

ПОПЕРЕДНІЙ ДОГОВІР

місто Київ, Україна, _____ дві тисячі тринадцятого року

ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ВІА-АВТО», податковий код 24882232, зареєстроване за адресою: місто Київ, вулиця Жиланська, будинок 118, секція 3, в особі Директора Казнадія Євгенія Вікторовича, який зареєстрований за адресою: Білоцерківський район Київської області, с. Терезине, вулиця Радянська, будинок 7, квартира 1, податковий номер 3092519832, та діє на підставі Статуту (далі – “Сторона-1”), з однієї сторони,

та Громадянин України _____, паспорт серія: _____, номер: _____, виданий _____

зареєстрований за адресою: _____, податковий номер: _____, (далі – “Сторона-2”), з іншої сторони, (далі разом – “Сторони”, а кожен окремо – “Сторона”), попередньо ознайомлені з правовими наслідками недодержання при вчиненні правочинів вимог закону та з нормами чинного законодавства України, що регулюють цей правочин (зокрема, з умовами визнання правочину недійсним), 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. 1.4. розділу 1 цього Попереднього договору (далі – “Об’єкт”), в житловому будинку, за адресою: місто Київ, вулиця Стратегічне шосе, будинок, 53 (далі – “Будинок”), а Сторона-2 (в Основному договорі – Покупець) зобов'язується прийняти цей Об’єкт та належним чином оплатити його вартість в обсязі згідно з розділом 2 Попереднього договору.

1.2. Сторони встановили, що виконання зобов'язання щодо укладання та виконання Основного договору, яке встановлене пунктом 1.1. розділу 1 Попереднього договору повинне бути забезпечене. Вид та порядок забезпечення виконання вказаного зобов'язання Сторони визначають у окремому договорі, а саме - Договорі про забезпечення виконання зобов'язань. Договір про забезпечення виконання зобов'язань (далі – Договір забезпечення) Сторони укладають у простій письмовій формі та підписують одночасно з укладенням цього Попереднього договору.

1.3. Сторони зобов'язуються укласти Основний договір протягом I кварталу 2014 року, але в будь-якому разі не раніше отримання Стороною-1 правовстановлюючих документів на Об’єкт та надання Державною реєстраційною службою/відповідними державними органами документів, що є необхідними для належного укладання та оформлення Основного договору.

Сторони встановили, що Основний договір укладається протягом 30 (тридцяти) календарних днів з моменту отримання Стороною-2 відповідного повідомлення від Сторони-1.

1.4. Характеристики Об’єкта:

Секція	_____ (_____)
Поверх	_____ (_____)
№ квартири	_____ (_____)
Кількість кімнат	_____ (_____)
Загальна площа (квадратних метрів)	_____ м.кв.

2. Порядок визначення розміру суми Основного договору

2.1. Сторони встановили наступний порядок внесення і визначення розміру суми коштів, яка буде оплатою за Об’єкт та яка повинна бути внесена Стороною-2 на користь Сторони-1 за Основним договором:

2.1.1. Валютою виконання Основного договору є українська гривня (UAH), нею здійснюється внесення коштів Стороною-2.

2.1.2. Розмір суми Основного договору (вартість Об’єкта), разом з податком на додану вартість, визначається Сторонами у момент укладання Основного договору за наступною формулою:

$$C=K/0,97$$

З метою застосування вказаної формули Сторони погодили наступні терміни, позначки та символи:
C – сума коштів (що включає в себе податок на додану вартість) в українських гривнях, що буде оплатою за Об’єкт та яка повинна бути внесена Стороною-2 за Основним договором.

К – сума коштів (що включає в себе податок на додану вартість) в українських гривнях, що повинна була бути отримана та була отримана Стороною-1 на її банківський рахунок на виконання Договору забезпечення (враховуючи п. 2.4. розділу 2 Договору забезпечення), укладення якого передбачене п. 1.2. розділу 1 цього Попереднього договору.

/ – математична дія “ділення”/.

2.1.3. Сторони проводять розрахунки у момент укладення Основного договору.

2.2. Сторони встановили, що сума Основного договору, що розраховується відповідно до порядку, встановленого пунктом 2.1. розділу 2 цього Попереднього договору, буде закріплена у тексті Основного договору. Сторони погодились та встановили, що у тексті Основного договору не буде відображатися вказаний порядок визначення суми Основного договору.

2.3. Сторони погодили, що суми коштів, які вносяться Стороною-2 за Договором забезпечення, зараховуються, як відповідна частина оплати за Основним договором.

3. Істотні умови Основного договору

3.1. Об'єкт буде переданий Стороні-2 у наступному стані: встановлені металеві входні двері; встановлені та засклені двокамерні металопластикові вікна; підготовлена під чистове оздоблення підлога (крім підлоги у ванних кімнатах та санітарних вузлах); у ванних кімнатах та санітарних вузлах гідроізоляція передбачається; розведена система опалення із встановленням радіаторів алюмінієвих; стояки каналізаційний, ГВП і ХВП із відводами з встановленням лічильників гарячої та холодної води і запірної арматури (вентилі), розводка по квартирі проводиться до точки підключення в санвузлі, сантехнічні прилади не передбачені; провід електропостачання прокладається до розподільчої коробки в квартирі, лічильник електроенергії встановлюється на сходовій клітині, інші електричні мережі та прилади не передбачені.

3.2. Факт передачі Об'єкта Стороні-2 оформлюється та підтверджується Актом приймання-передачі Об'єкта. Такий акт підписується у день укладання Основного договору.

3.3. У випадку виявлення недоліків в Об'єкті, Сторони зобов'язані скласти двосторонній акт, в якому зазначаються відповідні недоліки і терміни їх усунення Стороною-1. В цьому випадку Акт приймання-передачі Об'єкта підписується протягом 3 (трьох) робочих днів після усунення зазначених недоліків.

3.4. Сторона-2 зобов'язується в день підписання Акту приймання-передачі Об'єкта підписати Договір про участь у витратах на утримання будинку (в якому знаходиться Об'єкт) і прилеглої прибудинкової території із вказаною Стороною-1 експлуатуючою організацією (підприємством) на умовах, що будуть визначені такою організацією (підприємством).

3.5. 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 кондиціонування повітря (чи будь-яких інших систем, 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).

3.6. Всі витрати, пов'язані з отриманням правовстановлюючих документів на Об'єкт та наданням відповідними державними органами документів, що є необхідними для належного укладення та оформлення Основного договору, покладаються на Сторону-1.

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

4. Особливі умови

4.1. При укладенні даного Попереднього договору та Основного договору Сторона-2 зобов'язана надати Стороні-1 всі необхідні для укладення документи.

4.2. Сторони погодили, що Основний договір може бути укладений виключно у разі перерахування повної суми коштів, що передбачена пунктом 2.2. розділу 2 Договору забезпечення на поточний рахунок Сторони-1 на виконання зобов'язань за вказаним Договором забезпечення у належному порядку.

4.3. З моменту оформлення акту передачі-приймання Об'єкта всі витрати, що пов'язані з утриманням Об'єкту, Сторона-2 несе за рахунок власних коштів. Сторона-2 зобов'язана у строк не більше 5 (п'яти) робочих днів після підписання акту передачі-приймання Об'єкту Стороні-2 укласти з експлуатуючою організацією (підприємством) договори про участь у витратах на утримання Об'єкту та прибудинкової території (на надання комунальних послуг) на умовах, що встановлені такою експлуатуючою організацією (підприємством).

4.4. За згодою Сторони-1, до моменту підписання Основного договору, Сторона-2 може змінити Об'єкт на інший Об'єкт, щодо якого не укладено угод з іншими особами, за умови сплати Стороні-1,

суми коштів в українських гривнях, що, разом з податком на додану вартість, складає 1% (один відсоток) від суми коштів, що встановлена пунктом 2.2. розділу 2 Договору забезпечення. Зміна Об'єкту відбувається шляхом укладення додаткових угод до цього Договору та Договору забезпечення. Розрахунки по додатковій угоді до Договору забезпечення здійснюється шляхом внесення/повернення Стороною-2/Стороною-1 різниці між розміром платежу, зазначеному у додатковій угоді до Договору забезпечення виконання зобов'язань, та розміром здійсненої оплати по Договору забезпечення виконання зобов'язання. Ці розрахунки мають бути здійснені Сторонами впродовж ____ днів з моменту укладання додаткових угод.

4.5. За згодою Сторони-1, до моменту укладення Сторонами Основного договору, Сторона-2 може повністю відступити (переуступити) весь комплекс прав та обов'язків за даним Договором третій особі, за що Сторона-2 має сплатити Стороні-1 суму коштів у гривнях, що еквівалентна 3% (трьом відсоткам) від суми коштів, що встановлена пунктом 2.2. розділу 2 Договору забезпечення. У випадку, якщо за згодою Сторони-1, переуступка (відступлення) здійснюється на користь родичів Сторони-2, спорідненість яких із Стороною-2 підтверджується документально, а саме діти, батьки, подружжя, сестри, Сторона-2 сплачує Стороні-1 суму коштів у гривнях, що еквівалентна 0,0% (нуль цілих нуль десятих відсотка) від суми коштів, що встановлена пунктом 2.2. розділу 2 Договору забезпечення. Відступлення всього комплексу прав та обов'язків за даним Договором третій особі здійснюється шляхом укладання додаткової угоди до цього Договору та Договору забезпечення.

4.6. 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 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).

4.7. У випадку, якщо площа Об'єкта, відповідно до документу про інвентаризацію, наданого уповноваженим органом, визначеним чинним законодавством України буде відрізнятись від площі Об'єкта, що встановлена п. 1.4. розділу 1 цього Попереднього договору, то Сторони зобов'язані внести зміни до цього Попереднього договору в частині характеристик Об'єкта (збільшення або зменшення площі Об'єкта), а також до Договору забезпечення в частині збільшення або зменшення сум коштів, що визначені пунктом 2.2. розділу 2 Договору забезпечення. Розрахунок зменшення вказаних сум коштів визначається виходячи з вартості 1 кв. м Об'єкта, розрахованого шляхом ділення вартості Об'єкту на його та площу, що визначені цим Попереднім договором. Розрахунок збільшення вказаних сум за додаткові квадратні метри Об'єкту здійснюється за поточною ціною Об'єкта на дату сплати, що встановлюється згідно наказів Сторони-1.

4.8. 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. Надання такої згоди повинне бути підтверджене відповідною нотаріально завіреною заявою особи, яка надає таку згоду.

4.9. Цей попередній договір укладається за згодою дружини (чоловіка) Сторони - 2, _____, викладеної у вигляді заяви, справжність підпису на якій засвідчено _____ приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу, _____ 2013 року за реєстровим № _____.

5. Відповідальність Сторін

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. Сторони встановлюють, що у випадку розірвання, втрати чинності, або у разі неможливості виконання Договору забезпечення, даний Попередній договір може бути розірваний Стороною-1 в односторонньому порядку. При цьому Сторони зобов'язуються розірвати цей Попередній договір шляхом укладення, підписання та нотаріального посвідчення договору про розірвання 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 Договору забезпечення.

5.4. У разі невиконання Стороною-1 з власної вини взятих на себе зобов'язань, вказаних в Попередньому договорі (відмова від укладення Основного договору) Сторона-2 має право вимагати

розірвання даного Попереднього договору з вини Сторони-1, з настанням відповідних наслідків, що передбачені Попереднім договором та Договором забезпечення.

5.5. У разі невиконання Стороною-2 взятих на себе зобов'язань, які викладені в даному Попередньому договорі, Сторона-1 має право вимагати розірвання даного Попереднього договору в односторонньому порядку, з вини Сторони-2, шляхом звернення до суду (п. 5.6. цього Попереднього договору), з настанням відповідних наслідків, що передбачені Попереднім договором та Договором забезпечення.

5.6. У разі невиконання або неналежного виконання своїх зобов'язань за цим Попереднім договором Сторони несуть відповідальність, передбачену чинним законодавством.

Усі спори по цьому Попередньому договору вирішуються в судовому порядку, згідно чинного законодавства України та умов цього Договору.

5.7. У випадку прострочення Стороною-1 з власної вини встановлених цим Попереднім договором строків укладення Основного договору, більше ніж на 6 (шість) місяців, вона зобов'язана сплатити на користь Сторони-2 пеню у розмірі 0,1% (нуль цілих одна десятих відсотка) від суми фактично сплачених грошових коштів згідно з підпунктом 2.2.1 пункту 2.2. розділу 2 Договору забезпечення за кожен місяць такого прострочення, починаючи з 7 (сьомого) місяця.

6. Інші умови

6.1. Даний Попередній договір вступає в силу з моменту його нотаріального посвідчення 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.

6.2. Сторона-1 є платником податку на прибуток на загальних підставах.

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

6.4. Сторони погоджуються з тим, що даний Попередній договір має силу Попереднього договору відповідно до ст. 635 Цивільного кодексу України.

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

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

6.7. Сторони стверджують, що у них відсутні заперечення щодо кожної з умов цього Попереднього договору, вони однаково розуміють його суть, умови та його правові наслідки, питань, які залишилися б нез'ясованими і незрозумілими для них, немає.

Зміст цього Попереднього договору відповідає вимогам закону і дійсним намірам Сторін, про що свідчать особисті підписи Сторін на цьому Попередньому договорі.

6.8. Листування за цим договором здійснюється цінними листами з описом вкладеного за адресами Сторін, зазначеними у преамбулі цього Договору.

6.9. 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 справах приватного нотаріуса Київського міського нотаріального округу _____.

ПІДПИСИ СТОРІН:

Сторона-1 _____
М.П.

Сторона-2 _____

Місто Київ, Україна п'ятого жовтня дві тисячі дванадцятого року.

Цей договір посвідчено мною, Басенко К.О., 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 «ВІА-АВТО» і повноваження його представника перевірено.

Зареєстровано в реєстрі за №

Стягнуто плати: за домовленістю.

Приватний нотаріус