Предварительный договор купли-продажи №\_\_\_

г. Москва «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2019 года

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (ФИО) (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года рождения, паспорт гражданина Российской Федерации серия \_\_\_\_\_\_ номер \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, выдан «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 201 года, код подразделения \_\_\_\_\_\_\_, зарегистрирован\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ по адресу:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) именуемый в дальнейшем «Покупатель», с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью «Бриз»**, в лице Директора Ведмеденко Ивана Ивановича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Продавец»**, с другой стороны, вместе именуемые в дальнейшем «Стороны», а по отдельности «Сторона», заключили настоящий Предварительный договор купли-продажи (далее по тексту - Договор) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА
   * 1. По настоящему Договору Стороны обязуются на условиях, предусмотренных настоящим Договором, заключить в будущем договор купли - продажи (далее по тексту - «Основной договор») объекта недвижимого имущества (именуемое далее - «Объект»), выделенного на схеме в Приложении № 1 к настоящему Договору, находящегося в Здании, расположенном по адресу: г. Москва, Столешников пер., д.7, стр.1 (далее по тексту - «Здание»), и имеющего следующие характеристики на момент подписания настоящего Договора:

Таблица № 1.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| I | II | III |
| условный номер | этаж | Суммарная проектная площадь (кв.м.) |
| \_\_ | \_\_ | \_\_ |

В случае наличия на схеме в Приложении № 1 каких-либо обозначений межкомнатных стен/перегородок, ванн, унитазов, умывальников, раковин, электрических щитков, вентиляционных и иных шахт и прочего, данные обозначения будут носить условный характер и не будут создавать для Продавца каких-либо обязательств по установке/поставке указываемых объектов.

Описание и технические характеристики Объекта указаны в Приложении № 2 к настоящему Договору.

* + 1. Основной договор заключается на условиях, указанных в настоящем Договоре, по форме, согласованной Сторонами, являющейся Приложением № 3 к настоящему Договору
    2. Основной договор будет заключен Сторонами в срок не позднее «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ года, но не ранее государственной регистрации права собственности Продавца на Объект.
    3. В случае если в течение срока, указанного в пункте 1.3. настоящего Договора, Основной договор не будет заключен, при условии надлежащего исполнения Покупателем обязательства по внесению платежа, указанного в п. 4.1. настоящего Договора, Стороны придут к соглашению о продлении указанного срока.
    4. Покупатель уведомлен и согласен с тем, что Здание, в котором расположен Объект, является объектом культурного наследия регионального значения «Доходный дом с винным магазином О.П. Леве, 1903 г., архитектор А.Э. Эрихсон», включенным в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, регистрационный номер 771410334010005. Покупатель обязуется выполнять требования Федерального закона от «25» июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

1. ЦЕНА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ
   * 1. Цена Объекта определяется как произведение Окончательной Суммарной площади Объекта и стоимости одного квадратного метра площади Здания равной \_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_целых 00/100) рублей и составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_целых 00/100) рублей, в том числе НДС 20 %.

Стоимость одного квадратного метра площади Объекта является окончательной и изменению не подлежит.

На момент подписания настоящего Договора цена Объекта определяется как произведение Суммарной Проектной площади Объекта, указанной в столбце III Таблицы № 1 (п. 1.1. настоящего Договора), и стоимости одного квадратного метра площади Здания равной \_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_целых 00/100) рублей и составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_целых 00/100) рублей, в том числе НДС 20 %.

Суммарная Проектная площадь Объекта - сумма общей площади Объекта и площади иных помещений, указанная в Проекте приспособления Здания для современного использования. Проектная площадь Объекта, указанная в столбце III приведенной в Таблице № 1, является ориентировочной.

Иные помещения - площади, расположенные в составе Объекта: балконы и/или лоджии, и/или веранды, и/или террасы, и/или холодные кладовые, и/или тамбуры, помещения вспомогательного использования.

Окончательная Суммарная площадь Объекта - сумма обшей площади Объекта и иных помещений, которая определяется по окончании работ по приспособлению Здания для современного использования на основании проведенных Кадастровым инженером обмеров до проведения отделочных работ и составленного технического плана (паспорта) на Здание и указана в Основном договоре.

Минимальное отклонение площади Объекта – отклонение Окончательной Суммарной площади Объекта от Проектной площади Объекта, указанной в столбце III Таблицы № 1, в сторону увеличения или уменьшения до 5 (пяти) процентов включительно.

Номер Объекта, указанный в столбце I Таблицы № 1, является условным. Окончательный номер Объекту будет присвоен после окончания работ по приспособлению Здания для современного использования на основании проведенных Кадастровым инженером обмеров до проведения отделочных работ и составленного технического плана (паспорта) на Здание.

* + 1. Покупатель обязан на условиях, предусмотренных Основным договором, оплатить Продавцу цену Объекта, указанную в соответствии с условиями настоящего Договора (п. 2.1 настоящего Договора). Данная оплата должна быть произведена Покупателем в течение 10 (Десяти) календарных дней с даты подписания Основного договора Сторонами.
    2. Платежи по Основному договору и настоящему Договору производятся в безналичном порядке путем перечисления денежных средств на расчетный счет Продавца.

1. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН
   * 1. **Продавец обязуется:**
     2. Подписать с Покупателем Основной договор на условиях, согласованных в настоящем Договоре. Данное обязательство Продавца не подлежит выполнению в любом из следующих случаев (в том числе при полной или частичной их совокупности):

- Покупатель не оплатил или не полностью оплатил платеж, предусмотренный п. 4.1. настоящего Договора;

- Покупателем не исполнены обязательства, предусмотренные п. 3.2.3. настоящего Договора.

* + 1. Не заключать аналогичные настоящему Договору договоры на Объект с третьими лицами в течение всего периода действия настоящего Договора.
    2. После государственной регистрации права собственности Продавца на Объект направить Покупателю телеграмму либо заказное письмо, или вручить нарочным (курьером) уведомление или направить по электронной почте письмо о необходимости подписания Основного договора с указанием даты и места подписания Основного договора. Указанное в настоящем абзаце сообщение/отправление Продавца считается полученным Покупателем по истечении 14 (четырнадцати) календарных дней с даты его отправки Продавцом.
    3. Продавец гарантирует, что на момент подписания с Покупателем Основного договора Объект будет свободен от прав третьих лиц и принадлежать Продавцу на праве собственности.
    4. В случае неявки Покупателя для подписания Основного договора в указанную Продавцом дату, Продавец назначает новое время и место подписания Основного договора, при этом Покупатель извещается об этом заказным письмом с уведомлением о вручении. Указанное в настоящем абзаце сообщение/отправление Продавца считается полученным Покупателем по истечении 14 (четырнадцати) календарных дней с даты его отправки Продавцом.

В случае, если Покупатель вторично не явился для подписания Основного договора, Продавец вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора путем направления Покупателю уведомления о таком отказе, и удержать с Покупателя штраф в размере суммы, указанной в п.4.1 настоящего Договора. Датой расторжения настоящего Договора в этом случае будет являться дата получения Покупателем уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора.

* + 1. **Покупатель обязуется:**
    2. Подписать с Продавцом Основной договор по форме и на условиях, согласованных в настоящем Договоре, в срок, указанный Продавцом в уведомлении, а также оплатить полную цену Объекта в соответствии с условиями Основного договора.
    3. Нести все расходы, связанные с оформлением в свою собственность Объекта по Основному договору (в т.ч. расходы по нотариальному удостоверению сделки (в случае необходимости), расходы, связанные с услугами органов технической инвентаризации, регистрацией перехода права собственности в уполномоченном государственном органе по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним и т.д.).
    4. До момента подписания Сторонами Основного договора своевременно и в полном объеме исполнить все принятые на себя обязательства по настоящему Договору.
    5. После регистрации перехода права собственности Объект на Покупателя, как новый собственник, оформить с органом исполнительной власти Российской Федерации, уполномоченным в области охраны объектов культурного наследия, документы, подлежащие оформлению в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также выполнять в отношении Объекта все требования указанного законодательства и принятых в связи с ним подзаконных и иных актов.

1. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ПО ДОГОВОРУ
   * 1. Покупатель перечисляет на расчетный счет Продавца денежную сумму в размере\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_целых 00/100) рублей без НДС, в качестве обеспечения исполнения Покупателем обязательства по заключению в будущем Основного договора. Оплата осуществляется Покупателем в соответствии со следующим графиком платежей:

Таблица № 2.

|  |  |
| --- | --- |
| Дата, до которой денежная сумма должна быть уплачена (включительно) | Денежная сумма, подлежащая уплате (руб.), без НДС |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
| ИТОГО: |  |

* + 1. В случае неисполнения Покупателем обязательств по перечислению платежа, указанного в п. 4.1. настоящего Договора, в срок и/или в размере, указанные в пункте 4.1. настоящего Договора, Продавец вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора путем направления Покупателю уведомления о таком отказе, и взыскать с Покупателя штраф в размере 10 % от размера платежа, указанного в первом абзаце пункта 4.1. настоящего Договора.

Датой расторжения настоящего Договора в этом случае будет являться дата получения Покупателем уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора.

* + 1. Платеж, указанный в п. 4.1. настоящего Договора, обеспечивает следующие обязательства Покупателя по Договору:

- обязательство заключить в будущем Основной договор в срок и на условиях, указанных в настоящем Договоре;

- иные обязательства, подлежащие исполнению Покупателем по настоящему Договору.

* + 1. Продавец вправе в одностороннем безусловном порядке удерживать из перечисленного Покупателем платежа, указанного в п.4.1. настоящего Договора, любые штрафы и/или неустойки, иные суммы, подлежащие оплате Покупателем Продавцу, предусмотренные настоящим Договором. При таком удержании размер платежа, указанного в пункте 4.1. настоящего Договора, будет уменьшаться на соответствующую сумму удержаний.
    2. Датой оплаты платежа, указанного в п. 4.1. настоящего Договора, считается дата зачисления денежных средств на расчетный счет Продавца.

При перечислении платежа, указанного в пункте 4.1. настоящего Договора, в платежном поручении Покупатель обязуется указать: «оплата обеспечительного платежа по предварительному договору купли-***продажи №\_\_\_ от\_\_\_\_\_\_\_\_».*** За нарушение условия настоящего пункта Покупатель выплачивает Продавцу пени в размере 1% от размера платежа, указанного в первом абзаце пункта 4.1. настоящего Договора.

* + 1. Платеж, указанный в п. 4.1. настоящего Договора, подлежит возврату Покупателю в течение 10 (десяти) календарных дней с даты подписания Основного договора.

1. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ
   * 1. Полная либо частичная уступка (перевод) Покупателем своих прав и/или обязанностей по настоящему Договору третьим лицам допускается только при условии письменного согласия Продавца и оплаты Покупателем платежа, указанного в п.4.1. настоящего Договора, в полном размере. Такая уступка (перевод) может быть совершена на согласованных Сторонами в письменной форме условиях.
     2. Стороны пришли к соглашению, что Объект будет включать чистовую отделку и техническое оборудование, и будет передано Покупателю в состоянии на дату заключения Основного договора.
     3. Места общего пользования (входная группа, холлы, коридоры) будут соответствовать следующему уровню чистовой отделки:

- в отделке стен, потолков и полов будут использованы высококачественные финишные материалы, специальная обработка сохраняющая покрытие кирпичной кладки, высококачественное лифтовое оборудование.

* + 1. По Основному договору Объект передается Продавцом Покупателю по Акту приема-передачи. Все риски повреждения и/или гибели Объекта переходят к Покупателю с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи.
    2. Право собственности Покупателя на Объект возникает на основании Основного договора с момента государственной регистрации перехода права собственности на Объект в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

1. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН
   * 1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и условиями настоящего Договора.
     2. В случае просрочки любого из платежей, предусмотренных п. 4.1. настоящего Договора, Продавец вправе потребовать от Покупателя уплаты пени в размере 0.1 %, от суммы, подлежащей оплате, за каждый день просрочки. При получении указанного в настоящем пункте требования Покупатель обязан выплатить Продавцу пени в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты получения требования. Требование Продавца считается полученным Покупателем по истечении 14 (четырнадцати) календарных дней с даты его отправки Продавцом. При этом, если просрочка составляет более 10 (десяти) календарных дней. Продавец вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора путем направления Покупателю письменного уведомления о таком отказе. Датой расторжения настоящего Договора в этом случае будет являться дата получения Покупателем уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора.
     3. В случае если Покупатель уклоняется от заключения Основного договора, он обязуется уплатить Продавцу пеню в размере 0,1% от размера платежа, предусмотренного п. 4.1. настоящего Договора, за каждый день просрочки уклонения от заключения Основного договора, а Продавец вправе удержать с Покупателя указанные штрафные санкции. При этом Продавец также вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора путем направления соответствующего уведомления Покупателю. Датой расторжения настоящего Договора в этом случае будет являться дата получения Покупателем уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора.
     4. В случае если Покупатель расторгает настоящий Договор по своей инициативе он обязуется уплатить Продавцу штраф в размере суммы, указанной в п.4.1 настоящего Договора, а Продавец вправе удержать с Покупателя указанный штраф, в том числе в порядке и на условиях, установленных настоящим Договором.
     5. Продавец вправе удерживать указанные в настоящей статье пени и штрафы из сумм, полученных от Покупателя, в порядке, предусмотренном п.4.5. настоящего Договора.
2. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ
   * 1. Все споры, связанные с исполнением Сторонами своих обязательств по настоящему Договору, Стороны будут стремиться разрешать путем переговоров.
     2. При невозможности разрешить спорный вопрос путем переговоров до передачи спорного вопроса в суд. Стороны обязуются соблюдать претензионный порядок разрешения споров, в соответствии с которым Сторона, получившая претензию, обязана ее рассмотреть и отправить письменный ответ другой Стороне в течение 20 (двадцати) календарных дней с даты получения претензии.
     3. При недостижении соглашения споры между Сторонами передаются на разрешение в суд по месту нахождения Объекта в соответствии с законодательством Российской Федерации. Применимое право - право Российской Федерации.
3. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА
   * 1. Расторжение настоящего Договора (односторонний отказ от исполнения настоящего Договора) может быть осуществлено в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации и положениями настоящею Договора.
     2. При расторжении настоящего Договора и/или отказа Покупателя от его исполнения в одностороннем внесудебном порядке на условиях настоящего Договора, Продавцом удерживаются внесенные Покупателем денежные средства в размере суммы, указанной в п.4.1 настоящего Договора.
4. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ
   * 1. Наступление обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор): война, восстание, мятеж, пожар, стихийные бедствия, не влечет ответственности Сторон за невыполнение или несвоевременное выполнение обязательств по Договору.
     2. Если Сторона, выполнению обязательств которой препятствует действие обстоятельств непреодолимой силы, в письменной форме не известит другую Сторону о наступлении таких обстоятельств, а также их взаимосвязи с невозможностью исполнения обязательств по настоящему Договору, в 10-дневный срок с даты их наступления, такая Сторона теряет право ссылаться на действие указанных обстоятельств.
     3. Если обязательства непреодолимой силы длятся более 6 (Шести) месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от исполнения договора без уплаты штрафов и/или неустоек, приняв все возможные меры по проведению взаимных расчетов и уменьшению ущерба, понесенного другой Стороной.
     4. Обязанность доказывания обстоятельств непреодолимой силы лежит на Стороне, не выполнившей свои обязательства.
5. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ
   * 1. Настоящий Договор вступает в силу с даты подписания его Сторонами и действует до даты заключения Сторонами Основного договора (даты государственной регистрации права собственности Покупателя на Объект), если иное не предусмотрено настоящим Договором.
     2. Недействительность и/или ничтожность любого из пунктов настоящего Договора не влечет недействительности и/или ничтожности других пунктов настоящего Договора.
     3. Все уведомления должны быть сделаны в письменной форме и отправлены либо заказным письмом, либо телеграммой с уведомлением по адресам, указанным в ст. 12 настоящего Договора, если иное не предусмотрено настоящим Договором.
     4. Любое уведомление, направленное Продавцом Покупателю, считается полученным Покупателем в течение 14 (четырнадцати) календарных дней с даты его отправки Продавцом, а в случае возврата отправленного уведомления с отметкой организации, осуществлявшей доставку, о выбытии адресата и/или истечении срока хранения отправления и/или отказа от его получения - с даты отправки указанного уведомления Продавцом, если иное не указано в настоящем Договоре.
     5. При изменении реквизитов - организационно-правовой формы, наименования, адреса местонахождения, номера расчетного счета, паспортных данных и т.п. изменившая реквизиты Сторона обязана уведомить другую Сторону в течение десяти дней о соответствующем изменении. Кроме того, Покупатель обязан известить Продавца о своем отсутствии в месте постоянного проживания, указанном в настоящем Договоре, сроком более одного месяца. Ответственность за риски вследствие несоблюдение данного положения несет нарушившая Сторона.
     6. Настоящий Договор составлен в двух подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.
     7. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются следующие приложения:

Приложение № 1. Схема расположения Объекта, расположенного в Здании по адресу: г. Москва, Столешников пер., д.7, стр.1.

Приложение № 2. Описание и технические характеристики Объекта, расположенного в Здании по адресу: г. Москва, Столешников пер., д.7, стр.1.

Приложение № 3. Форма Договора купли-продажи.

Приложение № 4. Описание чистовой отделки и технического оборудования Объекта, расположенного в Здании по адресу: г. Москва, Столешников пер., д.7, стр.1.

1. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

|  |  |
| --- | --- |
| **Продавец**  **ООО «Бриз»**  ИНН 5036134582  КПП 503601001  Адрес: 142101, Московская обл., г. Подольск, Нефтебазовский пр-д, д.4  Р/счет 40702810240000013799  в ПАО «Сбербанк России» в г. Москва  К/счет 30101810400000000225  БИК 044525225  **Директор**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ И.И. Ведмеденко  М.П. | **Покупатель**    *\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_* |

Приложение № 3

к Предварительному договору купли-продажи № \_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_201\_года

г. Москва «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_201\_года

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (ФИО) (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года рождения, паспорт гражданина Российской Федерации серия \_\_\_\_\_\_ номер \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, выдан «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 201 года, код подразделения \_\_\_\_\_\_\_, зарегистрирован\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ по адресу:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) именуем в дальнейшем «Покупатель», с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью «Бриз»**, в лице Директора Ведмеденко Ивана Ивановича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Продавец»**, с другой стороны, вместе именуемые в дальнейшем «Стороны», а по отдельности «Сторона», руководствуясь п. 1.2. Предварительного договора купли-продажи № \_\_ от «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_201\_года (далее – «Договор»), согласовали и утвердили форму Договора купли-продажи:

**Форма Договора купли-продажи:**

Договор купли-продажи № \_\_

*г. Москва «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_201\_года*

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (ФИО) (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года рождения, паспорт гражданина Российской Федерации серия \_\_\_\_\_\_ номер \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, выдан «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 201 года, код подразделения \_\_\_\_\_\_\_, зарегистрирован\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ по адресу:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) именуем в дальнейшем «Покупатель», с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью «Бриз»**, в лице Директора Ведмеденко Ивана Ивановича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Продавец»**, с другой стороны, вместе именуемые в дальнейшем «Стороны», а по отдельности «Сторона», заключили настоящий договор (далее по тексту - «Договор») о нижеследующем:

1. **ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**
   * 1. *При заключении Договора Стороны руководствуются Гражданским кодексом Российской Федерации и другими нормативно-правовыми актами, регулирующими вопросы купли-продажи недвижимого имущества и действующими на территории Российской Федерации на момент заключения Договора.*
2. **ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**
   * 1. *Продавец обязуется передать в собственность Покупателя квартиру № \_\_\_\_ , общая площадь: \_\_\_\_\_\_\_ кв.м, кадастровый номер: \_\_\_\_\_\_\_, расположенную на \_\_\_\_\_ этаже (далее по тексту - Квартира) в Здании по адресу: г. Москва, Столешников пер.,, д.7, стр.1 (далее по тексту - Здание), а Покупатель обязуется принять его и уплатить за него денежную сумму, указанную в п. 4.1. Договора.*
     2. *Право собственности Продавца по Договору подтверждается следующими документами: Выписка из ЕГРН.*
     3. *Покупатель уведомлен и согласен с тем, что Здание, в котором расположена Квартира,, является объектом культурного наследия регионального значения «Доходный дом с винным магазином О.П. Леве, 1903 г., архитектор А.Э. Эрихсон», включенным в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, регистрационный номер 771410334010005. Покупатель обязуется выполнять требования Федерального закона от «25» июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».*
     4. *После оформления права собственности Покупателя па приобретаемую Квартиру, Покупатель несет все расходы, связанные с обслуживанием, содержанием и эксплуатацией Квартиры, в установленном законом порядке.*
     5. *Стороны пришли к соглашению, что Квартира приобретается Покупателем в текущем состоянии, которое соответствует требованиям Покупателя и целям его использования* Покупателем, *Покупатель удовлетворен их физическим и техническим состоянием, осмотрел Квартиру, никаких претензий не имеет.*

*Стороны пришли к соглашению, что Объект будет включать чистовую отделку и техническое оборудование, и будет передано Покупателю в состоянии на дату заключения настоящего Договора.*

* + 1. *После регистрации перехода права собственности на Квартиру на Покупателя, Покупатель как новый собственник, обязан оформить с органом исполнительной власти Российской Федерации, уполномоченным в области охраны объектов культурного наследия, все документы, подлежащие оформлению в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также выполнять в отношении Квартиры все требования указанного законодательства и принятых в связи с ним подзаконных и иных актов.*
    2. *Продавец гарантирует, что Квартира, передаваемая по настоящему договору, не является предметом залога или иных обязательств со стороны третьих лиц, не находится под арестом или запретом.*

1. **УСЛОВИЯ ПЕРЕДАЧИ КВАРТИРЫ И МОМЕНТ ПЕРЕХОДА ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ**
   * 1. *Стороны пришли к соглашению, что Квартира, считается переданной от Продавца Покупателю с момента подписания настоящего Договора. С учетом положений настоящего пункта Договор носит, в том числе, характер передаточного акта.*
     2. *Бремя содержания и риск случайной гибели или повреждения Квартиры, переходит на Покупателя с момента подписания настоящего Договора (п. 3.1. Договора).*
     3. *Право собственности на Квартиру переходит от Продавца к Покупателю с момента государственной регистрации права собственности на Квартиру в порядке, определенном действующим законодательством РФ.*
     4. *Стороны совместно обязуются предпринять все необходимые действия для регистрации перехода права собственности от Продавца к Покупателю по Договору на Квартиру в течение 60 (Шестидесяти) календарных дней с даты уплаты стоимости Квартиры (п. 4.2. Договора), а также при условии выполнения Покупателем п.3.5. Договора, Стороны обязуются подать в федеральный орган исполнительной власти по государственной регистрации прав па недвижимое имущество и сделок с ним необходимый пакет документов.*
     5. *Покупатель обеспечивает наличие всех необходимых документов для обеспечения регистрации права собственности на Квартиру на имя Покупателя.*
2. **ЦЕНА ДОГОВОРА, ПОРЯДОК И СРОКИ РАСЧЕТОВ**
   * 1. *Стоимость Квартиры по Договору составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ целых 00/100) рублей, в том числе НДС 20%. Вышеуказанная сумма является окончательной и пересмотру не подлежит. Оплата стоимости Квартиры Покупателем производится в порядке, указанном в п. 4.2. Договора.*
     2. *Покупатель обязуется в течение 10 (десяти) календарных дней с даты подписания Договора осуществить полную оплату стоимости Квартиры путем перечисления денежной суммы в размере* \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *целых* 00/100) *рублей, в том числе НДС 20%, на расчетный счет Продавца, указанный в Договоре.*
     3. *Датой исполнения финансовых обязательств Покупателя по Договору считается дата поступления денежных средств, указанных в п. 4.2. Договора, на расчетный счет Продавца.*
     4. *Покупатель несет официальные расходы по государственной регистрации права собственности на Квартиру.*
3. **ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**
   * 1. *Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством РФ и настоящим Договором.*
     2. *Стороны в соответствии с действующим законодательством РФ освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если такое неисполнение явилось следствием действия непреодолимой силы (cm. 6 Договора).*
     3. *За просрочку обязательств, установленных п. 4.2. Договора, Покупатель уплачивает Продавцу пеню в размере 0,1% от стоимости Квартиры (п. 4.1. Договора) за каждый день просрочки.*
4. **ФОРС-МАЖОР**
   * 1. *Договор подлежит выполнению Сторонами за исключением случаев возникновения обстоятельств непреодолимой силы (войн, восстаний, мятежей, пожаров, стихийных бедствий).*
     2. *Сторона, у которой возникли обстоятельства непреодолимой сит, должна уведомить другую Сторону о наступлении таких фактов в срок не более 10 (Десяти) календарных дней с момента, когда данные факты стали ей известны, с указанием их взаимосвязи с невозможностью исполнения обязательств по настоящему Договору.*

*Сторона, заявляющая о возникновении форс-мажорных обстоятельств, должна в течение 30 (Тридцати) календарных дней с момента возникновения обстоятельств непреодолимой сит передать другой Стороне доказательства наличия таких обстоятельств. В противном случае она лишается права ссылаться на них в качестве подтверждения для освобождения от ответственности.*

* + 1. *Доказательством наличия обстоятельств непреодолимой силы могут служить подтверждения, выдаваемые органами Торгово-промышленной палаты, обслуживающей территорию, на которой возникли обстоятельства непреодолимой силы и иных структур, уполномоченных органами государственного управления.*
    2. *Сроки исполнения обязательств Сторон, установленные в Договоре, отодвигаются соразмерно времени действия обстоятельств непреодолимой силы.*
    3. *Если обстоятельства длятся более 6 (Шести) месяцев, любая из Сторон имеет право прекратить действие данного Договора полностью или частично.*

1. **РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ**
   * 1. *Все споры и разногласия, возникающие при исполнении сторонами Договора, разрешаются Сторонами путем переговоров.*
     2. *В случае не достижения согласия, спор передается на рассмотрение в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации по месту нахождения Квартиры.*
2. **ДЕЙСТВИЕ ДОГОВОРА**
   * 1. *Договор вступает в силу с даты его подписания и действует до полного исполнения Сторонами принятых на себя обязательств.*
3. **ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**
   * 1. *Все изменения и дополнения к Договору должны совершаться по взаимному согласию Сторон в письменной форме.*
     2. *Все соглашения, переговоры и переписка между Сторонами по вопросам, изложенным в Договоре, имевшие место до момента подписания Договора, утрачивают силу с момента его подписания.*
     3. *Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.*
4. **АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

|  |  |
| --- | --- |
| ***Продавец***  ***ООО «Бриз»***  *ИНН 5036134582*  *КПП 503601001*  *Адрес: 142101, Московская обл., г. Подольск, Нефтебазовский пр-д, д.4*  *Р/счет 40702810240000013799*  *в ПАО «Сбербанк России» в г. Москва*  *К/счет 30101810400000000225*  *БИК 044525225*  ***Директор***  *\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ И.И. Ведмеденко*  *М.П.* | ***Покупатель***  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**Форма согласована**

|  |  |
| --- | --- |
| **Продавец**  **ООО «Бриз»**  **Директор**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ И.И. Ведмеденко  М.П. | **Покупатель**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |

Приложение № 1

к Предварительному договору купли-продажи № \_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_201\_года

**Схема расположения Объекта, расположенного в Здании**

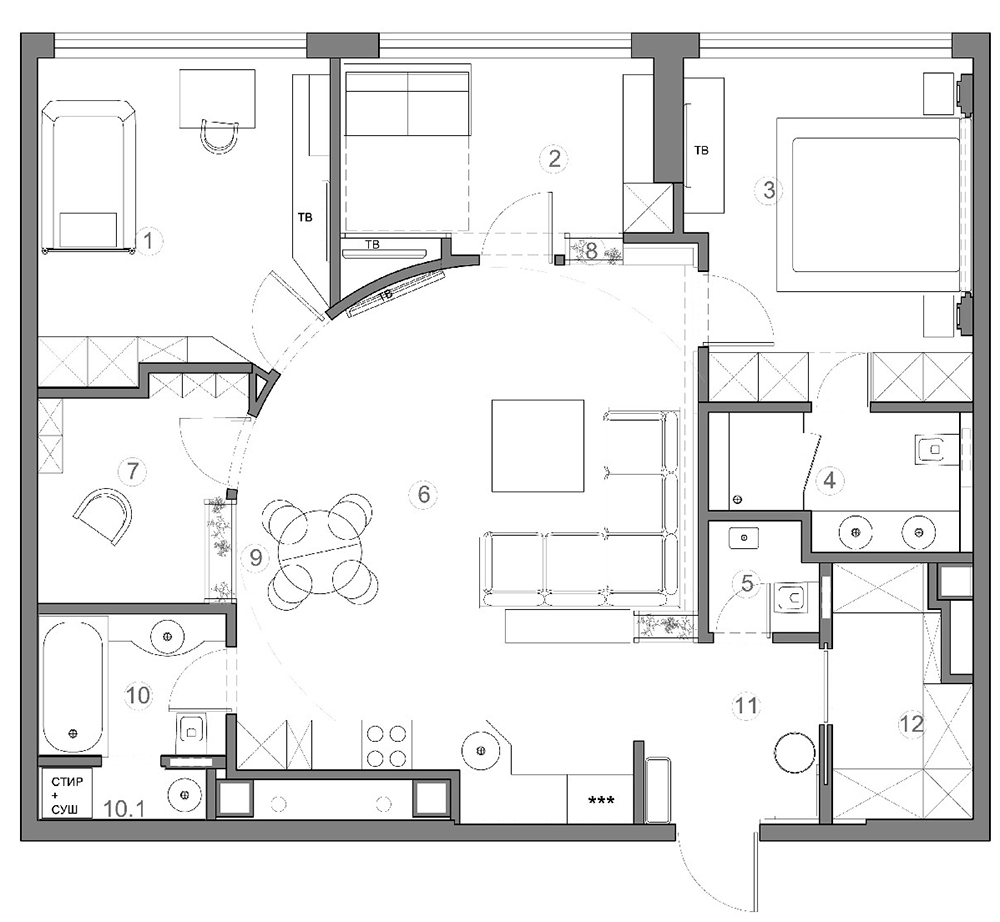
**по адресу: г. Москва, Столешников пер., д.7, стр.1, имеющего следующие характеристики:**

Квартира № \_\_\_\_\_

Назначение: жилое

Этаж: \_\_\_\_\_

суммарная проектная площадь: \_\_\_\_\_ кв.м.



ОБРАЗЕЦ

|  |  |
| --- | --- |
| **Продавец**  **ООО «Бриз»**  **Директор**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ И.И. Ведмеденко  М.П. | **Покупатель**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |

Приложение № 2

к Предварительному договору купли-продажи № \_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_201\_года

**Описание и технические характеристики Здания,**

**расположенного по адресу: г. Москва, Столешников пер., д.7, стр.1**

* 1. **Основные характеристики здания**
     1. Вид – многофункциональный комплекс
     2. Назначение – жилое
     3. Этажность – 5 наземных, мансардный и 1 подземный этаж
     4. Общая площадь – 3 398, 3 кв.м.
     5. Материал наружных стен – кирпич
     6. Материал поэтажных перекрытий – монолитный железобетон, железобетонные плиты по металлическим балкам
  2. **Общие инженерные системы**
     1. **Вентиляция** – система вентиляции централизованная, приточно-вытяжная принудительная

**«AL-KO Therm» (Германия)** или аналог

* + 1. **Кондиционирование** – мультизональная система кондиционирования – система VRF (Variable Refrigerant Flow). Система кондиционирования, централизованная с разводкой внутри помещений и установкой внутренних блоков, производитель **«Mitsubishi Electric»** **(Япония)** или аналог
    2. **Электричество** – подводка силовой электрической сети с вводом в квартиру и установкой силового распределительного щита. Внутренняя разводка системы освещения и выключателей, установка розеточных групп, групп выключателей и встроенных светильников. Электрические вводы в помещения трехфазные 380/220В, пятипроводные. Расчетная нагрузка 18-30 кВт (в зависимости от площади квартиры).
    3. **Водоснабжение/канализация** – Система водоснабжения монтируется из оцинкованных труб. Узлы учета находятся на площадке общего пользования. Разводка по квартире выполняется в конструкции пола из полиэтилена. Предусмотрена станция дополнительной очистки воды от солей жесткости, железа, органики, тяжелых металлов.

Канализация - выполняются стояки из чугунных труб с устройством подключений приборов. Магистрали и стояки, тубы из нержавеющей стали; Разводка, сшитый; канализация трубы (магистрали и стояки); Чугунные безраструбные напорные на хомутах; водоприемные воронки с электроподогревом); насосы перекачки.

* + 1. **Отопление** – Стояки отопления из стальных труб, распределительная гребенка расположена на площадке общего пользования. Вводы в помещения и разводка по помещениям из труб сшитого полиэтилена. Предусмотрена установка нагревательных приборов. Пластичные теплообменники в системах тепло- и холодоснабжения, мембранные расширительные баки, безфундаментные насосы, центробежные насосы среднего и высокого давления; конвекторы, радиаторы.
    2. **Слаботочные системы** – Система пожарной сигнализации – по проекту. Датчики устанавливаются при входе в помещение.  
       Подводка телекоммуникационной̆ системы (телефон, интернет, телевидение) с разводкой внутри помещения. Автоматизация и диспетчеризация, диспетчеризация вертикального транспорта; Пожарная сигнализация, оповещение; СКС, Телефония; Теленаблюдение; Охранно-тревожная сигнализация; Система усиления GSM сигнала;
    3. **Домофон** – производитель **Siedle** или аналог

|  |  |
| --- | --- |
| **Продавец**  **ООО «Бриз»**  **Директор**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ И.И. Ведмеденко  М.П. | **Покупатель**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |

Приложение № 4

к Предварительному договору купли-продажи № \_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_201\_года

**Описание чистовой отделки и комплектации Объекта,**

**расположенного в Здании по адресу: г. Москва, Столешников пер., д.7, стр.1**

* 1. **Стилистическое решение –** «Классика»
  2. **Стены и перегородки**
     1. Межквартирные стены – кирпич
     2. Внутренние перегородки – пеноблоки, кирпич
     3. Стены в санузлах – облицовка натуральным камнем или высококлассным керамогранитом, оштукатурены и окрашены
     4. Стены в других помещениях – оштукатурены и окрашены

Возможно возведение отдельных участков несущих стен из монолитного железобетона

* 1. **Потолки**
     1. Потолки - выполнены из ГКЛ по металлокаркасу, отшпаклеваны и окрашены
  2. **Полы**
     1. Полы в санузлах - облицованы натуральным камнем (pietra gray) с устройством теплого пола
     2. Полы в других помещениях – щитовой паркет «замковый» / дуб тонированный, производитель – Boen (Литва) или аналог
  3. **Двери**

1. Входная дверь – индивидуального изготовления МДФ под покраску, со стороны помещения – в цвет покраски стен в соответствии с дизайн-проектом, высота не менее 2 500 мм, производитель – HSR (Россия) или аналог
2. Межкомнатные двери – индивидуального изготовления МДФ под покраску (в цвет стен), производитель – HSR (Россия) или аналог
3. Дверные ручки formani one или аналог
   1. **Окна**
4. Деревянные или металлические стеклопакеты, производитель – Secco (Италия) или аналог
   1. **Кухня**
5. Оборудуется встроенной корпусной мебелью, материал фасада – МДФ, производитель – Valcucine (Италия) или аналог; столешница из искусственного камня
6. Столешница острова из прочных материалов – натуральный камень (серый мрамор)
7. Облицовка верхнего фасада кухни, острова и фартука зеркальными панелями
8. Встраиваемая бытовая техника Miele или аналог (электрическая варочная панель, духовой шкаф, вытяжка, холодильник, посудомоечная машина, СВЧ печь)
9. Стиральная машина, устанавливается в хозяйственном помещении/постирочной, производитель – Miele или аналог
   1. **Сантехническое оборудование**
10. Санфаянс – производитель Villeroy&Boch (Venticello) или аналог
11. Душевая кабина в строительном исполнении со стеклянной дверью
12. Ванна cocoon atlantis (цвет – сoncrete) или аналог
13. Тумба со встроенной раковиной индивидуального изготовления (материал – оникс), производитель – Rifra (Италия) или аналог
14. Смесители cocoon piet boon (цвет – brushed gold) или аналог
    1. **Светотехническое оборудование**
15. Встраиваемые светильники (kap 80 fixed round led)
16. Выводы для декоративного и центрального освещения
17. Розетки и выключатели – производитель Jung ls zero или аналог
    1. **Отопительное оборудование**
18. Радиаторы черного цвета (материал – чугун), производители – Abronia (Щвейцария/Германия) или аналог

Стороны согласились, что в случае снятия изготовителем с производства используемых материалов и/или оборудования, увеличение стоимости материалов и/или оборудования и прочие обстоятельства), Продавец вправе заменить оборудование и/или материалы, используемые при выполнении работ по внутренней отделке, на соответствующие указанному варианту/стилю внутренней отделки оборудование и/или материалы с аналогичными, либо улучшенными характеристиками, аналогичного либо выше класса, модели, марки, серии, артикула, без изменения цены Объекта и стоимости одного квадратного метра площади Объекта, установленных в Приложении №1 Договора. Стороны подтверждают, что указанные изменения не являются изменением условий Договора, не требуют подписания дополнительного соглашения к Договору и осуществляются путем направления Продавцом уведомления Покупателю с указанием произведенных изменений и обстоятельств, послуживших причиной осуществления таких изменений, в течение 30 (тридцать) рабочих дней с момента осуществления изменений.

|  |  |
| --- | --- |
| **Продавец**  **ООО «Бриз»**  **Директор**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ И.И. Ведмеденко  М.П. | **Покупатель**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |