

ПОПЕРЕДНІЙ ДОГОВІР

Місто Львів,

« _____ » _____ дві тисячі шістнадцятого 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, діє на підставі Статуту, Виписка з Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань видана 26.01.2016р. реєстраційною службою Львівського міського управління юстиції, 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 Пекара Володимира Васильовича, надалі **«СТОРОНА-1»**, та _____, податковий номер _____,

що проживає за адресою: Львівська обл., _____ надалі **«СТОРОНА-2»**, надалі – **«СТОРОНИ»**, 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 сімнадцятого 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 № _____ (_____), що складається з _____ (_____) кімнат в будинку № _____ (_____), по вул. Стрийська, 108 у м. Львові – будівельна адреса, місцезнаходження земельної ділянки, 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 _____ (_____) кімнат в будинку № _____ (_____), по 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, виданим Реєстраційною службою Львівського міського управління юстиції.

Характеристика Об'єкта нерухомості:

- квартира розташована на _____ (_____) поверсі;
- металеві, протипожежні вхідні двері в квартирі;
- вікна та балконні двері – склопакет, 2-о камерний склопакет 5-й камерний профіль;
- висота поверху – 3 (три) метри;
- штукатурка стін;
- цементна стяжка під чистову підлогу;
- електропроводка з мідного дроту без розеток, вимикачів, світильників до щитка в квартирі;
- двофункційний котел, радіатори;
- газ, водовідведення, водопостачання;
- лічильники на: водо-, електро-, газо- постачання.

Будинок обладнаний одним ліфтом.

2.3. Будівництво будинку здійснюється на підставі договору про спільну діяльність 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 нерухомого майна, 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.

2.4. СТОРОНА- 2 зобов'язується сплатити СТОРОНИ-1 на момент підписання Основного договору, повну вартість Об'єкта нерухомості, що складає _____ (_____) гривень ___ копійок. Дана вартість Об'єкту нерухомості встановлена із розрахунку, що ціна одного квадратного метра Об'єкта нерухомості становить _____ (_____) гривень ___ копійок.

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

2.5. 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 Акту прийому-передачі нерухомості.

2.6. В якості оплати (частини оплати) за Об'єкт нерухомості – квартири, 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 (одного) квадратного метра площі квартири, вирахованого відповідно до п. 2.4. даного Договору. Зарахування відбуватиметься виходячи з ціни Об'єкта нерухомості та розміру фактично сплаченої (як забезпечувальний платіж) грошової суми.

3. СТОРОНА-2 на забезпечення виконання зобов'язання за цим Договором сплачує СТОРОНИ-1 забезпечувальний платіж в сумі _____ (_____) гривень ___ копійок.

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: ТОВ «Девелоперська компанія «Моя країна»», 79026, м. Львів, вул. Стрийська, 108, ЄДРПОУ 35253479, розрахунковий рахунок _____, в ПАТ _____, МФО _____.

Забезпечувальний платіж вноситься СТОРОНОЮ-2 поетапно, наступним чином:

№ п/п	Дата платежу, до включно	Сума забезпечувального платежу
1		
2		
3		
4		
	Всього	

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 умовами цього Попереднього договору.

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

- 6.** Представник СТОРОНИ-1 стверджує, що Об'єкт нерухомості до цього часу нікому іншому не проданий, не подарований, не відчужений іншим способом, не заставлений, в спорі, під заборонаю (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 СТРОНОЮ-2 переукласти Попередній договір на Об'єкт нерухомості, визначений п.1 Даного Попереднього договору, на користь третьої особи, СТОРОНА-2 сплачує на користь СТОРОНИ, 2% від вартості Об'єкту нерухомості.
- 8.** Інші умови Основного договору, які не встановлені цим Договором, погоджуються сторонами в Основному договорі.
- 9.** СТОРОНА-1 зобов'язується, в строк до укладення Основного договору зареєструвати право власності на Об'єкт нерухомості, 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 квартири. З моменту укладення цього договору СТОРОНА-1 зобов'язується не відчужувати Об'єкт нерухомості іншим особам.
- 10.** СТОРОНИ повинні виконати свої взаємні обов'язки за Основним договором (продавець – передати майно, а покупець – сплатити відповідну грошову суму), під час укладення 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 укладення Основного договору (відмова від укладення, неукладення у встановлений договором строк, ухилення від укладення), СТОРОНА-1 має право відмовитись від укладення Основного договору зі СТОРОНОЮ-2, розірвавши в односторонньому порядку цей Попередній договір, а сплачені СТОРОНОЮ-2 кошти забезпечувального платежу на протязі 20 (двадцяти) 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 укладення Основного договору (безпідставні необґрунтовані: відмова від укладення; не укладення Основного договору у строк, більший як 90 (дев'яносто) днів з дати, визначеної п.1. цього Попереднього Договору; ухилення від укладення 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 20 (двадцяти) 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.2.5. цього Попереднього договору. Відповідальність, передбачена п.10 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 сторін зобов'язання щодо укладення Основного договору забезпечувальний платіж підлягає поверненню СТОРОНИ-2 протягом 20 (двадцяти) робочих днів з дня припинення зобов'язання щодо укладення Основного договору або з дня виникнення обставин, які унеможливають виконання зобов'язання щодо укладення Основного договору.
- 17.** Спори, що можуть виникнути після укладення цього Попереднього договору, вирішуються в передбаченому законом порядку.

18. Цей договір набирає чинності з моменту його підписання СТОРОНАМИ та нотаріального посвідчення.
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, в особі представника, стверджує, що вона є юридичною особою, наділеною цивільною правоздатністю та дієздатністю згідно із чинним законодавством України, має право укладати 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, підписані СТОРОНАМИ та нотаріально посвідчені.
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 двох примірниках, для кожної Сторони..

СТОРОНА -1

Товариство з обмеженою відповідальністю

«Девелоперська компанія «Моя країна»

Адреса: 79026, м. Львів,

вул. Стрийська, 108

ЄДРПОУ 35253479

р/р

МФО

СТОРОНА-2

Директор _____ / П.В. Пекар