*Зразок*

*від 08.11.2018*

**Попередній договор**

**купівлі-продажу нерухомого майна (типовий)**

*м. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ «\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2018 рік*.

Ми: з однієї сторони – ***\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_***, проживаю в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, реєстраційний номер облікової картки платника податків \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, надалі за текстом ***«СТОРОНА-1»***, та з другої сторони – ***\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_***, проживаю в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, реєстраційний номер облікової картки платника податків \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, надалі за текстом ***«СТОРОНА-2»***, діючи добровільно, відповідно до власного вільного волевиявлення, що відповідає нашій внутрішній волі, перебуваючи при здоровому розумі та ясній пам’яті, розуміючи значення своїх дій, попередньо ознайомлені з вимогами чинного законодавства щодо недійсності правочинів,

**уклали даний договір про наступне**:

1. ***Сторона-1*** зобов‘язується продати та передати ***Стороні-2***, а ***Сторона-2*** зобов‘язується купити та прийняти від ***Сторони-1*** квартиру під \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, протягом строку в один рік з моменту укладання даного договору, тобто до 16.07.2019 (шістнадцятого липня дві тисячі дев’ятнадцятого) року, та укласти договір купівлі-продажу зазначеної квартири протягом цього ж строку на умовах, передбачених даним договором.

2. Квартира, яка є предметом даного договору, належить \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ на підставі договору купівлі-продажу квартири, посвідченого \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, приватним нотаріусом \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, 09.11.2011 року, реєстровий номер \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. Реєстрація права власності проведена \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (дата), право власності зареєстровано в реєстровій книзі \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

3. ***Сторона-1*** свідчить, що дійсно є власником квартири, не має обмежень щодо свого права розпорядження квартирою, ні квартира, ні будь-яка її частина на момент укладення цього договору нікому іншому не продана, не подарована, не відчужена іншим способом, не надана в іпотеку, не передана в оренду чи безоплатне користування, не є предметом обтяження, в податковій заставі і під забороною (арештом) не перебуває, права третіх осіб (права наймача, право застави, право довічного утримання тощо) щодо квартири відсутні, питання права власності на квартиру не є предметом судового розгляду, будь-які спори відносно зазначеної квартири відсутні, квартира не внесена до статутного капіталу юридичних осіб, у квартирі не зареєстровано місцезнаходження юридичної особи.

***Сторона-1*** повідомлений нотаріусом, що відповідно до ст. 659 Цивільного кодексу України у разі невиконання вимоги щодо попередження ним покупця про права третіх осіб на квартиру покупець має право вимагати зниження ціни або розірвання договору купівлі-продажу, якщо він не знав і не міг знати про права третіх осіб. Згідно з ч. 1 ст. 661 Цивільного кодексу України у разі вилучення за рішенням суду квартири у покупця на користь третьої особи на підставах, що виникли до продажу квартири, продавець має відшкодувати покупцеві завдані йому збитки, якщо покупець не знав або не міг знати про наявність цих підстав.

4. ***Сторона-1*** свідчить, що квартира перебуває в належному технічному стані, прихованих дефектів, недоліків, самовільних перепланувань в квартирі немає, квартира є придатною для використання за призначенням.

Квартира, що продається, оглянута ***Стороною-2*** до підписання даного договору. На момент огляду будь-яких недоліків, які перешкоджали б її використанню за призначенням, не виявлено. ***Сторона-2*** заявляє, що не має будь-яких претензій до ***Сторони-1*** з приводу якісних технічних характеристик щодо квартири, яка є предметом даного договору.

5. За домовленістю ***Сторін*** продаж вищевказаної квартири буде вчинено за 78000 (сімдесят вісім тисяч) гривень 00 копійок з урахуванням суми забезпечення виконання зобов’язання, переданої за даним договором. Суму продажу квартири ***Сторона-2*** зобов’язана сплатити ***Стороні-1*** в повному обсязі в момент підписання договору купівлі-продажу квартири.

6. За домовленістю ***Сторін*** витрати, пов’язані з нотаріальним посвідченням договору купівлі-продажу, ***Сторони*** несуть порівну.

Також при укладенні договору купівлі-продажу зазначеної квартири ***Сторони*** здійснюють наступні платежі:

На виконання вимог ч. 9 ст. 1, ч. 10 ст. 4 та ч. 8 ст. 2 Закону України «Про збір на обов’язкове державне пенсійне страхування» сплату збору на обов’язкове державне пенсійне страхування в розмірі 1% від вартості квартири, зазначеної в п. 5 даного договору, здійснює ***Сторона-2***. На виконання вимог ч. 3 ст. 3 Декрету Кабінету Міністрів України «Про державне мито» сплату державного мита за ставкою 1% від суми, вказаної в п. 5 даного договору, здійснює ***Сторона-1***.

7. При підписанні договору купівлі-продажу квартири ***Сторона-1*** зобов’язується передати ***Стороні-2*** технічний паспорт та інші документи, що стосуються квартири.

8. Нотаріусом роз‘яснено ***Сторонам*** положення чинного законодавства щодо порядку укладення попередніх договорів та договорів купівлі-продажу, підстав та наслідків визнання їх недійсними, зміст статей 182, 203, 635, 655-697 Цивільного кодексу України, статей 59-65, ст. 74 Сімейного кодексу України, ст. 12 Закону України “Про основи соціального захисту бездомних громадян і безпритульних дітей”, ст. 17 Закону України «Про охорону дитинства».

9. ***Сторона-1*** стверджує, що документи, які підтверджують його право власності на квартиру, та всі надані ним відомості відносно зазначеної квартири є достовірні та правдиві. В разі, коли документи чи відомості щодо вищезазначеної квартири виявляться недостовірними, неправдивими, ***Сторона-1*** зобов’язаний відшкодувати заподіяні ***Стороні-2*** збитки та витрати у повному обсязі.

10. На підтвердження зобов’язання і на забезпечення його виконання ***Стороною-2*** сплачується ***Стороні-1*** сума забезпечення виконання зобов’язання в розмірі 50000 (п’ятдесят тисяч) гривень 00 копійок.

Зазначена сума отримана ***Стороною-1*** від ***Сторони-2*** до моменту підписання даного договору в повному обсязі.

11. Сторона, яка необґрунтовано ухиляється від укладення договору, передбаченого попереднім договором, повинна відшкодувати другій стороні збитки, завдані простроченням.

12. Зобов'язання, встановлене даним договором, припиняється, якщо договір купівлі-продажу зазначеної квартири не укладений протягом строку, встановленого в п. 1 даного договору, або якщо жодна із ***Сторін*** не направить другій ***Стороні***пропозицію про його укладення.

13. Якщо договір купівлі-продажу не буде укладено протягом строку, встановленого в п. 1 даного договору, з вини ***Сторони-1***, то ***Сторона-1*** зобов’язана протягом трьох календарних днів з дня настання зазначеного строку повернути ***Стороні-2*** суму забезпечення виконання зобов’язання, отриману за даним договором, та сплатити ***Стороні-2*** штраф в розмірі 100 (ста) % від суми забезпечення виконання зобов’язання, що була отримана нею за даним договором.

14. Якщо договір купівлі-продажу квартири не буде укладений протягом строку, встановленого в п. 1 даного договору, з вини ***Сторони-2***, то сума забезпечення виконання зобов’язання, отримана ***Стороною-1*** за даним договором, залишається у ***Сторони-1***.

15. Всі істотні умови договору купівлі-продажу квартири, які не встановлені даним договором, погоджуються за домовленістю ***Сторін***. ***Сторони*** гарантують, що протягом строку, зазначеного в п. 1 даного договору, узгодять всі істотні умови договору купівлі-продажу квартири, які не визначені в даному попередньому договорі.

16. Ми, ***Сторони***, підтверджуємо, що цей договір відповідає нашим дійсним намірам і не носить характеру фіктивного та удаваного правочину, укладається нами у відповідності зі справжньою нашою волею, без будь-якого застосування фізичного чи психічного тиску та на вигідних для нас умовах і не є результатом впливу тяжких обставин, договір укладається нами без застосування обману чи приховування фактів, які мають істотне значення, ми однаково розуміємо значення, умови договору, його природу і правові наслідки, бажаємо настання саме тих правових наслідків, що створюються даним договором, а також свідчимо, що договором визначені всі істотні умови, про що свідчать наші особисті підписи на договорі.

17. ***Сторони*** підтверджують, що домовились і не мають жодних зауважень, доповнень або суперечностей відносно умов даного договору.

18. Договір складено в трьох примірниках, один з яких зберігається в справах приватного нотаріуса \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, а інші видаються ***Сторонам***.

19. Дружина ***Сторони-1*** надала свою згоду на продаж ним вищевказаної квартири і укладення даного договору та договору купівлі-продажу квартири в заяві, справжність підпису на якій засвідчено приватним нотаріусом \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Дружина ***Сторони-2*** надала свою згоду на купівлю ним вищевказаної квартири і укладення даного договору та договору купівлі-продажу квартири в заяві, справжність підпису на якій приватним нотаріусом \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

ПІДПИСИ:

*ПІДПИС (Сторона 1.)*

*ПІДПИС (Сторона 2)*

ПОСВІДЧУВАЛЬНИЙ НАПИС НОТАРІУСА