

Попередній договір № 22 / 2

м. Київ

2016 року

Ми, що нижче підписались:

ТОВ "БІК Добрі справи" (реєстраційний номер облікової картки платника податків за даними Державного реєстру платників податків 40224869), (Виписка з Єдиного державного реєстру юридичних осіб № 1 354 102 0000 005913 від 20.01.2016 року, в особі директора **Файзулліної Марьям Маратівни**, що діє на підставі Статуту (надалі – Продавець),

та **ППП** (реєстраційний номер облікової картки платника податків за даними Державного реєстру фізичних осіб-платників податків _____), паспорт серія _____ № _____, виданий _____ РУ ГУ МВС України в м. _____ року, зареєстрована за адресою: м. _____, вул. _____, кв. _____ (надалі – Покупець),

разом іменовані Сторони, перебуваючи при здоровому розумі, розуміючи значення своїх дій та діючи добровільно, склали цей договір у відповідності із статтею 635 Цивільного кодексу України про таке:

1. Предмет договору

1.1. Продавець та Покупець зобов'язуються в майбутньому, в строк не пізніше 30 календарних днів з дня внесення повної оплати, але не раніше 31 березня 2017 року, укласти договір купівлі-продажу (Основний договір) частини багатоквартирного житлового будинку (квартири), (в подальшому – Нерухоме майно), розташованого на земельній ділянці з кадастровим номером: 3222484001:01:023:5019 за адресою: с. Крюківщина Києво-Святошинського району, вул. Одеська, 46, у нотаріальній формі на умовах, визначених цим договором.

1.2. Земельною ділянкою Продавець розпоряджається на підставі наступних документів:

- Договір суперфіції від 18.02.2016 року, який зареєстровано в реєстрі за № 13316984;

1.3. Нерухомим майном (квартирою) за цим договором та, відповідно, за Основним договором є: **1-кімнатна квартира № 22 на 3 поверсі, проектною загальною площею _____ кв. м. у житловому будинку № 2 по вулиці Одеській, 46** (будівельна адреса*) у с.Крюківщина Києво-Святошинського району Київської області, (далі за текстом – Об'єкт будівництва).

* будівельна адреса – тимчасова адреса, присвоєна на період будівництва житлового будинку до моменту присвоєння поштової адреси.

1.4. Основний договір буде укладено Сторонами у письмовій формі, який підлягає нотаріальному посвідченню та державній реєстрації.

2. Порядок взаєморозрахунків

2.1. В оплату за Нерухоме майно, що купується, до оформлення Основного договору, Покупець сплачує Продавцю загальну суму _____ (_____ грн 00 копійок).

2.2. Оплата суми, визначеної у п. 2.1. цього договору, здійснюється Покупцем у наступному порядку:

2.2.1. **Перший внесок у розмірі _____ (_____ грн) до _____ 2016.**

2.2.2. **Наступні платежі у розмірі _____ грн щомісяця з 1 по 5 число кожного місяця, починаючи з _____ 2016, протягом _____ місяців, загальною сумою _____ грн.**

2.2.3. Покупець має право оплатити всю суму достроково.

2.2.4. **При укладанні даного попереднього договору покупцем сплачується у відповідно до ст. 570 - 571 ЦКУ сума авансового платежу (завдатку) в рахунок сплати продавцю обумовленої суми основного договору.**

2.2.5. **За нотаріальне посвідчення даного попереднього договору державне мито має справлятися згідно з пп. "д" п. 3 ст. 3 «Декрету про державне мито» як з договорів, що підлягають оцінці.**

2.2.6. **При укладанні та нотаріальному посвідченні основного договору купівлі-продажу нерухомості державне мито, сплачене за нотаріальне посвідчення попереднього змішаного договору, поверненню не підлягає, проте зараховується до сплати суми державного мита за нотаріальне посвідчення основного договору, якщо у такому основному договорі сторони здійснюють посилання на укладений попередній договір та зазначають суму вже сплаченого авансового платежу (завдатку).**

2.3. **Всі суми згідно цього Договору сплачуються в національній валюті – гривні.**

3. Істотні умови Основного договору

3.1. **Нерухоме майно: 1-кімнатна квартира № 22 на 3 поверсі, проектною загальною площею 41,61 кв. м. у житловому будинку № 2 по вулиці Одеській, 46 у с.Крюківщина Київ-Святошинського району Київської області .**

3.1.1. **Нерухоме майно позначається на плані поверху Об'єкту будівництва, що є додатком до даного договору та підписується сторонами.**

3.2. **Загальна сума (вартість) Нерухомого майна на день укладання цього договору складає:**

_____,00 (_____00 копійок) .

3.3. **Ціна 1 (одного) квадратного метра загальної площі Нерухомого майна становить _____,00 (_____гривень 00 копійок).**

3.4. **Загальна площа Нерухомого майна є проектною та підлягає уточненню за даними технічного паспорту, оформленого БТІ.**

3.5. **Якщо фактична загальна площа Нерухомого майна, в закінченому будівництвом Об'єкті будівництва буде відрізняться від проектної, Сторони проводять кінцевий розрахунок (згідно вартості 1м2 на момент кінцевого розрахунку) на підставі Основного договору та даних Витягу з реєстру прав власності на нерухоме майно та технічного паспорту, виданого органами Бюро технічної інвентаризації на таких умовах:**

3.5.1. **У разі, якщо фактична загальна площа Нерухомого майна менша на 0,5 або більше кв. м, ніж проектна загальна площа, то Продавець повертає Покупцю кошти, які були надмірно**

сплачені, в сумі, що відповідає вартості відповідної кількості вимірних одиниць Нерухомого майна, на яку зменшилась загальна площа Нерухомого майна.

3.5.2. У разі, якщо фактична загальна площа Нерухомого майна більша на 0,5 або більше кв. м ніж проектна загальна площа, то Покупець сплачує Продавцю кошти в сумі, що відповідає вартості відповідної кількості вимірних одиниць Нерухомого майна, на яку збільшилась загальна площа Нерухомого майна.

3.6. Витрати пов'язані з нотаріальним посвідченням Основного договору, сплатою належних податків та зборів, несе Покупець.

4. Обов'язки Сторін

4.1. Продавець зобов'язується:

4.1.1. Підготувати до укладання Основного договору документи, необхідні для його нотаріального посвідчення, передбачені законодавством України;

4.1.2 Зобов'язується, що Нерухоме майно нікому іншому не буде продане, не буде подароване, не буде заставлене, в спорі та під заборорою, в тому числі в податковій заставі, не буде перебувати, а також, що правочини по продажу частини житлового будинку (квартири) не будуть суперечити правам та інтересам неповнолітніх, малолітніх та непрацевдатних осіб.

4.1.3. Укласти з Покупцем Основний договір та передати йому у власність Нерухоме майно, з наступними внутрішніми характеристиками:

<i>Стіни</i>	<i>Гіпсова штукатурка</i>
<i>Стелі</i>	<i>Залізобетонні плити перекриття</i>
<i>Міжквартирні стіни</i>	<i>Керамічна цегла 380 мм</i>
<i>Міжкімнатні перегородки</i>	<i>Керамічна цегла 120 мм</i>
<i>Підлога холу, кухні та кімнат</i>	<i>Звукоізоляція, стяжка із цементно-піщаного розчину</i>
<i>Підлога санвузлів</i>	<i>Без виконання стяжки з цементно-піщаного розчину</i>
<i>Вхідні двері</i>	<i>Металеві протипожежні</i>
<i>Водопостачання</i>	<i>Ввід із пластикових труб та приладом комерційного обліку підключеної до свердловини</i>
<i>Водовідведення</i>	<i>Із пластикових труб підключених до міської фекальної каналізації</i>
<i>Вікна</i>	<i>Металопластикові рами з двокамерним склопакетом з енергозберігаючим напиленням</i>

<i>Електропостачання</i>	<i>Ввід від розрахункового лічильника до квартири в щит освітлення. Всі роботи виконуються відповідно до Проекту, погодженого у встановленому порядку.</i>
<i>Опалення та гаряче водопостачання</i>	<i>Підключений до мережі двоконтурний газовий котел, змонтована розводка опалювальної системи (комплекс робіт виконується згідно проекту погодженого у встановленому порядку)</i>
<i>Газопостачання</i>	<i>Ввід із підключеним приладом комерційного обліку до мереж газопостачальної організації. Роботи виконані згідно проекту погодженого в установленому порядку</i>
<i>Благоустрій території</i>	<i>Згідно проекту</i>

4.1.4. Здати об'єкт нерухомості в експлуатацію не пізніше 31 березня 2017 року.

4.2. Покупець зобов'язується:

4.2.1. Відповідно до умов цього договору здійснити розрахунки з Продавцем, у встановлені цим договором строки та розміри.

4.2.2. З'явитися у зазначене Продавцем місце, день та час для укладення Основного договору, мати при собі необхідні документи для укладання Основного договору. Про місце, день, час та необхідні документи для укладання Основного договору, Продавець письмово повідомляє Покупця за 30 (тридцять) календарних днів до дати укладання Основного договору.

4.2.3. При підписанні Основного договору, Покупець зобов'язаний укласти договір на утримання будинку та прибудинкової території з житло - експлуатуючою організацією (ЖЕО).

4.2.4. Комплекс послуг з утримання будинку та прибудинкової території надаватиметься ЖЕО згідно з вимогами Закону України «Про житлово-комунальні послуги».

4.2.5. Після підключення житлового приміщення до мережі газопостачання та монтажу системи опалення, Покупець зобов'язаний упродовж дії опалювального періоду з 15 жовтня по 15 квітня здійснювати опалення житлового приміщення, підтримуючи температуру не нижчу +10° С.

4.2.6. Не порушувати ст. 65 Сімейного кодексу України при укладанні та виконанні цього договору, а також виконати вимоги ст. 65 Сімейного кодексу України при укладанні Основного договору.

4.3. Сторони підтверджують, що:

4.3.1. Вони не визнані недієздатними чи обмежено дієздатними, укладення Договору відповідає їх інтересам, волевиявлення щодо укладення та виконання Договору є вільним, усвідомленим та відповідає їх внутрішній волі.

4.3.2. Умови Договору їм зрозумілі та відповідають реальній домовленості між ними.

4.3.3. Договір не приховує іншого правочину і спрямований на реальне настання наслідків, які обумовлені ним.

4.3.4. Договором зафіксовано всі істотні умови, необхідні для Договору даного виду.

5. Інші умови

5.1. За домовленістю Сторін місце нотаріального посвідчення Основного договору визначається Продавцем.

5.2. Інші умови Основного договору, які не встановлені цим договором, погоджуються сторонами у Основному договорі.

5.3. Покупець має право достроково сплатити ціну Нерухомого майна та будь-яку суму платежу, що підлягає до сплати за умовами розділу 2 цього договору.

5.4. Невиконання Покупцем грошового зобов'язання щодо першого платежу, визначеного у п.2.2. розділу 2 цього договору, з затримкою на строк понад 5 (п'ять) банківських днів, тягне за собою розірвання цього договору з боку Продавця, відповідно до п. 5.7. цього договору.

5.5. Невиконання Покупцем грошового зобов'язання у частині повноти та своєчасності внесення платежів, визначених відповідно до розділу 2 цього договору, з затримкою на строк понад 2 (двох) календарних місяців, тягне за собою розірвання цього договору з боку Продавця, відповідно до п. 5.7. цього договору.

5.6. У випадку розірвання цього договору з ініціативи Покупця, Продавець повертає Покупцеві фактично отримані від нього кошти протягом тримісячного терміну, стягнувши при цьому з Покупця штраф у розмірі 15 % від загальної вартості Нерухомого майна.

5.7. У випадку розірвання договору з ініціативи Продавця, через невиконання Покупцем своїх зобов'язань за цим договором, Продавець повертає Покупцеві у тримісячний термін отримані від нього кошти та стягує штраф у розмірі 10 % від загальної вартості Нерухомого майна

5.8. У разі, якщо Основний договір не укладено з вини Продавця, Продавець повертає всі фактично отримані від Покупця кошти, за письмовою вимогою Покупця, впродовж трьох місяців, з дня отримання такої вимоги.

5.9. У разі, якщо Основний договір не укладено з вини Покупця, Продавець має право звернутися до суду з вимогою про зобов'язання Покупця до примусового укладання Основного договору, в порядку та на умовах, визначених цим договором, або повернути фактично отримані від Покупця кошти, в 3 (три) – місячний термін, стягнувши при цьому з Покупця штраф у розмірі 10 % від суми від загальної вартості Нерухомого майна.

5.10. За домовленістю сторін цей договір може бути змінено, такі зміни оформлюються додатковим договором.

5.11. Продавець залишає за собою право на перенесення строку підписання Основного договору на термін від 3 до 6 місяців з дати передбаченої у письмовому повідомленні Покупцю, якщо затримка відбулася з вини:

- органів місцевого самоврядування;
- органів виконавчої влади;
- БТІ, СЕС;

- постачальників комунальних послуг;

- в наслідок внесення змін до законодавчих актів, що призвело до неможливості укладання Основного договору в строк передбачений п. 1.1. цього Договору.

Якщо затримка укладання Основного договору триває більше 10-ти місяців, за письмовою вимогою Покупця, Продавець повертає фактично отримані від Покупця кошти, без сплати будь-яких санкцій.

5.12. Передача прав Покупця по цьому договору, без письмового інформування Продавця не допускається.

5.13. Всі спори, пов'язані з цим договором або що з нього випливають вирішуються Сторонами в порядку передбаченому чинним законодавством України.

5.14. В разі здійснення Покупцем перепланування Нерухомого майна, без попереднього письмового узгодження з Продавцем до моменту підписання Основного договору, Продавець залишає за собою право розірвати цей Договір в односторонньому порядку, повернувши сплачені Покупцем кошти, утримавши при цьому штрафні санкції за вчинення самовільного перепланування в розмірі витрат необхідних для приведення Нерухомого майна у стан передбачений Проектом.

5.15. Цей Договір вважається укладеним і набуває чинності з моменту підписання його обома Сторонами за умови внесення першого платежу згідно пп.2.2.1 розділу 2 даного Договору та діє до моменту укладення Сторонами Основного договору згідно п1.1. цього Договору. А в частині невиконаних зобов'язань Договір діє до повного виконання Сторонами взятих на себе зобов'язань за Договором.

5.16. Цей договір складено у двох примірниках, які мають однакову юридичну силу, один примірник – Покупцю, другий примірник – Продавцю. Усі додатки є невід'ємними складовими цього договору.

6. Підписи сторін

	Продавець:		Покупець:
Повна назва:	ТОВ "БІК Добрі справи"	ПП:	ПП
Код ЄДРПОУ:	40224869	Паспорт:	
Р/р:	26000053156985 у ПАТ КБ "ПриватБанк"	Виданий:	
МФО:	321842	ПН:	
Юридична адреса:	08322, с.Проліски Бориспільський район, Київська область, вул.П.Морозова,9 /51	Зареєстрована:	
Поштова адреса:	08322, с.Проліски Бориспільський район, Київська область, вул. П.Морозова,9 /51	Поштова адреса:	
Телефони:	(097) 511-67-27	Телефони:	

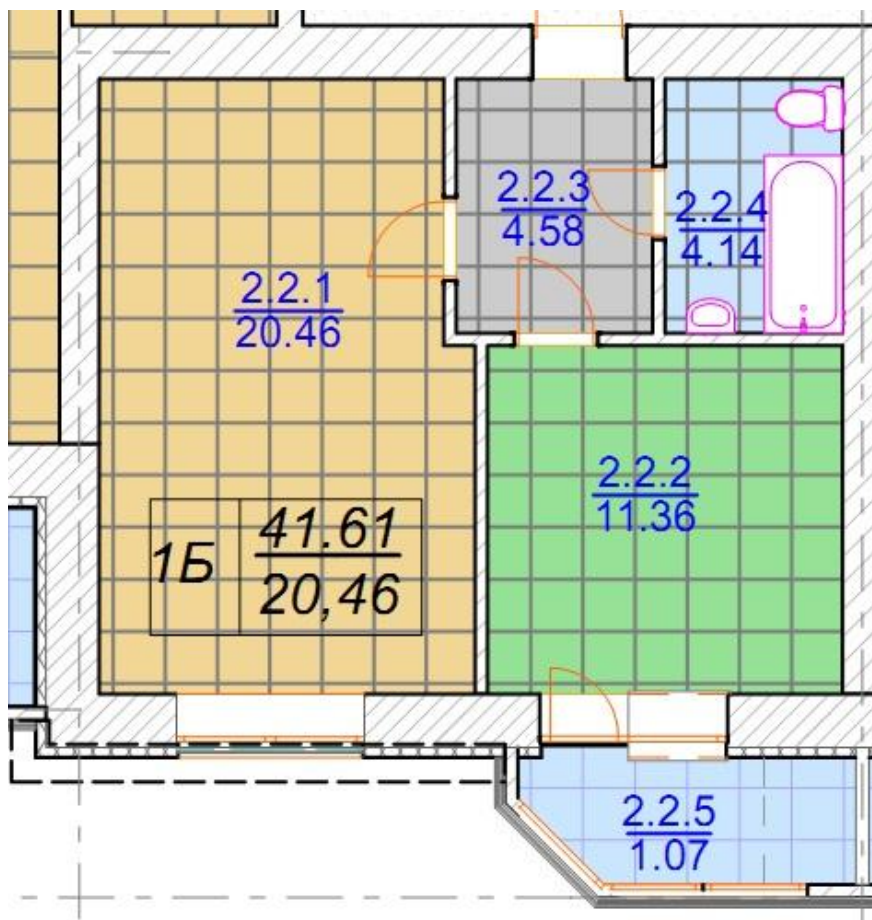
Підпис:

Файзулліна М.М.

Підпис:

ПП

План квартири № 22 на 3 поверсі в секції №2



Продавець:

Покупець:

Повна назва: ТОВ "БІК Добрі справи"

ПІП:

ПІП

Код ЄДРПОУ: 40224869
Р/р: 26000053156985
у ПАТ КБ "ПриватБанк"

Паспорт:
Виданий:

МФО: 321842
Юридична адреса: 08322, с.Проліски
Бориспільський район,
Київська область,
вул.П.Морозова,9 кв.51
Поштова адреса: 08322, с.Проліски
Бориспільський район,
Київська область,
вул. П.Морозова,9 кв.51
Телефони: (097) 511-67-27

ПІН:
Зареєстрована:

Поштова адреса:

Телефони:

Підпис:

Підпис:

План 3 поверху секції №2 з позначеною квартирою №22



Продавець:

Покупець:

Повна назва: ТОВ "БІК Добрі справи"
Код ЄДРПОУ: 40224869
Р/р: 26000053156985
у ПАТ КБ "ПриватБанк"
МФО: 321842
Юридична адреса: 08322, с.Проліски
Бориспільський район,
Київська область,
вул.П.Морозова,9 кв.51
Поштова адреса: 08322, с.Проліски
Бориспільський район,
Київська область,
вул. П.Морозова,9 кв.51
Телефони: (097) 511-67-27

ПІП:
Паспорт:
Виданий:
ПІН:
Зареєстрована:
Поштова адреса:
Телефони:

Підпис:

Підпис:

Файзулліна М.М.

ПІП