

ПОПЕРЕДНІЙ ДОГОВІР

Місто Львів, _____ дві тисячі сімнадцятого року

Ми, що нижче підписалися **Товариство з обмеженою відповідальністю «Девелоперська компанія «Моя країна»**, ідентифікаційний код юридичної особи 35253479, знаходиться за адресою: 79026, Львівська обл., місто Львів, вулиця Стрийська, будинок, 108, номер запису в Єдиному державному реєстрі юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань 03.07.2007 р., 1 074 102 0000 025998, в особі директора Пекаря Володимира Васильовича, який зареєстрований за адресою: _____, надалі «**СТОРОНА-1**», та _____, реєстраційний номер облікової картки платника податків _____, який зареєстрований за адресою: _____ надалі «**СТОРОНА-2**», разом надалі – «**СТОРОНИ**», а кожна окремо «**СТОРОНА**» діючи добровільно і перебуваючи при здоровому розумі та ясній пам'яті, розуміючи значення своїх дій, попередньо ознайомлені з вимогами чинного законодавства щодо недійсності правочинів, уклали цей договір у відповідності із ст.635 ЦК України про наступне:

1. Ми, СТОРОНИ, зобов'язуємося в майбутньому, в строк до «_____» _____ дві тисячі _____ року, укласти договір купівлі-продажу квартири (Основний договір) у нотаріальній формі на умовах, визначених цим Договором, згідно якого СТОРОНА-1 продасть, а СТОРОНА-2 купить квартиру № _____ (_____) в будинку (секції) № _____ (_____), що знаходиться на вул. Стрийській, 108 у м. Львові (будівельна адреса, місцезнаходження земельної ділянки), що складається з _____ (_____) кімнат, загальною площею _____ (_____) квадратних метрів, житловою площею _____ (_____) квадратних метрів.

2. СТОРОНИ домовились, що умовами Основного договору купівлі-продажу квартири будуть наступні умови:

2.1. За Основним договором СТОРОНА-1 виступатиме продавцем, а СТОРОНА-2 – покупцем зазначеного у п. 1 нерухомого майна.

2.2. Предмет Основного договору – квартира № _____ (_____), що складається з _____ (_____) кімнат в будинку (секції) № _____ (_____), що знаходиться на вул. Стрийська, 108 у м. Львові (будівельна адреса, місцезнаходження земельної ділянки), загальною площею _____ (_____) квадратних метрів, житловою площею _____ (_____) квадратних метрів, надалі – Об'єкт нерухомості.

Зазначені площі є проектними та підлягають уточненню за технічним паспортом та витягом з Державного реєстру прав на нерухоме майно. Характеристика Об'єкта нерухомості:

- зовнішні стіни – керамічний блок 25 см;
- утеплення – мінеральна вата 10 см;
- вентиляований фасад;
- квартира розташована на _____ (_____) поверсі;
- вхідні двері в квартирі;
- вікна та балконні двері – двокамерний склопакет п'ятикамерний профіль;
- висота поверху – 3 (три) метри;
- штукатурка стін;
- цементна стяжка під чистову підлогу;
- заведені електромережі;
- індивідуальне опалення (двофункційний котел, радіатори);
- газ, водовідведення, водопостачання;
- лічильники на: водо-, електро-, газо- постачання;
- заведені мережі під відеодомофон та інтернет.

Будинок обладнаний _____ ліфтом.

2.3. Будівництво будинку здійснюється на підставі договору про спільну діяльність № 17-06/16 від 17 червня 2016 року укладеного між Товариством з обмеженою відповідальністю «Девелоперська компанія «Моя країна» та Товариством з обмеженою відповідальністю «Будівельна кераміка Львова». Будівництво будинку, у якому знаходиться Об'єкт нерухомості, здійснюється на земельній ділянці площею 2,0751 гектара, кадастровий номер - 4610136900:07:005:0018, цільове призначення - для будівництва та обслуговування житлових будинків, що знаходиться у тимчасовому користуванні Товариства з обмеженою відповідальністю «Будівельна кераміка Львова» на підставі Договору оренди землі від 19 листопада 2014 року, зареєстрованого у Львівській міській раді 19 листопада 2014 року за № Ф-2500, про що у книзі записів реєстрації Договорів оренди землі Ф-2 вчинено запис, відповідно до Дозволу на виконання будівельних робіт № ІУ 115170740681 від 15 березня 2017 року виданого Державною архітектурно-будівельною інспекцією України.

2.4. СТОРОНА-2 стверджує, що укладення даного Попереднього договору відбувається за згодою його дружини _____, що підтверджується її заявою, справжність підпису якої на заяві засвідчено _____, приватним нотаріусом Львівського міського нотаріального округу, «__» _____ 2017 року за реєстровим № _____.

2.5. СТОРОНА- 2 зобов'язується сплатити СТОРОНИ-1 на момент підписання Основного договору, повну вартість Об'єкта нерухомості.

2.6. Продажна ціна Об'єкта нерухомості визначається сторонами у розмірі: сума гривень, еквівалентна _____ (_____) долларам США за курсом НБУ, станом на день проведення оплат, за 1 (один) метр квадратний (ціна одного метра не може бути зміненою).

2.7. Для проведення остаточних взаєморозрахунків СТОРОНА-1 буде застосовувати дані, вказані у технічному паспорті, виготовленому БТІ та Акті приймання-передачі нерухомості.

2.8. СТОРОНА-1 зобов'язується передати Об'єкт нерухомості СТОРОНИ-2 протягом 3-х (трьох) календарних днів після підписання Основного договору та з моменту проведення остаточної повної оплати СТОРОНОЮ-2, що підтверджуватиметься підписанням СТОРОНАМИ відповідного Акта приймання-передачі нерухомості.

2.9. В якості оплати (частини оплати) за Об'єкт нерухомості, буде зараховуватися забезпечувальний платіж, здійснений СТОРОНОЮ-2 згідно п.3 цього Попереднього договору. На момент підписання Основного договору купівлі-продажу квартири, забезпечувальний платіж підлягатиме зарахуванню в оплату за Об'єкт нерухомості, з метою уникнення подвійного перерахування коштів. При цьому розмір передплати та недоплати СТОРОНОЮ-2 визначатиметься, виходячи із вартості 1-го (одного) квадратного метра площі Об'єкта нерухомості, вирахованого відповідно до п. 2.6. даного Договору. Зарахування відбуватиметься виходячи з ціни Об'єкта нерухомості та розміру фактично сплаченої (як забезпечувальний платіж) грошової суми.

3. Для забезпечення виконання свого зобов'язання, щодо укладення Основного договору, СТОРОНА-2 сплачує СТОРОНИ-1 забезпечувальний платіж у розмірі _____ (тисяч) гривень 00 копійок, що еквівалентно _____ (тисячам) долларів США ___ центів за курсом НБУ станом на _____.

Якщо курс НБУ станом на день сплати етапів забезпечувального платежу буде нижчим ніж на момент підписання Попереднього договору, сума гривень забезпечувального платежу розраховується за курсом, який діяв на момент підписання Попереднього договору.

Забезпечувальний платіж не є авансом (попередньою оплатою) чи поворотною фінансовою допомогою. СТОРОНИ встановили, що передбачувані у цьому Договорі забезпечувальні платежі є «іншим видом забезпечення виконання зобов'язання» ст. 546 Цивільного кодексу України та не є неустойкою, порукою, гарантією, заставою, завдатком.

Оплата забезпечувального платежу здійснюється шляхом безготівкового перерахування коштів на рахунок СТОРОНИ- 1: Товариство з обмеженою відповідальністю «Девелоперська компанія «Моя країна», 79026, м. Львів, вул. Стрийська, 108, ЄДРПОУ 35253479, поточний рахунок 26005300542070, в ТББВ №10013/0294 філії – Львівського обласного управління АТ «ОЩАДБАНК», МФО 325796.

Забезпечувальний платіж вноситься СТОРОНОЮ-2 поетапно, наступним чином:

№ н/п	Дата платежу, до включно	Сума забезпечувального платежу
1		_____ (_____) гривень, що еквівалентно _____ (_____) долларам США
2		сума гривень, еквівалентна _____ (_____) долларів США, за курсом НБУ станом на день сплати
3		сума гривень, еквівалентна _____ (_____) долларів США, за курсом НБУ станом на день сплати

4	день посвідчення Основного договору	решта коштів від загальної суми зобов'язання
---	-------------------------------------	--

4. СТОРОНА-2 має право дострокового внесення всієї суми забезпечувального платежу. СТОРОНА-1 має право вільного розпорядження грошовими коштами, сплаченими СТОРОНОЮ-2 в якості забезпечувального платежу, згідно з умовами цього Попереднього договору.

5. Витрати, пов'язані з укладанням та нотаріальним посвідченням Попереднього договору та Основного договору купівлі-продажу квартири, в тому числі плату в розмірі державного мита оплачує СТОРОНА-2.

6. СТОРОНА-1 стверджує, що Об'єкт нерухомості до цього часу нікому іншому не проданий, не подарований, не відчужений іншим способом, не заставлений, в спорі, під заборорою (арештом) і в податковій заставі не перебуває, прав щодо неї у третіх осіб, в тому числі права привілейованої купівлі, немає.

7. Сторони домовилися, що у випадку виявлення бажання СТОРОНОЮ-2 відступити право вимоги на Об'єкт нерухомості, визначений п.1 даного Попереднього договору, на користь третьої особи, окрім членам сім'ї СТОРОНИ-2 першого ступеня споріднення, СТОРОНА-2 сплачує 2% (два відсотки) від вартості Об'єкта нерухомості визначеної із вартості 1-го (одного) квадратного метра площі Об'єкта нерухомості на користь СТОРОНИ - 1, вирахованого відповідно до п. 2.6. даного Договору станом на день відступлення права вимоги.

8. Інші умови Основного договору, які не встановлені цим Договором, погоджуються сторонами в Основному договорі.

9. СТОРОНА-1 зобов'язується, в строк до укладання Основного договору зареєструвати право власності на Об'єкт нерухомості в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно та підготувати усі інші документи, необхідні для нотаріального посвідчення договору купівлі-продажу Об'єкта нерухомості. З моменту укладання цього договору СТОРОНА-1 зобов'язується не відчужувати Об'єкт нерухомості третім особам.

10. СТОРОНИ повинні виконати свої взаємні обов'язки за Основним договором (продавець – передати майно, а покупець – сплатити відповідну грошову суму), під час укладання Основного договору. Одностороння відмова від виконання зобов'язань за цим Договором не допускається.

11. СТОРОНА-1 до підписання Основного договору зобов'язана на прохання СТОРОНИ-2 забезпечити можливість додаткових переглядів Об'єкта нерухомості.

12. СТОРОНА-1 зобов'язана зберігати конфіденційність стосунків та умов відчуження Об'єкта нерухомості.

13. СТОРОНА-2 зобов'язана прийняти Об'єкт нерухомості у визначені Основним договором строки.

14. У випадку невиконання, неналежного виконання СТОРОНОЮ-2 зобов'язання щодо сплати забезпечувального платежу (невнесення, порушення строків внесення забезпечувального платежу, визначених п.3 цього Попереднього договору, більше ніж 30 (тридцять) календарних днів), порушення СТОРОНОЮ-2 зобов'язання щодо укладання Основного договору (відмова від укладання, неукладання у встановлений договором строк, ухилення від укладання), СТОРОНА-1 має право відмовитись від укладання Основного договору зі СТОРОНОЮ-2, розірвавши в односторонньому порядку цей Попередній договір, а сплачені СТОРОНОЮ-2 кошти забезпечувального платежу на протязі 30 (тридцяти) робочих днів з дня розірвання повертаються СТОРОНИ-2 за вирахуванням 5% (п'яти відсотків) від суми забезпечувального платежу, що визначений п.3 цього Попереднього Договору.

15. Якщо порушення зобов'язання щодо укладання Основного договору (безпідставні необґрунтовані: відмова від укладання; не укладання Основного договору у строк, більший як 90 (дев'яносто) днів з дати, визначеної п.1. цього Попереднього Договору; ухилення від укладання Основного договору протягом більше, як 90 (дев'яносто) днів з дати, визначеної п.1. цього Попереднього договору; неприйняття забезпечувальних платежів) сталося з вини СТОРОНИ-1, то вона зобов'язана протягом 30 (тридцяти) робочих днів з дня порушення зазначеного зобов'язання повернути СТОРОНИ-2 забезпечувальний платіж, а СТОРОНА-2 в такому випадку має право вимагати від СТОРОНИ-1 сплати штрафу в розмірі 5% (п'яти відсотків) від суми забезпечувального платежу, що визначена п.3 цього Попереднього договору. Відповідальність, передбачена п.15 цього Попереднього Договору не застосовується у випадках, визначених цим Попереднім договором (в т.ч. порушення СТОРОНОЮ-1 взятих на себе зобов'язань, що стали наслідком дій чи бездіяльності СТОРОНИ-2) та чинним законодавством України.

16. У разі припинення за згодою СТОРИН зобов'язання щодо укладання Основного договору забезпечувальний платіж підлягає поверненню СТОРОНИ-2 протягом 30 (тридцяти) робочих днів з дня припинення зобов'язання щодо укладання Основного договору або з дня виникнення обставин, які унеможливають виконання зобов'язання щодо укладання Основного договору.

17. Спори, що можуть виникнути після укладання цього Попереднього договору, вирішуються в передбаченому законом порядку.

18. Цей договір набирає чинності з моменту його підписання СТОРОНАМИ.

19. Кожна із СТОРІН несе повну відповідальність за правильність вказаних нею у Попередньому договорі реквізитів та зобов'язується своєчасно у письмовій формі повідомляти іншу СТОРОНУ про їх зміну, а у разі неповідомлення несе ризик настання пов'язаних із ним несприятливих наслідків.

20. СТОРОНА-1, стверджує, що вона є юридичною особою, наділеною цивільною правоздатністю та дієздатністю згідно із чинним законодавством України, має право укласти будь-які правочини по розпорядженню майном.

21. Зміни у цей Попередній договір можуть бути внесені тільки за домовленістю СТОРІН, які оформляються додатковою угодою до цього Договору, якщо інше прямо не передбачене цим Попереднім договором або чинним законодавством.

22. Додаткові договори та додатки до цього Попереднього договору є його невід'ємною частиною і мають юридичну силу у разі, якщо вони викладені у письмовій формі та підписані СТОРОНАМИ.

23. СТОРОНИ звільняються від відповідальності за повне або часткове невиконання зобов'язань за Попереднім договором, якщо таке невиконання є наслідком дії обставин непереборної сили.

24. Усі правовідносини, що виникають з цього Попереднього договору або пов'язані з ним, у тому числі, пов'язані дійсністю, укладенням, виконанням, зміною та припиненням цього Попереднього договору, тлумаченням його умов, визначенням наслідків недійсності або порушення Попереднього договору, регламентуються цим Попереднім договором та відповідними нормами чинного в Україні законодавства.

25. За домовленістю сторін місце нотаріального посвідчення Основного договору визначається СТОРОНОЮ-1.

26. Сторонам роз'яснено зміст ст.ст.524, 526, 533, 635, 655-697 Цивільного кодексу України.

27. Цей Попередній договір складено у трьох примірниках, з яких один залишається на зберіганні у справах Белопольської І.Р., приватного нотаріуса Львівського міського нотаріального округу, а решта примірників, що мають силу оригіналу, видаються Сторонам договору.

СТОРОНА-1

Товариство з обмеженою відповідальністю

«Девелоперська компанія «Моя країна»

Адреса: 79026, м. Львів, вул. Стрийська, 108

ЄДРПОУ 35253479, п/р 26005300542070

в ТББВ №10013/0294 філії – Львівського
обласного управління АТ «ОЩАДБАНК»,
МФО 325796

СТОРОНА-2

??????????

Директор _____

В.В. Пекар

??????????

Місто Львів, Україна, _____ дві тисячі сімнадцятого року.

Цей договір посвідчено мною, Белопольською І.Р., приватним нотаріусом Львівського 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 «Девелоперська компанія «Моя країна» і повноваження його представника перевірено.

Зареєстровано в реєстрі за № _____

Стягнуто плати згідно з вимогами ст.31 Закону України «Про нотаріат»

Приватний нотаріус

І.Р.Белопольська