

## Попередній договір купівлі-продажу нерухомості

[П.І.Б. фізичної особи], який (яка) надалі іменується Продавець, з одного боку і [П.І.Б. фізичної особи], який (яка) надалі іменується Покупець, з іншого боку, які разом іменуються Сторони, а окремо - Сторона, уклали цей договір про таке.

### 1. Предмет договору

1.1 Сторони зобов'язуються протягом обумовленого строку, укласти договір купівлі-продажу [квартири, кімнати, будинку, нежитлового приміщення...] (далі - Основний договір) на умовах, установлених цим договором.

1.2 [Вид нерухомого майна, наприклад: квартира, кімната, будинок, приміщення, гараж, земельна ділянка] (далі - Об'єкт нерухомості), який є предметом Основного договору і знаходиться за адресою: [адреса об'єкта нерухомості яку зазначено в правоустановчому документі].

1.3 Сторони зобов'язуються укласти Основний договір не пізніше [цифра] [календарних, робочих] днів з моменту набуття чинності Попереднього договору.

1.4 Право власності Продавця на Об'єкт нерухомості підтверджується таким документом: [назва, номер, дата правоустановчого документа] та витягом з Державного реєстру прав на нерухоме майно [номер та дата витягу].

1.5 Вартість Об'єкта нерухомості, що визначена на підставі Звіту про оцінку майна № [номер] від [дата], що складений [суб'єкт оціночної діяльності], становить [вартість майна цифрами та словами].

1.6 Об'єкт нерухомості знаходиться на земельній ділянці площею [зазначити площу земельної ділянки] га, кадастровий номер [цифра], яка належить Продавцю на підставі державного акта на право власності на земельну ділянку [реквізити державного акта на право власності на земельну ділянку].

1.7 Основний договір укладається шляхом пропозиції однієї Сторони укласти Основний договір і прийняття пропозиції другою Стороною.

1.8 Пропозицію укласти Основний договір може зробити кожна із Сторін такого договору. Пропозиція укласти Основний договір має містити істотні умови Основного договору, включаючи умови, обумовлені цим договором.

1.9 Істотна умова Основного договору: Продавець зобов'язується передати Об'єкт нерухомості у власність Покупця, а Покупець зобов'язується прийняти Об'єкт нерухомості та оплатити його ціну в сумі [цифра] [(прописом)] грн.

1.10 Якщо Основний договір внаслідок ухилення однієї із Сторін не буде укладено в строк, то на винну Сторону накладається штраф у розмірі [цифра] гривень.

1.11 Цей договір діє протягом [строк дії договору].

## **2. Порядок оплати**

2.1 На підтвердження дійсних намірів Сторін в укладенні Основного договору Покупець передає Продавцю грошові кошти в розмірі [цифра] [(прописом)] грн., а Продавець своїм підписом під цим договором підтверджує отримання таких коштів.

2.2 Зазначена сума розцінюється Сторонами як аванс за Основним договором, а при оформленні Основного договору сума, що підлягає передачі Покупцем Продавцеві, буде зменшена на суму, яка передана за цим договором.

2.3 Якщо Основний договір не буде укладений протягом обумовленого терміну, або якщо одна із Сторін не направить іншій Стороні пропозицію про його укладення, в такому випадку Продавець зобов'язується протягом [цифра] [робочих, банківських, календарних] днів повернути Покупцю всі отримані за цим договором грошові кошти.

## **3. Об'єкт нерухомості**

3.1 Сторони домовилися, що Об'єкт нерухомості на момент укладення Основного договору повинен відповідати таким істотним умовам:

3.1.1 мати такі характеристики: [характеристики Об'єкта нерухомості, наприклад, якщо це квартира, кількість кімнат, метраж, загальна площа, тощо]. Характеристики Об'єкта нерухомості повинні підтверджуватися [документ, яким Продавець підтверджує характеристики Об'єкта нерухомості];

3.1.2 мати таке цільове призначення: [цільове призначення]. Цільове призначення підтверджується [документ, яким Продавець підтверджує цільове призначення];

3.1.3 знаходитися в такому технічному стані: [стан Об'єкта нерухомості]. Технічний стан Об'єкта нерухомості повинен підтверджуватися [документ, яким Продавець підтверджує стан Об'єкта нерухомості];

3.1.4 на Об'єкті нерухомості не повинно бути обтяжень (у т. ч. за договорами найму, оренди, довічного утримання та іншими договорами відчуження, користування Об'єктом нерухомості, шлюбними контрактами), як у межах, так і за межами України.

## **4. Особливі умови**

4.1 Продавець підтверджує, що Об'єкт нерухомості на момент укладення цього договору нікому не продано, не подаровано, як внесок у статутний фонд юридичних осіб не передано, не відчужено іншим способом, не закладено, у податковій заставі не перебуває, у спорі та під заборонаю (арештом) не знаходиться.

4.2 На Об'єкт нерухомості немає прав у третіх осіб та інших обтяжень (у т. ч. за договорами найму, оренди, довічного утримання та іншими договорами відчуження, користування Об'єктом нерухомості, шлюбними контрактами), як у межах, так і за межами України.

4.3 Від Покупця не приховані обставини, що мають істотне значення для укладення цього договору.

4.4 Продавець і Покупець своїми підписами під цим договором підтверджують, що вони не допустили помилки при укладенні цього договору, у тому числі при визначенні ціни Об'єкта нерухомості, що договір не є фіктивним і укладається з наміром дійсно створити правові наслідки, що умови договору зрозумілі та відповідають реальній домовленості Сторін, що кожна із Сторін однаково розуміє значення, умови угоди та її правові наслідки, що умови договору не є невігідними для Сторін.

4.5 Підписанням цього договору Продавець підтверджує, що другий з подружжя дав згоду на відчуження Об'єкта нерухомості. Така згода оформлена в письмовій формі, засвідчена нотаріально та надана нотаріусу.

4.6 Підписанням цього договору Покупець підтверджує, що другий з подружжя дав згоду на придбання Об'єкта нерухомості.

4.7 Продавець зобов'язується під час дії цього договору не відчужувати Об'єкт нерухомості на користь третіх осіб.

## **5. Відповідальність Сторін**

5.1 У випадку порушення своїх зобов'язань за цим договором Сторони несуть відповідальність, визначену цим договором та чинним законодавством України. Порушенням зобов'язання є його невиконання або неналежне виконання.

5.2 Після спливу строку, протягом якого Об'єкт нерухомості повинен бути переданий Покупцю, Покупець має право безперешкодного доступу і не несе відповідальності за речі, залишені Продавцем на Об'єкта нерухомості.

5.3 Продавець несе відповідальність за збереження Об'єкта нерухомості до передання його Покупцю. У разі знищення Об'єкта нерухомості до його передання Покупцю, але після укладення цього договору та здійснення Покупцем оплати (повної або часткової) Об'єкта нерухомості, Продавець зобов'язаний повернути грошові кошти, отримані від Покупця за цим договором.

5.4 Продавець несе відповідальність за передання всіх документів, які він має, необхідних для використання Об'єкта нерухомості за цільовим призначенням.

5.5 У разі позбавлення Покупця права власності на Об'єкт нерухомості за рішенням суду на підставах, які виникли до продажу Об'єкту нерухомості, Продавець зобов'язаний відшкодувати Покупцю завдані ним збитки, якщо Покупець не знав або не міг знати про наявність цих підстав.

5.6 За кожний день прострочення оплати Об'єкта нерухомості, Покупець сплачує Продавцю неустойку в розмірі [цифрами] % від суми несвоєчасно виконаного грошового зобов'язання.

## **6. Заключні положення**

6.1 Сторони підтверджують, що цей договір містить усі істотні умови, передбачені для договорів цього виду, і жодна зі Сторін не посилатиметься в майбутньому на недосягнення згоди щодо істотних умов договору як на підставу вважати його неукладеним або недійсним.

6.2 Після підписання цього договору всі попередні переговори щодо нього, переписка, попередні договори і протоколи про наміри з питань, які так чи інакше стосуються цього договору, втрачають юридичну силу.

6.3 Усі правовідносини, що виникають у зв'язку з виконанням цього договору і не врегульовані ним, регламентуються нормами чинного законодавства України.

6.4 Цей договір є укладеним з моменту його нотаріального посвідчення та діє до повного виконання Сторонами своїх зобов'язань.

6.5 Сторони надали одна одній згоду на обробку, поширення та використання персональних даних, що містяться у даному договорі, додатках до нього, актах, що укладаються на його виконання, з метою [належного виконання умов даного договору] та відповідно до чинного законодавства України.

6.6 Доступ третім особам до персональних даних надається лише у випадках, прямо передбачених чинним законодавством України.

6.7 Сторони засвідчують, що підписанням даного договору вони є повідомленими про володільця персональних даних, склад та зміст зібраних персональних даних, права володільця персональних даних та осіб, яким передаються зазначені персональні дані.

6.8 При посвідченні даного правочину нотаріусом встановлено особи сторін [у разі оформлення купівлі-продажу за довіреністю: та встановлено особи та перевірені повноваження їх представників], перевірено їх дієздатність, відповідність волі і волевиявлення сторін, встановлені їх дійсні наміри, відсутність у сторін заперечень щодо кожної з умов правочину, перевірено відповідність правочину вимогам закону і дійсним намірам сторін, роз'яснено наслідки укладення й нотаріального посвідчення правочину.

6.9 Кожна із сторін однаково розуміє значення, умови правочину та його правові наслідки, та є ознайомленою з його змістом, про що свідчать їх підписи здійснені ними підпису у присутності нотаріуса.

6.10 Цей договір складено у трьох примірниках, які мають однакову юридичну силу, один з яких призначено для зберігання у справах нотаріуса [ім'я та ініціали нотаріуса, нотаріальний округ], а решта - по одному для кожної Сторони.

### Реквізити і підписи Сторін

Продавець		Покупець	
адреса:		адреса:	
паспорт серія:		паспорт серія:	
паспорт виданий:		паспорт виданий:	
ідентифікаційний номер:		ідентифікаційний номер:	
поточний рахунок:		поточний рахунок:	
МФО:		МФО:	
телефон:		телефон:	
_____	<i>П.І.Б. підписувача</i>	_____	<i>П.І.Б. підписувача</i>
— (Підпис)		— (Підпис)	