

ПОПЕРЕДНІЙ ДОГОВІР
про укладення договору купівлі-продажу нерухомого майна
з наданням завдатку

м. Кривий Ріг

«03» червня 2024 року

Сторони згідно Цивільного кодексу України на підставі ст.ст. 203, 209, 215, 220, 526, 530, 532, 546, 570, 571, 635, 655, 657:

попередньо ознайомлені з правовими наслідками недодержання при вчиненні правочинів вимог закону, усвідомлюючи природу цього правочину та значення своїх дій, діючи добровільно, за відсутності будь-якого примусу як фізичного, так і психічного, володіючи українською мовою, та бажаючи врегулювати саме ті відносини, що відповідають дійсним намірам:

«
Г
«Представник
«03
а.
укл

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ

1.1. Підписанням цього **Договору Сторони** підтверджують свої наміри у майбутньому, а саме в обумовлений п. 6.1.1 цього **Договору** строк укласти і належним чином оформити договір куплі-продажу нерухомого майна (надалі «**Основний Договір**») на умовах і в порядку, встановлених цим **Договором**, відповідно до якого **Потенційний продавець** зобов'язується передати у власність **Потенційного покупця** за договором купівлі-продажу, а **Потенційний покупець** зобов'язується прийняти і оплатити нерухоме майно, зазначене в п. 1.2 цього **Договору**, у відповідності до ст. 655 ЦК України.

1.2. Нерухомим майном квартира, (надалі «**Нерухомість**») за номером 47 вул. Тинка 11 в м.Кривий Ріг

1.3. **Нерухомість**, що має бути відчужена за **Основним договором**, належить **Потенційному продавцеві** на підставі Свідоцтва про право власності.

1.4. За правовстановлюючим документом Договір купівлі-продажу, технічний паспорт, **Нерухомість** має загальну площу 30,2 кв.м., житлову площу 17,4 кв.м.

1.5. **Потенційний продавець** гарантує і готовий нести відповідальність, передбачену цим **Договором** та законодавством України, що **Нерухомість** на момент укладення цього **Договору**:

1.5.1. Нікому раніше не продана, не подарована, не відчужена іншим способом, не передана як внесок до статутного капіталу юридичних осіб; не перебуває під арештом, заставою, податковою заставою чи заборонаю на відчуження; судового спору щодо неї, а також прав, в тому числі речових чи претензій зі сторони третіх осіб, немає.

Представник: _____

Покупець: _____

1.5.2. Позбавлена недоліків, в т.ч. неоформлених перепланувань і прихованих недоліків, які **Потенційний покупець** не міг побачити при огляді **Нерухомості** (оповзні, руйнування фундаменту, стін тощо).

1.6. **Потенційний продавець** стверджує, що ці факти доведені до його відома.

1.7. **Потенційний покупець** свідчить, що ці факти доведені до його відома.

2. ЦІНА НА НЕРУХОМІСТЬ, ПОРЯДОК РОЗРАХУНКІВ ТА ОПЛАТА ВИТРАТ

2.1. **Сторони** домовилися на підставі ст.ст. 524, 530, 532, 533, 628, 632, 635 ЦК України про такі істотні умови **Основного договору**:

2.1.1. **Потенційний продавець** згоден продати, а **Потенційний покупець** згоден купити зазначену цим **Договором Нерухомість** за ціною **348500,00 (триста сорок вісім тисяч п'ятсот)** гривень, еквівалент на дату укладення даного **Договору** складає: **8500,00 (вісім тисяч п'ятсот)** доларів США по курсу, встановленому НБУ на дату укладення **Основного договору**.

2.1.2. Розрахунки за **Основним договором** проводяться готівка.

2.1.3. Витрати, пов'язані з оплатою послуг нотаріуса за нотаріальне посвідчення **Основного договору**, сплачуються в момент його підписання за домовленості сторін.

2.1.4. Витрати, пов'язані з оплатою збору на обов'язкове державне пенсійне страхування до Пенсійного фонду України, що дорівнює 1% від суми **Основного Договору**, сплачуються Потенційним покупцем.

2.1.5. Витрати, пов'язані з оплатою державного мита, що дорівнює 1% від суми **Основного Договору**, сплачуються Потенційним продавцем.

2.1.6. Оплату довідок, витягів, експертної оцінки, інших документів, що необхідні для відчуження **Нерухомості**, здійснює та **Сторона**, відносно якої ці документи видані.

2.2. При укладенні цього **Договору** **Потенційний покупець** сплачує **Потенційному продавцеві** передоплату у вигляді завдатку на підставі ст.ст. 570, 571 ЦК України в розмірі **20500,00 (двадцять тисяч п'ятсот)** гривень, еквівалент на дату укладення даного **Договору** складає **500,00 (п'ятсот)** доларів США по курсу, встановленому НБУ на момент укладення цього **Договору**, а **Представник продавця** отримує зазначену суму.

2.3. **Сторони** домовилися, що при укладенні **Основного договору** сума, яка підлягатиме передачі **Потенційним покупцем** **Потенційному продавцеві**, буде зменшена на суму виданого за цим **Договором** завдатку, зазначеному в п. 2.2 цього **Договору**.

3. ПРАВА, ОБОВ'ЯЗКИ ТА ГАРАНТІЇ ПОТЕНЦІЙНОГО ПРОДАВЦЯ

3.1. **Потенційний продавець** має право вимагати від **Потенційного покупця** укладання **Основного договору**.

3.2. **Потенційний продавець** зобов'язується:

3.2.1. Укласти з **Потенційним покупцем** **Основний договір** у термін, місці та на умовах, встановлених цим **Договором**.

Представник: _____

Покупець: _____



3.2.2. На момент укладання **Основного договору** мати в наявності всі необхідні документи для укладення такого договору.

3.2.3. У випадку, якщо співвласниками зазначеної в цьому **Договорі Недвижимості** є малолітні чи неповнолітні діти або правом користування якою вони мають, **Потенційний продавець** зобов'язується особисто до моменту укладення **Основного договору** у нотаріуса надати відповідне рішення виконавчого комітету районної ради про надання дозволу громадянам органом опіки та піклування на вчинення правочину щодо відчуження даної **Недвижимості**.

3.2.4. У випадку, якщо співвласниками зазначеної в цьому **Договорі Недвижимості** є особи з обмеженою дієздатністю, а також недієздатні особи та в інших передбачуваних законодавством України випадках, **Потенційний продавець** зобов'язується до моменту укладення **Основного договору** у нотаріуса надати відповідний дозвіл органу опіки та піклування на вчинення правочину щодо відчуження даної **Недвижимості**.

3.2.5. Надати нотаріусу при підписанні та нотаріальному посвідченні **Основного договору** щодо відчуження та придбання даної **Недвижимості** нотаріально засвідчену згоду подружжя на укладення **Основного договору** по даній **Недвижимості** (за необхідності).

3.2.6. У разі придбання **Потенційним покупцем Недвижимості** у кредит **Потенційний продавець** зобов'язується за два тижні до укладення **Основного договору** надати **Потенційному покупцю** копії документів, які необхідні для оформлення банківського кредиту.

3.2.7. Не вчиняти будь-яких дій, спрямованих на відчуження **Недвижимості** або виникнення прав третіх осіб щодо **Недвижимості** (оренда, найом, позика, застава, обтяження тощо).

3.2.8. Не погіршувати технічного стану **Недвижимості**; не здійснювати ремонту, пов'язаного з повною чи частковою перебудовою (переплануванням) **Недвижимості**; не демонтувати та не змінювати сантехнічні системи і пристрої; не розбирати і не міняти покриття підлоги, застелення вікон, електричні системи; не демонтувати існуючі на момент підписання цього **Договору** удосконалення, окрім тих, що перешкоджають належному оформленню документів, необхідних для укладення **Основного договору**.

3.2.9. Сплатити комунальні послуги, пов'язані з **Недвижимістю**, до моменту укладення **Основного договору**.

3.2.10. До підписання **Основного договору** на прохання **Потенційного покупця** забезпечити можливість додаткових оглядів **Недвижимості**.

3.2.11. На момент укладення **Основного договору** передати для вільного користування **Потенційному покупцю Недвижимість**, комплект ключів від цієї **Недвижимості**, та звільнити **Недвижимість** від належних **Потенційному продавцю** або третім особам речей.

3.2.12. Не змінювати в односторонньому порядку строк укладення і нотаріального посвідчення **Основного договору** та умов купівлі **Недвижимості** (зокрема, ціну, вимоги до строку звільнення **Недвижимості** тощо) на підставі ст. 651 ЦК України.

3.2.13. Зберігати конфіденційність відносин та умов відчуження **Недвижимості**.

3.3. **Потенційний продавець гарантує:**

3.3.1. **Потенційний продавець** стверджує, що ніхто із власників зазначеної в цьому **Договорі Недвижимості**, а також зареєстрованих за місцем проживання в ній осіб не перебуває на обліку в психоневрологічному диспансері, а також у інших подібних закладах на момент укладення цього **Договору**. У випадку виникнення невідповідності дійсності даного ствердження, вся відповідальність, передбачена цим **Договором** та діючим законодавством України, лягає на **Потенційного продавця**.

Представник

Покупець

3.3.2. **Потенційний продавець** стверджує та заявляє від свого імені, а також від імені власників, зазначеної в цьому **Договорі Недрухомості**, а також зареєстрованих за місцем проживання в ній осіб, що в відчужуваній **Недрухомості** осіб, тимчасово знятих з реєстраційного обліку, але за якими зберігається право на проживання в цій **Недрухомості**, немає. У випадку виникнення невідповідності дійсності даного ствердження вся відповідальність, передбачена цим **Договором** та діючим законодавством України, лягає на **Потенційного продавця**.

4. ПРАВА, ОБОВ'ЯЗКИ ТА ГАРАНТІЇ ПОТЕНЦІЙНОГО ПОКУПЦЯ

4.1. **Потенційний покупець** має право вимагати від **Потенційного продавця** укладання **Основного договору**.

4.2. **Потенційний покупець** зобов'язується:

4.2.1. Укласти з **Потенційним покупцем** **Основний договір** у термін, місці та на умовах, встановлених цим **Договором**.

4.2.2. Надати нотаріусу при підписанні та нотаріальному посвідченні **Основного договору** щодо відчуження та придбання даної **Недрухомості** нотаріально засвідчену згоду подружжя на укладення **Основного договору** по даній **Недрухомості** (за необхідності).

4.2.3. До підписання **Основного договору** сплатити згідно з п. 2.3 цього **Договору** ціну **Недрухомості**, зазначену в п. 2.1.1 цього **Договору**, з урахуванням завдатку, зазначеному в п. 2.2 цього **Договору**.

4.2.4. Прийняти **Недрухомість** з моменту укладення **Основного договору**.

4.2.5. Не змінювати в односторонньому порядку строк укладення і нотаріального посвідчення **Основного договору** та умов купівлі **Недрухомості** (зокрема, ціну, вимоги до строку звільнення **Недрухомості** тощо) на підставі ст. 651 ЦК України.

4.2.6. Зберігати конфіденційність відносин та умов відчуження **Недрухомості**.

5. ГАРАНТІЇ ТА ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ

5.1. Одразу після підписання цього **Договору**, на підтвердження зобов'язання і на забезпечення його виконання, з метою забезпечення реалізації своїх намірів щодо купівлі-продажу **Недрухомості** та підтвердження своєї платіжної спроможності, **Потенційний покупець** передає, а **Потенційний продавець** отримує грошову суму, як завдаток від продажу даної **Недрухомості** на підставі ст. 570 ЦК України. Передача завдатку має бути оформлена відповідним документом, підписаним обома сторонами, а також двома свідками (по одному від кожної сторони). Цей документ є невід'ємною частиною цього **Договору** та залишається у **Потенційного покупця** як доказ внесення завдатку за **Недрухомість**.

5.2. В момент розрахунків за **Основним договором**, зазначена грошова сума завдатку буде зарахована у належний з **Потенційного покупця** платіж за **Основним договором**.

5.3. У випадку невиконання цього **Договору** **Потенційним покупцем**, грошова сума, зазначена в цьому **Договорі** в якості завдатку, **Потенційному покупцю** не повертається і залишається у **Потенційного продавця** на підставі ст. 571 ЦК України.

5.4. У випадку невиконання цього **Договору** **Потенційним продавцем**, останній зобов'язується повернути **Потенційному покупцю** протягом 3 (трьох) днів з дати, встановленої п. 6.1.1 цього **Договору**, суму одержаного від **Потенційного продавця** завдатку на підставі ст. 571 ЦК України.

Представник: _____

Покупець: _____

від імені власника, але за якими відповідальності не несуть.

Невиконанням цього Договору є будь-який факт, який є причиною: офіційною (з винесенням відповідної постанови); відмовою Потенційним продавцем чи Потенційним покупцем від підписання Основного договору на визначених цим Договором умовах; нез'явленням до нотаріуса у визначений час, якщо цей факт доведений у судовому порядку, чи наслідком його є розірвання Основного договору або визнання його недійсним.

5.6. За достовірність і справжність документів, необхідних для підписання Основного договору, несе відповідальність особа, що їх надала.

5.7. У разі порушення зобов'язань, відповідальні за невиконання підписання Основного договору, зобов'язані відшкодувати Агенції нерухомості «Realty Group» збитки в розмірі 50% від суми завдатку: 10250,00 (десять тисяч двісті п'ятдесять) гривень, еквівалент на дату укладення Попереднього договору складає 250,00 (двісті п'ятдесять) доларів США по курсу, встановленому НБУ на момент укладення Попереднього договору, при тому отримана сума завдатку не повертається ані Потенційному продавцю, ані Потенційному покупцю, або повертається – на розсуд та за рішенням Дирекції Агенції нерухомості «Realty Group».

6. ПОРЯДОК, МІСЦЕ ТА СТРОКИ УКЛАДЕННЯ ОСНОВНОГО ДОГОВОРУ

6.1. За домовленістю на підставі ст.ст. 530, 532, 635 ЦК України Потенційного продавця з Потенційним покупцем:

6.1.1. Укладення та нотаріальне посвідчення Основного договору здійснюватиметься до «03» липня 2024 року

6.1.2. Укладення та нотаріальне посвідчення Основного договору здійснюватиметься у нотаріуса

Зя Державна Контора

що знаходиться за адресою: вул. Вадима Гурова 1

6.2. За домовленістю Сторін може бути призначене інше місце або час підписання Основного Договору, але в разі наявності суперечок, обов'язковим для виконання є вказане у п. 6.1 цього Договору час і місце укладення Основного договору.

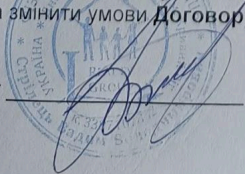
7. ФОРС-МАЖОР

7.1. Сторони звільняються від відповідальності за часткове або повне невиконання своїх зобов'язань за цим Договором, якщо воно є наслідком дії обставин непереборної сили (пожежі, землетруси, павені, затоплення, інші стихійні лиха) або іншої перешкоди, що є поза їх контролем (війсьні дії, страйки, громадські заворушення, збої у подачі електроенергії, збої у роботі комп'ютерних систем, зміни у законодавстві тощо), яким Сторони не могли запобігти та які виникли після укладення цього Договору (форс-мажорні обставини).

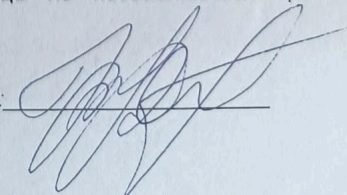
7.2. Сторона, що зазнала дії обставин непереборної сили чи зіткнулася з перешкодою, що є поза її контролем, зобов'язана негайно, не пізніше **3 днів**, проінформувати іншу Сторону Договору про виникнення, вид та можливу тривалість дії зазначених обставин та перешкод шляхом письмового повідомлення.

7.3. Виникнення обставин та перешкод, передбачених п. 7.1 цього Договору, за умови дотримання вимог п. 7.2 цього Договору, подовжує строк виконання зобов'язань за цим Договором на період дії зазначених обставин і перешкод та звичайно необхідного строку для усунення їх наслідків. При цьому, ані Потенційний продавець, ані Потенційний покупець не позбавляються права обговорити та змінити умови Договору.

Представник: _____



Покупець: _____



8. ПОРЯДОК ЗМІНИ ТА РОЗІРВАННЯ ДОГОВОРУ, ПРИПИНЕННЯ ДІЇ ДОГОВОРУ

8.1. Умови цього **Договору** мають однакову зобов'язальну силу для **Сторін** і можуть бути змінені тільки за взаємною згодою на підставі ст. 651 ЦК України. Зміни та доповнення до цього **Договору** оформлюються додатковими угодами в тій самій формі, що і цей **Договір**, на підставі ст. 654 ЦК України. Додаткові угоди є невід'ємними частинами цього **Договору**.

8.2. Цей **Договір** може бути розірваний або змінений за згодою **Сторін** у порядку і на підставах, передбачених чинним законодавством України.

8.3. Цей **Договір** автоматично припиняє свою дію з моменту укладення **Сторонами Основного договору** та його нотаріального посвідчення.

9. ПОРЯДОК ВИРІШЕННЯ СПОРІВ

9.1. Всі спори, пов'язані з цим **Договором** або що з нього випливають, вирішуються **Сторонами** у порядку, передбаченому чинним законодавством України.

10. ІНШІ УМОВИ

10.1. **Сторони** за цим **Договором** стверджують, що останній не приховує інший правочин і відповідає дійсним намірам створити для кожної з них юридичні наслідки.

10.2. Витрати, пов'язані з укладенням цього **Договору**, в тому рахунку нотаріальних послуг з посвідчення останнього, сплачуються за згодою сторін.

10.3. Цей **Договір** укладено в двох примірниках, призначені для **Потенційного продавця, Потенційного Покупця, Агенції нерухомості «Realty Group»**.

10.4. Цей **Договір** набуває чинності з моменту його підписання **Потенційним продавцем та Потенційним покупцем** і діє до виконання останніми усіх своїх зобов'язань за цим **Договором**.

ЮРИДИЧНІ АДРЕСИ, АДРЕСИ РЕЄСТРАЦІЇ СТОРІН

Представник продавця _____

Потенційний Покупець _____

Агенція нерухомості «Realty Group»: 50000, м. Кривий Ріг, вул. Пушкіна, 3.

підписи:

Представник продавця: _____

Потенційний Покупець _____

Директор АН «Realty Group» _____

