

**ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫЙ ДОГОВОР**  
**купли-продажи недвижимого имущества**

г. Севастополь

« » \_\_\_\_\_ 2014 г.

ООО «Добрыня –Дар», в лице директора Кислицына Вячеслава Викторовича, действующего на основании Устава, именуемого в дальнейшем «Продавец», с одной стороны, и, \_\_\_\_\_, пол: \_\_\_\_\_, дата рождения: \_\_\_\_\_, зарегистрированный(ая) по адресу: \_\_\_\_\_, паспорт серия \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_, именуемый(ая) в дальнейшем «Покупатель», с другой стороны, далее при совместном упоминании именуемые «Стороны», заключили настоящий договор, далее по тексту - «Договор», о нижеследующем:

**1. Предмет договора**

1.1. Стороны договорились заключить в будущем договор купли-продажи недвижимого имущества (далее - «Основной договор»), в порядке, в сроки и на существенных условиях, предусмотренных настоящим предварительным договором.

1.2. В соответствии с настоящим Договором Продавец обязуется в срок не позднее III квартала 2015 года заключить «Основной договор» и передать в собственность Покупателя Недвижимость, а Покупатель обязуется принять Недвижимость в сроки, определенные Основным договором, и уплатить за Недвижимость денежную сумму в размере и порядке, определенном Договором.

1.3. Объектом купли-продажи по основному договору является следующее недвижимое имущество – квартира, расположенная по адресу: \_\_\_\_\_ со следующими характеристиками:

Секция \_\_\_\_\_

Квартира \_\_\_\_\_

Площадь \_\_\_\_\_

Количество жилых комнат \_\_\_\_\_

Этаж \_\_\_\_\_

В стоимость квартиры входят следующие работы:

- установка и подключение турбокотлов «Ferolli»;
- установка и подключение батареи на кухне и комнатах с разводкой труб (не производства Китай) от турбокотла;
- заливка полов-стяжка (кроме санузлов и кухонь);
- шпатлевка всех стен (кроме санузлов и рабочей стены на кухне);
- установка и подключение счетчиков воды, газа и электричества;
- проводка медной электропроводки с установкой двух выводов под розетки в каждой комнате и четыре вывода под розетки в кухне, а также вывода под выключатели в каждом помещении (кроме кладовых) с выводом провода под потолок на освещение;
- установка металлических дверей на входе квартир;

Покупатель \_\_\_\_\_

Продавец \_\_\_\_\_

-подводка в квартиры электричества, газа, воды, канализации с подключением к внутриплощадочным сетям, а также оформление и полная передача в ПАО «Севэнерго», в ПАО «Севастопольгаз», в СГС «Севгорводоканал».

Общая площадь Объекта недвижимости, указанная в Договоре, является проектной и подлежит уточнению согласно данным технического паспорта, оформленного БТИ, по результатам обмеров по окончании строительных работ.

Запланированный срок окончания строительства и ввода в эксплуатацию Объекта строительства: I квартал 2015 года.

1.4. Учитывая тот факт, что настоящий договор, поименованный как предварительный, устанавливает обязательства сторон заключить в будущем на предусмотренных условиях основной договор о продаже недвижимого имущества, стороны пришли к соглашению, что после постановки недвижимого имущества на кадастровый учет и внесения сведений о недвижимости в единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП) в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в текст Основного договора будут внесены соответствующие данные. В случае, если на территории города Севастополя будут действовать законы переходного периода, стороны в своих правоотношениях будут руководствоваться этими законами и приведут документацию, в том числе заключат необходимые дополнительные соглашения, в соответствии с законодательством, действующим на территории города Севастополя.

1.5. Настоящим Продавец гарантирует Покупателю:

1.5.1. что строительство Объекта, в котором расположена квартира, являющаяся предметом настоящего Договора, производится в соответствии с законодательством, действующим в сфере градостроительной деятельности на территории города Севастополя и Продавцом получены все необходимые разрешительные документы для проведения строительных работ и оформлено право на земельный участок, используемый под строительство Объекта. Права Продавца на возводимый Объект подтверждаются следующими документами:

- Экспертный отчет № 3-010-14-КЧ/СВ от 18.02.2014 г.
- Договор аренды земли от 02.07.2007 г.
- Дополнительное соглашение о внесении изменений к договору аренды земельного участка от 07.09.2009 г.
- Декларация о начале выполнения строительных работ № СТО83140580287 от 27.02.2014 г.,

и заключаются в праве Покупателя получить в собственность Объект недвижимости после введения Объекта строительства в эксплуатацию и оформления соответствующих правоустанавливающих документов;

1.5.2. что на момент заключения настоящего Договора право на строящееся недвижимое имущество не продано, не подарено, не заложено полностью или в части, не находится под арестом (обременением), не внесено в качестве вклада в уставный капитал юридического лица, не является предметом судебного спора, не обременено иными правами третьих лиц;

1.5.3. что к моменту заключения Основного договора недвижимое имущество не будет продано, подарено, заложено полностью или в части, не будет находиться под арестом (обременением), не будет передано в аренду, безвозмездное пользование, не будет внесено в качестве вклада в уставный капитал юридического лица, не будет обременено иными правами третьих лиц;

Покупатель \_\_\_\_\_

Продавец \_\_\_\_\_

## 2. Переход права собственности

2.1. Продавец и Покупатель условились, что право собственности Продавца на Недвижимость прекращается, а у Покупателя указанное право собственности на Недвижимость возникает с момента государственной регистрации перехода права собственности в Учреждении юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории города Севастополя, в порядке, установленном действующим на момент регистрации законодательством.

2.2. С момента подписания Сторонами Акта приемки - передачи Недвижимости на Покупателя переходит риск случайной гибели или случайного повреждения Недвижимости.

## 3. Стоимость и порядок расчетов

3.1. Стороны договорились о том, что цена приобретения Недвижимости, продаваемой по Договору, составляет сумму, эквивалентную \_\_\_\_\_ долларов США в соответствии с курсом ЦБ РФ на день заключения Договора и составляет \_\_\_\_\_ российских рублей и \_\_\_\_\_ гривен. Стоимость 1 кв. м. Недвижимости составляет сумму, эквивалентную \_\_\_\_\_ долларов США в соответствии с курсом ЦБ РФ на день заключения Договора и составляет \_\_\_\_\_ российских рублей и \_\_\_\_\_ гривен.

3.2. Оплата цены приобретения Недвижимости производится путем внесения Покупателем денежной суммы, указанной в п. 3.1. Договора, в кассу Продавца.

3.3. Оплата производится Покупателем в следующем порядке:

3.3.1. Аванс, в размере, эквивалентном \_\_\_\_\_ долларов США в соответствии с курсом ЦБ РФ на день заключения Договора и составляет \_\_\_\_\_ российских рублей и \_\_\_\_\_ гривен, вносится Покупателем в день заключения настоящего Договора.

3.4. Расходы по оплате регистрационного сбора, услуг кадастрового инженера и услуг БТИ за изготовление технического паспорта возлагаются на Покупателя.

3.5. В случае, если по результатам обмера БТИ при оформлении паспорта на Объект недвижимости, фактическая общая площадь Объекта недвижимости увеличится (или уменьшится) относительно площади, указанной в п. 1.2 настоящего Договора, то цена приобретения Недвижимости корректируется Продавцом в соответствии с такими изменениями, исходя из стоимости Объекта недвижимости, указанной в п. 3.1 настоящего Договора, пропорционально плановой стоимости квадратного метра.

3.6. Продавец направляет Покупателю письменное уведомление об изменении цены приобретения Недвижимости с приложением к нему соответствующих расчетов. Если по результатам обмеров БТИ фактическая общая площадь объекта недвижимости увеличится, Покупатель обязан на протяжении 10 банковских дней с момента получения такого уведомления перечислить соответствующие средства на текущий счет Продавца, указанный в уведомлении или внести соответствующие средства в кассу Продавца. Если по результатам обмеров БТИ фактическая общая площадь Объекта недвижимости уменьшится, продавец обязан на протяжении 10 банковских дней с момента отправки уведомления вернуть денежные средства Покупателю.

Покупатель \_\_\_\_\_

Продавец \_\_\_\_\_

#### **4. Передача Недвижимости**

4.1. Передача Недвижимости Продавцом Покупателю осуществляется по Акту приема-передачи Недвижимости, подписываемому Сторонами или надлежаще уполномоченными представителями Сторон.

4.2. Недвижимость считается переданной Продавцом и принятой Покупателем с момента подписания Акта приема - передачи Недвижимости, указанного в п. 4.1. настоящего Договора, для подписания которого и получения других документов Покупатель должен явиться к Продавцу на протяжении десяти рабочих дней с момента получения соответствующего уведомления.

При наличии уважительных причин Покупатель должен письменно уведомить о них Продавца и получить согласие Продавца на продление срока подписания Акта.

#### **5. Обязательства и полномочия сторон**

5.1. В соответствии с Договором Продавец принимает на себя исполнение следующих обязательств:

5.1.1. Принимать оплату цены приобретения Недвижимости, которая осуществляется Покупателем в порядке и на условиях настоящего Договора.

5.1.2. После ввода Объекта строительства в эксплуатацию на протяжении 10 (десяти) рабочих дней направлять Покупателю уведомление о необходимости явиться для подписания Акта. Такое уведомление должно содержать сведения об адресе помещения, по которому Покупатель должен явиться для подписания Акта.

5.1.3. Предоставлять по требованию Покупателя информацию, которая имеет отношение к Объекту недвижимости: о ходе выполнения строительства Объекта строительства и соблюдении графика строительства.

5.1.4. Уведомлять Покупателя о всех обстоятельствах, которые делают невозможным исполнение настоящего Договора.

5.1.5. Обеспечивать строительство Объекта строительства и ввод его в эксплуатацию в сроки, указанные в п. 1.2 настоящего Договора.

5.1.6. Заключить Основной договор в сроки и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

5.2. В соответствии с Договором Покупатель принимает на себя исполнение следующих обязательств:

5.2.1. Оплатить цену приобретения Недвижимости, предусмотренную пунктом 3.1 настоящего Договора.

5.2.2. Принять у Продавца Недвижимость в соответствии с условиями настоящего Договора.

5.2.3. Заключить Основной договор в сроки и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

5.2.4. Явиться лично либо обеспечить явку своего представителя, полномочия которого должны быть надлежащим образом удостоверены, для подписания Основного договора в согласованное Сторонами время и место.

5.2.5. Явиться лично либо обеспечить явку своего представителя, полномочия которого должны быть надлежащим образом удостоверены, для заключения дополнительного соглашения и внесения соответствующих изменений в настоящий договор в срок до 30.11.2014 года в соответствии с требованиями законодательства на территории города Севастополя.

5.2.6. Явиться по адресу, указанному в уведомлении о необходимости явки для оформления Акта, в срок, предусмотренный настоящим Договором.

Покупатель \_\_\_\_\_ Продавец \_\_\_\_\_

5.2.7. В течение 15 (пятнадцати) дней с момента подписания Акта приема- передачи Недвижимости заключить договор на эксплуатационное обслуживание дома с соответствующей организацией, а также заключить договоры с энергопоставляющими организациями (свет, вода, газ).

5.2.8. Не осуществлять самостоятельно или с привлечением третьих лиц какие-либо работы на Объекте недвижимости до приобретения права собственности на Объект.

5.2.9. До сдачи Объекта строительства в эксплуатацию и осуществления полной оплаты цены приобретения Недвижимости по настоящему Договору, не изменять вид внешних стен Объекта строительства, в том числе не устанавливать кондиционеры, не осуществлять перепланировку или выполнять какие-либо другие работы.

5.2.10. Возместить стоимость всех расходов, которые возникли у Продавца в связи с выполнением строительных работ и расходов на оборудование, не предусмотренные настоящим Договором, которые были выполнены по вине или по заказу Покупателя.

5.2.11. Не позднее чем за 5 (пять) рабочих дней до предполагаемой даты заключения Основного Договора уведомить Продавца о готовности заключить Основной договор.

5.2.12. Основной Договор должен быть заключен после постановки недвижимого имущества на кадастровый учет, внесения сведений о недвижимом имуществе в ЕГРП, но не позднее III квартала 2014 года.

5.2.13. Основной договор заключается в простой письменной форме.

5.2.14. Конкретные дата и время заключения Основного договора согласовываются Сторонами дополнительно.

5.2.15. Выполнять другие обязательства, предусмотренные настоящим Договором и законодательством, действующим на территории города Севастополя.

## **6. Ответственность Сторон. Гарантии.**

6.1. В случае, если одна из сторон будет уклоняться от заключения Основного договора, другая сторона вправе обратиться в суд с требованием о понуждении заключить Основной договор.

6.2. В случае нарушения Продавцом обязательства, предусмотренного п.1.1 настоящего договора по причинам, не зависящим от Сторон, Продавец возвращает Покупателю денежные средства, полученные по настоящему договору, в течении 10 (десяти) банковских дней с даты, указанной как предельный срок заключения Основного договора.

## **7. Действие Договора во времени. Изменение и прекращение Договора**

7.1. Договор вступает в силу с момента его подписания и действует до вступления в силу Основного договора.

7.2. Настоящий Договор может быть расторгнут досрочно по соглашению Сторон, в случае одностороннего отказа одной из Сторон либо по решению суда.

7.3. Покупатель вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора и расторгнуть его.

7.4. Продавец вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора и расторгнуть его в следующих случаях:

7.4.1. В случае нарушения Покупателем сроков внесения платежей за объект недвижимости согласно п. 3 Договора.

Покупатель \_\_\_\_\_ Продавец \_\_\_\_\_

7.4.2. В случае, если Покупатель не исполнит в установленный срок и надлежащим образом какое-либо из своих обязательств, перечисленных в п.п. 5.2.1.-5.2.9.

7.5. При одностороннем расторжении Договора по основаниям, предусмотренным п.п. 7.3, 7.4, Сторона, заявляющая об отказе от исполнения Договора, должна уведомить об этом другую Сторону. Договор считается прекращенным по истечении 3 (трех) дней с момента получения вышеуказанного уведомления.

7.6. В случае расторжения Договора Покупателем в соответствии с п. 7.3, Продавец обязан в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня прекращения действия Договора в полном объеме вернуть Покупателю денежную сумму, предусмотренную п. 3 Договора.

7.7. В случае расторжения Договора Продавцом в соответствии с п. 7.4. Договора, Продавец обязан в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня прекращения действия Договора в полном объеме вернуть Покупателю денежную сумму, предусмотренную п. 3 Договора.

## **8. Обмен Информацией. Конфиденциальность**

8.1. Каждая из Сторон рассматривает Договор и содержание его положений, равно как и любые иные сведения, полученные от другой Стороны, как конфиденциальную информацию и не разглашает такую информацию никаким третьим лицам, за исключением должностных лиц и уполномоченных представителей каждой из Сторон, без предварительного письменного согласия другой Стороны.

8.2. Стороны договариваются, что все извещения и уведомления, связанные с исполнением Договора, могут взаимно передаваться любым способом, допускающим возможность однозначного подтверждения факта и времени отправления и получения таких извещений и уведомлений. Для целей оперативного обмена информацией могут использоваться также и иные способы, как-то: электронная почта, телефонная и телефаксимильная связь, что не освобождает Стороны от обязанности своевременно направить сообщение способом, о котором сказано в предыдущем абзаце.

8.3. В случае изменения адреса и паспортных данных по сравнению с теми, которые известны Сторонам на момент вступления в силу Договора и в нем указан, Стороны немедленно уведомляют об этом друг друга. В противном случае любое уведомление или сообщение, направленное по старому адресу, считается надлежаще отправленным, а все риски наступления неблагоприятных последствий возлагаются на Сторону, своевременно и надлежащим образом не известившую об изменении адреса.

8.4. Все уведомления, связанные с исполнением обязательств по Договору, составляются в письменном виде и считаются надлежащим образом направленными и доставленными одной из Сторон, если они направляются по почте по нижеуказанному почтовому адресу или по другому адресу, который может периодически сообщаться одной из Сторон другой Стороне в письменном виде, либо вручаются лично другой Стороне.

## **9. Освобождение от ответственности**

9.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору, если это произошло в результате действия форс-мажорных обстоятельств, возникших после даты подписания Договора, и если такие обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение Договора, Форс-мажорные обстоятельства определяются как события или обстоятельства, находящиеся вне пределов разумного контроля Сторон, и включают: наводнения, землетрясения, ураганы, пожары и другие стихийные бедствия, военные действия, террористические акты.

Покупатель \_\_\_\_\_ Продавец \_\_\_\_\_



9.2. В случае если какие-либо форс-мажорные обстоятельства непосредственно влияют на срок исполнения любых обязательств по Договору, такой срок продлевается на время действия соответствующих обстоятельств.

9.3. В случае наступлений форс-мажорных обстоятельств пострадавшая сторона обязана в течение 5 (пяти) календарных дней в письменном виде уведомить другую сторону о моменте наступления и характере указанных обстоятельств и предполагаемой продолжительности их действия. Сторона, не направившая своевременно такое уведомление другой Стороне, теряет право ссылаться на указанные форс-мажорные обстоятельства в качестве основания для освобождения от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору, и обязана возместить другой Стороне убытки, связанные с таким не извещением или несвоевременным извещением (за исключением случаев, когда само такое обстоятельство препятствует извещению).

9.4. В случае если любая из Сторон не в состоянии выполнять обязательства по Договору в силу наступления форс-мажорных обстоятельств. Стороны проводят консультации в целях поиска возможностей разрешения проблем, возникших в связи с наступлением форс-мажорных обстоятельств.

## **10. Применимое право, разрешение споров**

10.1. Во всем, что прямо не урегулировано Договором, к отношениям Сторон связанным с заключением, исполнением и прекращением Договора, будет применяться законодательство, действующее на территории города Севастополя на момент заключения Договора.

10.2. Споры, возникшие в процессе исполнения Договора, решаются Сторонами с соблюдением претензионного порядка, а при не достижении соглашения передаются на разрешение в соответствующий суд.

10.3. Любые претензии по Договору должны быть детально изложены в письменной форме с приложением соответствующих материалов и подписаны уполномоченными представителями Сторон, и направлены другой Стороне по почте заказным письмом с уведомлением о вручении или переданы с курьером под подпись ответственного лица адресата. Ответ на претензию дается не позднее 10 (десяти) календарных дней с даты ее получения. Дата получения определяется по дате уведомления о вручении или дате приема (в случае доставки курьером).

## **11. Иные условия**

11.1. Договор состоит из статей и пунктов, заголовки и нумерация которых сделаны в целях удобства при производстве ссылок на определенные условия и никоим образом не могут влиять на толкование и конструкцию самого Договора.

11.2. Договор составлен на русском языке, с равной юридической силой для каждого экземпляра, подписан в 2-х экземплярах, по одному для каждой из Сторон.

11.3. Все приложения к Договору, как упомянутые, так и неупомянутые, являются его неотъемлемыми частями и составляют с ним единое целое.

11.4. Все изменения и дополнения Договора имеют силу лишь в случае, если они совершены в письменной форме и подписаны полномочными представителями Сторон.

11.5. Одна Сторона вправе по согласованию с другой Стороной уступить свои права по настоящему Договору третьему лицу полностью или частично при условии принятия последним условий и обязательств по Договору. Переуступка прав оформляется дополнительным соглашением о переуступке прав, которое является неотъемлемой частью Договора.

Покупатель \_\_\_\_\_

Продавец \_\_\_\_\_

11.6. В случае если любое из условий Договора окажется недействительным или неисполнимым, это не будет влиять на исполнение Договора в той части, которая признается исполнимой, законной и действительной, как если бы такое условие никогда не было частью Договора.

11.7. Содержание ст. ст.131, 160, 161, 167, 209, 218, 223, 317, 401, 421, 433, 434, 450, 454, 460, 549, 550, 551, 555 Гражданского кодекса Российской Федерации, ст.ст.34, 35, 36 Семейного кодекса Российской Федерации Сторонам известно.

## **12. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

**Продавец:**

**Покупатель:**

ООО «Добрыня-Дар»