цього Попереднього договору і Основного договору та реєстрацією за Стороною-2 права власності на Об’єкт, передбачені нормативно-правовими актами, покладаються на Сторону-2.

4.4. За згодою Сторони-1, до моменту укладення Сторонами Основного договору, Сторона-2 має право повністю відступити (переуступити) весь комплекс прав та обов’язків за даним Попереднім договором третій особі, за що Сторона-2 має сплатити Стороні-1 суму коштів у гривнях, що разом з податком на додану вартість еквівалентна 2% (двом відсоткам) від суми коштів, що встановлена підпунктом 2.3.1. пункту 2.3. розділу 2 цього Попереднього договору. У випадку, якщо за згодою Сторони-1, переуступка (відступлення) здійснюється на користь родичів Сторони-2, спорідненість яких із Стороною-2 підтверджується документально, Сторона-2 сплачує Стороні-1 на її банківський рахунок, що вказаний у цьому Попередньому договорі, суму коштів у гривнях, що разом з податком на додану вартість еквівалентна 1% (одному відсотку) від суми коштів, що встановлена підпунктом 2.3.1. пункту 2.3. розділу 2 цього Попереднього договору.

4.5. Сторона-2 зобов’язується, до укладення Основного договору, не проводити без згоди Сторони-1 будь-які будівельні чи монтажні роботи в Об’єкті чи на зовнішніх стінах (елементах) Будинку. У випадку встановлення Стороною-2 на Об’єкті системи кондиціювання 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).

4.6. Сторона-2 зобов’язується на момент укладання 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 (у разі наявності таких осіб). Надання такої згоди повинне бути підтверджене відповідною заявою, справжність підпису на якій повинна бути засвідчена нотаріально.

4.7. Сторона-1 передає Стороні-2 ключі від Об’єкта в день отримання Стороною-2 на свій банківський рахунок повної суми коштів, що вказана в підпункті 2.3.1. пункту 2.3. розділу 2 цього Попереднього договору.

5. Відповідальність

5.1. 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 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.

5.2. 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.

5.3. У разі невиконання Стороною-1 з власної вини взятих на себе зобов'язань, вказаних в цьому Попередньому договорі (відмова від укладення Основного договору або розірвання цього Попереднього договору за ініціативою Сторони-1) та у разі розірвання (припинення) цього Попереднього договору через таке невиконання, Сторона-1 зобов'язана, повернути на банківський рахунок Сторони-2, суму, що була фактично сплачена Стороною-2 на рахунок Сторони-1 на виконання цього Договору, а також додатково сплатити їй суму в розмірі 5% (п’яти відсотків) від суми, вказаної у підпункті 2.3.1. пункту 2.3. розділу 2 цього Попереднього договору. Вказане в даному пункті повернення коштів здійснюється протягом 60 календарних днів з дати розірвання цього Попереднього договору шляхом підписання та нотаріального посвідчення додаткового договору про розірвання цього Попереднього договору. Витрати на оформлення, нотаріальне посвідчення (реєстрацію) такого договору про розірвання несе та Сторона, з вини якої відбулося розірвання, втрата чинності або унеможливилось виконання Попереднього договору.

5.4. У разі невиконання Стороною-2 взятих на себе зобов'язань, які викладені в даному Попередньому договорі, Сторона-1 має право розірвати даний Попередній договір в односторонньому порядку з вини Сторони-2. При цьому сума, що була фактично сплачена Стороною-2 на рахунок Сторони-1 на виконання цього Попереднього договору, повертається на банківський рахунок Сторони-2, за винятком суми коштів у гривнях, що еквівалентна 5% (п’яти відсоткам) від суми встановленої у підпункті 2.3.1. пункту 2.3. розділу 2 цього Попереднього договору, які залишаються у розпорядженні Сторони-1 в якості неустойки. Сторона-1 повідомляє Сторону-2 про розірвання Договору шляхом направлення поштового повідомлення (цінним листом з описом вкладеного) на адресу Сторони-2, що вказана у цьому Попередньому договорі. Даний Попередній договір є розірваним з дати направлення такого повідомлення Стороні-2. У такому разі Сторони зобов’язані підписати та нотаріально посвідчити додатковий договір щодо розірвання даного Попереднього договору. Вказане в даному пункті повернення коштів здійснюється протягом 60 календарних днів з дати підписання та нотаріального посвідчення згаданого додаткового договору про розірвання цього Попереднього договору. Витрати на оформлення, нотаріальне посвідчення (реєстрацію) такого договору про розірвання несе та Сторона, з вини якої відбулося розірвання, втрата чинності або унеможливилось виконання Попереднього договору.

5.6. Сторони погодили та встановили, що усі спори Сторін щодо укладання, виконання, зміни, розірвання (припинення, втрати чинності) даного Попереднього договору розглядаються в судових органах України згідно з чинним законодавством України.

**6. Інші умови**

6.1. Даний Попередній договір вступає в силу з моменту його підписання обома Сторонами і діє до моменту укладення Основного договору, або до моменту виконання зобов’язань за Попереднім договором щодо штрафних санкцій відповідною Стороною при розірванні Попереднього договору.

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

6.4. Всі спори та розбіжності, які виникають між Сторонами по даному Попередньому договору або у зв’язку із ним, вирішуються шляхом переговорів.

6.5. Я, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, повідомляю, що на момент підписання вищезазначеного договору в зареєстрованому шлюбі не перебуваю та ні з ким не проживаю спільно однією сім’єю, а також заявляю, що особи, які відповідно до ст. 74 СК України мали б право на частку у спільному майні подружжя, відсутні, оскільки на день підписання цього правочину я не одружений, і осіб, які б могли поставити питання про визнання за ними права власності на залучені грошові кошти (їх частку), у тому числі й відповідно до статей 65, 74 та 97 Сімейного кодексу України немає. Грошові кошти, залучені на укладання цього правочину є моїми особистими.

Сторона – 2 свідчить, що цей Договір укладається за згодою її чоловіка (його дружини) – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, справжність підпису на заяві засвідчено приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу \_\_\_\_\_\_\_\_ від \_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_року за реєстром № \_\_\_\_\_.

6.6. Сторони свідчать, що даний Попередній договір має силу попереднього договору відповідно до ст. 635 Цивільного кодексу України.

6.7. Істотні умови Основного договору, не вказані в даному Попередньому договорі, погоджуються Сторонами при підписанні Основного договору.

6.8. Зміни та доповнення до даного Попереднього договору вносяться у письмовій формі і підписуються обома Сторонами та посвідчуються нотаріально.

6.9. Сторони свідчать, що вони усі разом і кожен окремо в даний момент ні в якій мірі ні законом чи іншим нормативним актом, ні судовим рішенням, ні іншим способом не обмежені в праві укладати та виконувати цей Договір чи подібні договори. Необхідність дотримання встановлених законодавством процедур і правил не розглядаються Сторонами як обмеження права, за умови їх доброчесного і своєчасного виконання.

6.10. Якщо після укладення цього Договору з’ясується, що яка-небудь із Сторін не мала права укладати цей Договір і він підлягає припиненню, то така Сторона зобов’язана відшкодувати іншій Стороні всі витрати, які вона понесла в зв’язку з виконанням цього Договору, а також збитки.

6.11. Сторонам роз’яснено зміст ст. 27 Закону України «Про нотаріат», згідно якої нотаріус не несе відповідальності у разі, якщо особа, яка звернулася до нотаріуса за вчиненням нотаріальної дії: подала неправдиву інформацію щодо будь-якого питання, пов’язаного із вчиненням нотаріальної дії; подала недійсні та/або підроблені документи; не заявила про відсутність чи наявність осіб, прав чи інтересів яких може стосуватися нотаріальна дія, за вчиненням якої звернулася особа.

6.12. Сторона-2 також стверджує, що не страждає на захворювання, що перешкоджають усвідомленню ним суті цього договору.

6.13. Сторони стверджують, що не визнані у встановленому порядку недієздатними чи обмежено дієздатними повністю або частково, однаково розуміють значення і умови цього правочину та його правові наслідки, підтверджують, що волевиявлення їх є вільним, усвідомленим і відповідає їх намірам, умови договору, що укладається, є для них зрозумілими, відповідають їх волевиявленню і не викликають будь-яких запитань, а також те, що він не носить характеру фіктивного та удаваного правочину.

6.14. Сторони підтвердили нотаріусу, що зміст цього договору повністю відповідає їх дійсним намірам, кожна із Сторін однаково розуміє значення, умови правочину та його правові наслідки, про що свідчать особисті підписи Сторін на правочині.

6.15. Витрати по нотаріальному оформленню цього Договору несе Сторона-2.

6.16. Попередній договір укладено українською мовою в трьох примірниках, що мають однакову юридичну силу, по одному для кожної із Сторін та ще один примірник зберігається в архіві приватного нотаріуса Київського міського нотаріального округу Іванчик І.І. Зміст ст.ст. 215–236, 319, 334, 623–624, 635 Цивільного кодексу України нам, учасникам правочину, нотаріусом роз’яснено.

**7. Підписи сторін**

|  |  |
| --- | --- |
| **Сторона-1**  **ТОВ «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_»**  Місцезнаходження:  м. Київ, вул. \_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_, корп \_\_  код платника податків за ЄДРПОУ - \_\_\_\_\_\_\_  п/р \_\_\_\_\_\_\_\_  ПАТ «\_\_\_\_\_\_\_\_», МФО \_\_\_\_\_\_ | **Сторона-2**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  Паспорт: \_\_\_\_\_\_\_\_ виданий \_\_\_\_\_\_\_ РУ ГУ МВС України в м. \_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_ року.  податковий номер: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  дата народження: |

**Директор**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/

М.П.

***Місто Київ, Україна \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ дві тисячі \_\_\_\_\_\_\_ 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 та дієздатність*

***Товариства з обмеженою відповідальністю “\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_»***

*і повноваження його представника перевірено.*

*Зареєстровано в реєстрі за № \_\_\_\_\_\_\_\_*

*Стягнуто плати згідно ст.31 Закону*

*України “Про нотаріат”.*

***ПРИВАТНИЙ НОТАРІУС \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_***