

## ПОПЕРЕДНІЙ ДОГОВІР

Місто Київ, Україна, двадцять третього травня дві тисячі дев'ятнадцятого року.

Ми, що нижче підписалися:

Громадянка України **Челіжко Оксана Вікторівна**, 25 листопада 1974 року народження, реєстраційний номер облікової картки платника податків [REDACTED], паспорт [REDACTED], виданий Деснянським РВ ГУДМС України в місті Києві 19 листопада 2014 року, яка зареєстрована за адресою: місто Київ, вулиця М. Драгомирова, будинок [REDACTED], надалі іменується **Сторона-1** та / або **Майбутній продавець**, з однієї сторони, та

Громадянин України **Комарницький Денис Сергійович**, 20 січня 1978 року народження, реєстраційний номер облікової картки платника податків [REDACTED], паспорт [REDACTED], виданий Печерським РВ ГУДМС України в місті Києві 25 грудня 2012 року, який зареєстрований за адресою: місто Київ, вулиця Грушевського, будинок [REDACTED], надалі іменується **Сторона-2** та/або **Майбутній покупець**, з другої сторони,

разом іменуються Сторони, а кожна окремо – Сторона, діючи добровільно і перебуваючи при здоровому розумі та ясній пам'яті, розуміючи значення своїх дій, вільно володіючи українською мовою, попередньо ознайомлені нотаріусом з приписами цивільного законодавства, що регулюють укладений сторонами договір (зокрема, з вимогами щодо недійсності правочину), на підставі ст. 635 Цивільного кодексу України, *уклали цей договір про наступне* (далі – Договір):

1.1. За цим Договором Сторони зобов'язуються в майбутньому в строк та на умовах, визначених цим Договором, укласти Договір купівлі-продажу (далі - «**Основний договір**»), в якому Майбутній продавець зобов'язується продати та передати Майбутньому покупцю, а Майбутній покупець прийняти та оплатити на умовах та в строк, обумовлених цим та Основним договором, наступні об'єкти (далі – **Об'єкти**):

- ✓ **Земельну ділянку №1** – земельна ділянка площею 0,1977 га, кадастровий номер: 3223155400:03:023:0026, цільове призначення земельної ділянки – для рекреаційних цілей, яка розташована за адресою: Київська область, Обухівський район, смт Козин, вулиця Старокиївська, ділянка 35/3;
- ✓ **Земельну ділянку №2** – земельна ділянка площею 0,3 га, кадастровий номер: 3223155400:03:023:0023, цільове призначення земельної ділянки – для будівництва та обслуговування житлового будинку і господарських споруд, яка розташована за адресою: Київська область, Обухівський район, смт Козин, вулиця Старокиївська, 4, 4а;
- ✓ **Земельну ділянку №3** – земельна ділянка площею 0,1569 га, кадастровий номер: 3223155400:03:023:0024, цільове призначення земельної ділянки – для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських і споруд, яка розташована за адресою: Київська область, Обухівський район, смт Козин, вулиця Старокиївська, 4а;
- ✓ **Земельну ділянку №4** – земельна ділянка площею 0,30 га, кадастровий номер: 3223155400:03:023:0025, цільове призначення земельної ділянки – для будівництва та обслуговування житлового будинку і господарських споруд, яка розташована за адресою: Київська область, Обухівський район, смт Козин, вулиця Старокиївська, 3а;
- ✓ **Земельну ділянку №5** – земельна ділянка площею 0,0173 га, кадастровий номер: 3223155400:03:023:0097, цільове призначення земельної ділянки – для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд, яка розташована за адресою: Київська область, Обухівський район, смт Козин, вулиця Старокиївська, (далі – Земельні ділянки), а також



HNE 883358

Увага! Бланк містить багатоступеневий захист від підроблення



- ✓ **Об'єкт незавершеного будівництва 9% готовності** (незавершене будівництво індивідуального житлового будинку з господарськими будівлями та спорудами, захисні споруди від підтоплення та затоплення, гідротехнічні споруди, незавершене будівництво житлового будинку літера «А»: в стадії будівництва (фундамент із залізобетонних монолітних паль та суцільної залізобетонної монолітної плити), площа забудови – 3135,8 кв.м., будівельний об'єм – 1568 куб.м., незавершене будівництво елітну літ. «Б»: площа забудови – 105,8 кв.м., висота-3,5 м, будівельний об'єм – 370 куб.м.), реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: **253913732231**, який знаходиться за адресою: Київська область, Обухівський район, смт Козин, вулиця Старокиївська, 35/3 (далі – Об'єкт незавершеного будівництва),

1.2. Сторони домовилися, що Основний договір буде укладений Сторонами у строк до **02 (другого) вересня 2019 року (дві тисячі дев'ятнадцятого року) (включно)**, на умовах, передбачених цим Договором.

1.3. Сторони домовилися, що укладають Основний договір після придбання Стороною-1 (Майбутнім продавцем) Земельних ділянок та Об'єкту незавершеного будівництва.

1.4. Майбутній продавець гарантує, що на момент укладення Основного договору Земельні ділянки та Об'єкт незавершеного будівництва, зазначені в п.1.1. цього Договору, будуть вільними від арештів, обмежень, обтяжень, прав третіх осіб (у тому числі прав управління).

1.5. Сторона-1 свідчить, що Земельні ділянки та Об'єкт незавершеного будівництва, ні будь-яка їх частина на момент укладення цього договору нікому іншому не продана, не подарована, не відчужені іншим способом, не надані в іпотеку, не передані в оренду чи безоплатне користування, права наймача, право застави, право довічного утримання щодо Земельних ділянок та Об'єкту незавершеного будівництва відсутні, питання щодо права власності не є предметом судового розгляду. Земельні ділянки та Об'єкт незавершеного будівництва не внесені до статутного капіталу юридичних осіб, у Об'єкті незавершеного будівництва не зареєстровано місцезнаходження юридичної особи.

1.6. Сторона-1 свідчить, що Земельні ділянки та Об'єкт незавершеного будівництва перебувають у належному технічному стані, прихованих дефектів, недоліків Земельні ділянки та Об'єкт незавершеного будівництва не мають, Земельні ділянки та Об'єкт незавершеного будівництва є придатними для використання за призначенням, заборгованість по сплаті обов'язкових платежів по Земельним ділянкам та Об'єктам незавершеного будівництва відсутня.

1.7. На підтвердження зобов'язань за Договором і на забезпечення його виконання, Стороною-2 сплачується Стороні-1 сума завдатку в розмірі **13 152 349** (тринадцять мільйонів сто п'ятдесят дві тисячі триста сорок дев'ять) гривень 00 копійок, що на день укладання цього договору становить еквівалент 500 000, 00 (п'ятсот тисяч доларів США 00 центів), згідно офіційного курсу Національного банку України (1долар США=26,304698 грн.).

Зазначена сума отримана Стороною-1 від Сторони-2 до моменту підписання цього Договору в повному обсязі.

## **2. ІСТОТНІ ТА ІНШІ УМОВИ ОСНОВНОГО ДОГОВОРУ**

2.1. **Предмет Основного Договору** – Земельні ділянки та Об'єкт незавершеного будівництва, зазначені в п.1.1. цього Договору.

2.2. На дату підписання цього Договору вартість Основного договору буде складати суму в **69 707 449,70** (шістдесят дев'ять мільйонів сімсот сім тисяч чотириста сорок дев'ять гривень 70 копійок) гривнях, яка буде еквівалентна **2 650 000,00** (два мільйони шістсот п'ятдесят тисяч) доларів США 00 центів за офіційним курсом Національного банку України на момент укладення Основного договору з урахуванням завдатку, переданого за цим Договором та зазначеного в п.1.6. цього Договору.

2.2.1. В момент укладення Основного договору завдаток, сплачений Майбутнім Покупцем за цим Договором, в повному обсязі зараховується як оплата за Основним Договором.

2.2.2. Сторони встановили, що після здійснення Майбутнім Покупцем повної оплати вартості Основного договору, відповідно до умов цього Договору, ціна продажу не може бути змінена Майбутнім Продавцем.

2.3. Усі витрати, пов'язані зі сплатою 1% від вартості придбання Об'єктів, вказаної в Основному Договорі, нотаріальним оформленням Основного Договору, перевіркою нотаріусом відсутності заборони відчуження або арешту Об'єктів, обтяження Об'єктів іпотекою, перебування Об'єктів у податковій заставі, покладаються на Майбутнього Покупця.





**2.4.** Майбутній Покупець несе всі витрати, пов'язані з Державною реєстрацією нотаріусом речових прав на Об'єкти в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, відповідно до вимог чинного законодавства України.

**2.5.** Майбутній Покупець має право відступити свої права та обов'язки за цим Договором упродовж усього строку дії цього договору, на користь третьої особи, яка відповідно набуває всіх прав та обов'язків Майбутнього Покупця за даним Договором і стає стороною цього Договору. Відступлення права вимоги та своїх зобов'язань за цим Договором на користь третьої особи, здійснюється Майбутнім Покупцем за відповідним трьохстороннім договором, за участю Майбутнього Покупця, третьої особи та Майбутнього Продавця про відступлення прав та обов'язків за цим Договором. Підписанням цього Договору Майбутній Продавець надає Майбутньому Покупцю свою безумовну згоду на відступлення прав та обов'язків за цим Договором на користь третіх осіб шляхом укладення вказаного трьохстороннього договору.

У разі якщо Майбутній Покупець хоче передати третій особі свої права та зобов'язання, передбачені Договором, Майбутній Покупець звертається до Майбутнього Продавця із усною заявою про зміну сторони цього Договору, на підставі якої Сторони укладають відповідний трьохсторонній договір про відступлення прав та обов'язків.

### 3. ОBOB'ЯЗКИ СТОРІН

#### 3.1. Обов'язки Майбутнього Продавця:

**3.1.1.** До укладення Основного договору зареєструвати право власності на Об'єкти відповідно до чинного законодавства України.

**3.1.2.** В строк, визначений у п. 1.2 для підписання Основного Договору, надати нотаріусу напередодні дня укладання Основного Договору оригінали документів, необхідних для укладання Основного Договору.

**3.1.3.** Попередити Майбутнього Покупця про відомі Майбутньому Продавцю недоліки Об'єктів, які Майбутній Покупець не міг побачити при огляді Об'єктів, якщо такі мають місце.

**3.1.4.** Не змінювати в односторонньому порядку строк (термін) укладення та нотаріального посвідчення Основного Договору та умови продажу Об'єктів (зокрема, вартість, обов'язки щодо строку передачі Об'єктів Майбутньому Покупцю).

**3.1.5.** Забезпечити відсутність арештів та заборон, обмежень і обтяжень, права третіх осіб щодо Земельних ділянок та Об'єкту незавершеного будівництва на момент підписання та нотаріального посвідчення Основного договору Земельних ділянок та Об'єкту незавершеного будівництва.

**3.1.6.** Нести відповідальність за справжність всіх наданих Майбутньому Покупцю документів та наданої інформації.

**3.1.7.** Прибути для укладення Основного Договору в день, місце та час, визначені усною домовленістю Сторін, але не пізніше останнього дня терміну, передбаченого в п. 1.2 цього Договору.

#### 3.2. Обов'язки Майбутнього Покупця:

**3.2.1.** Здійснити оплату вартості Об'єктів, відповідно до п. 2.2 цього Договору, після реєстрації права власності за Майбутнім Покупцем на підставі Основного Договору протягом 3-х банківських днів, але в будь-якому випадку не раніше ніж через 45 календарних днів з моменту зняття арештів, припинення прав третіх осіб (управління), обтяжень і заборон із Об'єктів.

**3.2.2.** Пред'явити оригінали документів, що підтверджують правоздатність та дієздатність Майбутнього Покупця.

**3.2.3.** Не змінювати в односторонньому порядку строк (термін) підписання та нотаріального посвідчення Основного Договору та умови продажу Об'єктів (зокрема, вартість, обов'язки щодо строку передачі Об'єктів Майбутньому Покупцю тощо).

**3.2.4.** Прибути для укладення Основного Договору в день, місце та час, визначені за усною домовленістю Сторін, але не пізніше останнього дня терміну, передбаченого п. 1.2 цього Договору.

### 4. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ СТОРІН

**4.1.** За невиконання або неналежне виконання своїх зобов'язань за цим Договором Сторони несуть відповідальність згідно з чинним законодавством України та цим Договором.



HNE 883359

Увага! Бланк містить багатоступеневий захист від підроблення



4.2. Якщо Основний договір не буде укладено протягом строку, встановленого в п. 1.2. цього Договору, з вини Сторони-1 (Майбутнього продавця), у тому числі порушення Сторною-1 п. 1.3., п. 1.4., п. 3.1.5. Договору, то Сторона-1 (Майбутній продавець) зобов'язана протягом 14 (чотирнадцяти) календарних днів з дня настання зазначеного строку повернути Стороні-2 (Майбутньому покупцю) суму задатку, отриману за цим Договором, в подвійному розмірі.

## 5. РОЗГЛЯД СПОРІВ

5.1. Спори та суперечки, що можуть виникнути у зв'язку з укладенням або виконанням цього Договору, вирішуються Сторонами шляхом переговорів, а при недосягненні згоди – у судовому порядку відповідно до чинного законодавства України.

## 6. ІНШІ УМОВИ

6.1. Зміни та доповнення до цього Договору, у тому числі про перенесення дати підписання Основного Договору, можливі за взаємною згодою Сторін шляхом укладення додаткової угоди до договору про внесення змін та/або доповнень до цього Договору за участю двох Сторін з одночасним нотаріальним його посвідченням. Цей Договір також може бути розірваний за взаємною згодою Сторін у встановленому законодавством порядку.

6.2. Якщо Майбутній Покупець у випадку припинення (розірвання) цього Договору або не укладення Основного Договору з його вини відмовлятиметься від отримання повернутої йому суми грошових коштів чи свідомо перешкоджатиме її поверненню, сума грошових коштів, отриманих Майбутнім Продавцем за цим Договором, в установленому чинним законодавством порядку може бути зарахована на депозит нотаріуса. З моменту зарахування грошей на депозит нотаріуса Майбутній Продавець вважається таким, що виконав свої зобов'язання з повернення платежу, отриманого за цим Договором.

6.3. Сторони підтверджують, що: вони не визнані недієздатними чи обмежено дієздатними; укладення Договору відповідає їх інтересам; волевиявлення є вільним, усвідомленим і відповідає їх внутрішній волі; умови Договору зрозумілі і відповідають реальній домовленості Сторін; Договір приховує іншого правочину і спрямований на реальне настання наслідків, які обумовлені у ньому.

6.4. Всі витрати, пов'язані з нотаріальним посвідченням цього Договору, покладаються на Сторін порівну.

6.5. Відповідно до закону України «Про захист персональних даних» представник Майбутнього Продавця та Майбутній Покупець дають згоду на обробку та захист персональних даних. Підписуючи цей Договір Майбутній Покупець, як суб'єкт персональних даних, підтверджує що він повідомлений про включення його персональних даних до бази персональних даних та надає свій добровільний та однозначний дозвіл на вчинення всіх дій, які, відповідно до Закону України «Про захист персональних даних», є обробкою його персональних даних у відповідності до сформульованої мети їх обробки.

6.6. Майбутній Продавець гарантує, що Об'єкти на момент укладання Основного Договору не будуть заставлені, під заборону відчуження (арештом), в податковій заставі вони не перебуватимуть, прав щодо нього у третіх осіб як в межах, так і за межами України не буде.

6.7. Сторони погодили, що пропозицією Майбутнього Продавця про укладення Основного договору в розумінні частини 3 статті 635 Цивільного кодексу України, є направлення листа Майбутнім Продавцем на адресу Майбутнього Покупця щодо реєстрації права власності на Об'єкти та готовності укласти Основний договір.

6.8. Всі істотні умови Основного договору, які не встановлені цим Договором, погоджуються за домовленістю Сторін. Сторони гарантують, що протягом терміну, зазначеного в п. 1 даного договору, узгодять всі істотні умови Основного договору, які не визначені в цьому Договорі.

6.9. 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 цим Договором, а також свідимо, що Договором визначені всі істотні умови, про що свідчать наші особисті підписи на Договорі.





6.10. Сторони підтверджують, що домовилися і не мають жодних зауважень, доповнень або суперечностей відносно умов цього Договору.

6.11. Зміст ст.ст.237-250, 635, 652-654 Цивільного кодексу України, Сторонам нотаріусом роз'яснений.

6.12. Цей Договір є укладеним з моменту підписання його Сторонами та нотаріального посвідчення та діє протягом встановленого ним строку, але не довше строку визначеного законодавством України.


6.13. Цей Договір складено у трьох примірниках, що мають силу оригіналу. Один з примірників Договору залишається у приватного нотаріуса Київського міського нотаріального округу Коби Н.В., інші передаються Сторонам цього Договору.

**ПІДПИСИ СТОРІН:**

Сторона-1:

 Ченішко Д.В.

Сторона-2:

 Коробничевський Д.П.

**Місто Київ, Україна, двадцять третього травня дві тисячі дев'ятнадцятого року.**

Цей договір посвідчено мною, Кобою Н.В., приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу.

Договір підписано сторонами у моїй присутності.


Особи сторін встановлено, їх дієздатність перевірено.

Зареєстровано в реєстрі за № 792

Стягнуто плати згідно ст. 31 Закону України «Про нотаріат»

**Приватний нотаріус**



 **Н.В. Коба**



HNE 883360

Увага! Бланк містить багатоступеневий захист від підроблення



6



Всього  
процито  
(або проінтуровано),  
процуровано  
і скріплено печаткою

31/Мрт

архив