ПОПЕРЕДНІЙ ДОГОВІР

Місто Львів, \_\_\_\_\_\_\_\_ року, \_\_\_\_\_\_\_\_ місяця, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_числа.

Ми, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ІН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, паспорт серії \_\_ №\_\_\_\_, виданий \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ року, яка зареєстрована і проживає за адресою: Україна, місто \_\_\_\_\_\_\_, вулиця \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, та \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ІН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, паспорт серії \_\_ №\_\_\_\_, виданий \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ року, яка зареєстрована і проживає за адресою: Україна, місто \_\_\_\_\_\_\_, вулиця \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,, іменовані далі “ПЕРША СТОРОНА”, з одного боку, та \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ІН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, паспорт серії \_\_ №\_\_\_\_, виданий \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ року, яка зареєстрована і проживає за адресою: Україна, місто \_\_\_\_\_\_\_, вулиця \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, іменований далі “ДРУГА СТОРОНА”, з іншого боку разом надалі за текстом – СТОРОНИ, розуміючи значення цього правочину, перебуваючи при ясній пам’яті і доброму розумі, намагаючись згідно із ст. 6 Цивільного кодексу врегулювати саме ті відносини, що відповідають їх дійсним намірам, уклали цей Договір про наступне:

1. Предмет договору.
1.1. Сторони зобов’язуються в майбутньому, укласти і належним чином оформити договір купівлі-продажу нерухомого майна (надалі – Основний договір) на умовах, в порядку та строки, визначених цим Договором.
1.2. Нерухомим майном є КВАРТИРА (надалі за текстом – КВАРТИРА) за номером \_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_) в будинку за номером \_\_\_(\_\_\_) – по вулиці \_\_\_\_\_\_ в місті Києві, що складається з \_\_\_\_ жилих кімнат, загальною площею \_\_\_\_\_\_\_ кв.м., житловою площею \_\_\_ кв.м.

2. Умови договору
2.1. СТОРОНИ домовились укласти та нотаріально посвідчити Основний договір (купівлі-продажу КВАРТИРИ у відповідності до п. 1.2.) з урахуванням таких істотних умов:
2.1.1. Предмет договору купівлі-продажу КВАРТИРИ (Основного договору):
а) В порядку та на умовах, визначених Основним договором, ПЕРША СТОРОНА (Продавці) зобов’язується передати у власність ДРУГІЙ СТОРОНІ (Покупцеві), а ДРУГА СТОРОНА (Покупець) зобов’язується прийняти та оплатити визначену у п. 1.2. цього Договору (Попереднього договору) КВАРТИРУ.
б) Характеристика КВАРТИРИ (у відповідності до п. 1.2.):
– Адреса: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.
– N квартири: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.
– Загальна площа: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.
– Житлова площа: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.
– Кількість кімнат: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
– Поверх: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
Інші характеристики квартири наводяться в технічному паспорті.
2.1.2. Ціна КВАРТИРИ та порядок розрахунків:
а) ПЕРША СТОРОНА згодна продати, а ДРУГА СТОРОНА згодна купити зазначену в п. 1.2. цього Договору КВАРТИРУ за ціною \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ грн., що є еквівалентом \_\_\_\_\_\_\_\_,00 (сума прописом) доларів США 00 центів за курсом, встановленим НБУ на дату укладання Основного договору.
б) Сума вказана у пп. «а» п. 2.1.2. цього Договору є остаточною та зміні не підлягає.
в) ДРУГА СТОРОНА сплачує ПЕРШІЙ СТОРОНІ, суму визначену в п.п. «а» п. 2.1.2. цього Договору із зменшенням на суму сплаченого ДРУГОЮ СТОРОНОЮ завдатку у відповідності до п. 3.1. цього Договору, в день укладення Основного договору.
2.1.3. Права та обов’язки СТОРІН:
– ПЕРША СТОРОНА зобов’язана:
а) передати КВАРТИРУ ДРУГІЙ СТОРОНІ за актом приймання-передачі в день набрання чинності Основним договором;
б) КВАРТИРА повинна бути передана у стані, придатному до негайної її експлуатації відповідно до цільового призначення КВАРТИРИ;
в) передати ДРУГІЙ СТОРОНІ одночасно з переданням КВАРТИРИ усі документи, що стосуються КВАРТИРИ та підлягають переданню разом із нею згідно із чинним в Україні законодавством та вимогами, що звичайно ставляться.
– ДРУГА СТОРОНА зобов’язана:
а) у визначені Основним договором строки оплатити КВАРТИРУ;
б) прийняти КВАРТИРУ з моменту набрання чинності Основним договором;
2.1.4. Право власності в ДРУГОЇ СТОРОНИ на КВАРТИРУ виникає з моменту державної реєстрації Договору купівлі-продажу КВАРТИРИ (Основного договору).
2.1.5. Ризик випадкового знищення та випадкового пошкодження КВАРТИРИ переходить до ДРУГОЇ СТОРОНИ одночасно із переходом до нього права власності на КВАРТИРУ.
2.1.6. Витрати пов’язані із укладенням Основного договору між СТОРОНАМИ розподіляються наступним чином:
2.1.7. ПЕРША СТОРОНА сплачує податок з фізичних осіб у розмірі 5% від вартості кв.м., що перевищують 100 кв.м., державне мито (плату за посвідчення нотаріальної дії) у розмірі 1 % від вартості КВАРТИРИ вказаної в Основному договору.
2.1.8. ДРУГА СТОРОНА сплачує встановлений законодавством збір до пенсійного фонду у розмірі 1 % від ціни КВАРТИРИ, вказаної в Основному договорі.
2.1.9. Всі витрати пов’язані з нотаріальним оформленням Основного договору сплачуються СТОРОНАМИ порівну.

3. Порядок оплати
3.1 При підписанні цього Договору ДРУГА СТОРОНА (покупець) передав, а ПЕРША СТОРОНА (продавці) отримала \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (сума прописом) грн. 00 коп., що згідно курсу Національного Банку України на день укладення цього договору еквівалентно \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (сума прописом) доларів США).
3.2 Сума, зазначена в пункті 3.1 цього Договору є завдатком і підлягає заліку в ціну КВАРТИРИ (пункт 2.1.2. цього Договору), що її ДРУГА СТОРОНА (покупець) мають заплатити ПЕРШІЙ СТОРОНІ (продавцям) при укладенні та нотаріальному посвідченні Основного договору.
3.3. Витрати пов’язані із укладенням та нотаріальним посвідченням цього Договору СТОРОНИ несуть порівну.

4. Обов’язки СТОРІН
4.1 Обов’язки ПЕРШОЇ СТОРОНИ (продавців):
4.1.1. надати за 3 дні до укладання Основного договору, але не пізніше ніж до дати визначеної п. 6.1., документи, що підтверджують право власності продавця на КВАРТИРУ;
4.1.2. одержати та надати довідку-характеристику з Київського міського бюро технічної інвентаризації та реєстрації об’єкти нерухомого майна для відчуження КВАРТИРИ (зазначений витяг дійсний на протязі 3-х місяців з дня його видачі);
4.1.3. надати довідку відповідного органу ЖЕК про наявність зареєстрованих в КВАРТИРІ на момент підписання Основного договору;
4.1.4. пред’явити довідку відповідного органу державної податкової адміністрації про ідентифікаційний код;
4.1.5. попередити ДРУГУ СТОРОНУ про всі права третіх осіб на КВАРТИРУ (права наймачів, право застави, право довічного утримання (догляду) тощо), а також про наявність інших обтяжень, що можуть перешкодити укладенню Основного договору;
4.1.6. попередити ДРУГУ СТОРОНУ про відомі ПЕРШІЙ СТОРОНІ недоліки КВАРТИРИ, особливо приховані недоліки, які ДРУГА СТОРОНА не могла побачити при огляді КВАРТИРИ;
4.1.7. знятися з реєстраційного обліку та зняти всіх зареєстрованих в КВАРТИРІ та передати КВАРТИРУ ДРУГІЙ СТОРОНІ вільну від речей в термін до \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2007 року;
4.1.8. не змінювати в односторонньому порядку строк (термін) укладення та нотаріального посвідчення Основного договору та умови продажу КВАРТИРИ (зокрема, ціну, обов’язки щодо строку передачі КВАРТИРИ ДРУГІЙ СТОРОНІ тощо);
4.1.9. не погіршувати технічний стан КВАРТИРИ, не демонтувати та не замінювати санітарно-технічне та інше обладнання та не вчиняти будь-яких інших дій, що можуть призвести до зниження споживчих якостей КВАРТИРИ;
4.1.10. надати ДРУГІЙ СТОРОНІ відповідні довідки: про відсутність заборгованості по оплаті комунальних послуг, а також довідку енергопостачальної організації про стан розрахунків за електроенергію;
4.1.11. нести відповідальність за справжність всіх наданих ДРУГІЙ СТОРОНІ документів;
4.1.12. прибути до нотаріуса для укладення Основного договору не пізніше ніж у день вказаний в пункті 6.1., якщо інше не визначено письмовою угодою сторін;
4.1.13. оплатити державне мито у визначене в п. 2.1.7.

4.2. Обов’язки ДРУГОЇ СТОРОНИ (покупця):
4.2.1. підготуватись до укладення Основного договору (розрахунку за КВАРТИРУ) у термін, встановлений у п. 6.1. цього Договору;
4.2.2. не змінювати в односторонньому порядку термін укладення та нотаріального посвідчення Основного договору та умови купівлі КВАРТИРИ (зокрема, ціну, вимоги до строку (терміну) звільнення КВАРТИРИ тощо);
4.2.3. оплатити встановлений законодавством збір визначений в п. 2.1.8.;
4.2.4. прибути до нотаріуса для укладення Основного договору не пізніше ніж у день вказаний в пункті 6.1., якщо інше не визначено письмовою угодою сторін.

5. Гарантії та відповідальність.
5.1. До підписання цього Договору, в рахунок належних за Основним договором платежів, на підтвердження зобов’язання і на забезпечення його виконання, з метою забезпечення реалізації своїх намірів щодо купівлі-продажу КВАРТИРИ та своєї платіжної спроможності, у відповідності до п. 3.1. ДРУГА СТОРОНА передала, а ПЕРША СТОРОНА отримала суму завдатку у розмірі \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (сума прописом) гривень 00 коп.
В момент розрахунків за Основним договором, зазначена сума завдатку буде зарахована у належний з Покупця платіж за Основним договором.
5.2. На момент підписання цього Договору ПЕРША СТОРОНА гарантує ДРУГІЙ СТОРОНІ, що:
– на КВАРТИРУ відсутні будь-які права третіх осіб ( права наймачів, право застави, право довічного утримання (догляду) тощо), а також інші обтяження, що можуть перешкодити укладенню Основного договору;
– відсутні відомі ПЕРШІЙ СТОРОНІ недоліки КВАРТИРИ, особливо приховані недоліки, які ДРУГА СТОРОНА не могла побачити при огляді КВАРТИРИ.
5.3. У разі відмови ПЕРШОЇ СТОРОНИ від укладення Основного договору, не набуття права власності ПЕРШОЮ СТОРОНОЮ на предмет Основного договору (КВАРТИРУ) за будь-яких причин або неможливості надання правовстановлюючих документів на КВАРТИРУ, що унеможливлять укладення Основного договору; неподання документів, необхідних для нотаріального посвідчення Основного договору, або інших документів, вказаних в п. 4.1. цього Договору, неприбуття до нотаріуса для укладення Основного договору, та за наявності інших обставин, внаслідок яких Основний договір не буде укладений з вини ПЕРШОЇ СТОРОНИ, ПЕРША СТОРОНА у відповідності до ст. 571 Цивільного кодексу України зобов’язана протягом 3 днів, з дати встановленої у п. 6.1. цього Договору, повернути ДРУГІЙ СТОРОНІ подвійну суму завдатку.
Підтвердженням отримання ДРУГОЮ СТОРОНОЮ подвійної суми завдатку у відповідності до умов пункту 5.3. цього Договору є наявність у ПЕРШОЇ СТОРОНИ розписки про отримання ДРУГОЮ СТОРОНОЮ зазначеної вище суми.
5.4. СТОРОНА, що порушила цей Договір, зобов’язана відшкодувати збитки, завдані таким порушенням, незалежно від вжиття іншою Стороною будь-яких заходів щодо запобігання збиткам або зменшення збитків, окрім випадків коли остання своїм винним (умисним або необережним) діянням (дією чи бездіяльністю) сприяла настанню або збільшенню збитків.

6. Строки та місце.
6.1. За домовленістю СТОРІН укладення та нотаріальне посвідчення Основного договору має здійснитись не пізніше \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ року, у приміщенні офісу нотаріуса за адресою: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.
6.2. Цей Договір набуває чинність з моменту його підписання Сторонами, нотаріального посвідчення, і діє до виконання ними усіх своїх зобов’язань за цим Договором.

7. Особливі умови.
7.1 Відповідно до ст. 635 Цивільного кодексу України зобов’язання, встановлені цим Договором, припиняються, якщо ОСНОВНИЙ ДОГОВІР не був укладений протягом терміну, встановленого цим Договором за умовою виконання розділу 4 (пункту 4.1) цього договору, або якщо жодна із СТОРІН не направить другій стороні пропозицію про укладення ОСНОВНОГО ДОГОВОРУ.
Якщо одна СТОРОНА бажає припинення зобов’язання, встановленого цим Договором, вона повинна направити іншій стороні пропозицію про відмову від Основного договору. Ця пропозиція має бути оформлена письмово та вручена іншій стороні під розписку або надіслана іншій стороні поштою заказним листом з повідомленням про вручення не пізніше ніж в останній день терміну, встановленого цим Договором для укладення ОСНОВНОГО ДОГОВОРУ.
7.2. Зміни та доповнення до цього Договору можливі за взаємною згодою СТОРІН, що мають бути посвідчені нотаріально та стають невід’ємною частиною цього Договору.

8. РОЗГЛЯД СПОРІВ
8.1. Спори, що можуть виникнути у зв’язку з укладенням або виконанням цього Договору, вирішуються СТОРОНАМИ шляхом переговорів, а при недосягненні згоди – у судах загальної юрисдикції відповідно до чинного законодавства України.
8.2 В зв’язку з укладанням цього договору усі попередні угоди та домовленості втрачають чинність, а у разі виникнення суперечок переважну силу мають умови цього договору.
8.3 Договір складений у трьох примірниках, що мають силу оригіналу, з яких два – по одному для кожної із СТОРІН, а третій залишається у справах приватного нотаріуса \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

ПІДПИСИ: СТОРОНИ ДОГОВОРУ: