

Предварительный договор купли-продажи Дома и земельного участка

Санкт-Петербург

_____ 2016 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Алмакс Хоумс», именуемое в дальнейшем «Продавец», зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу 07 мая 2014 года за основным государственным регистрационным номером 1147847164222, ИНН 7841501791, КПП 784101001, место нахождения: 190031, Санкт-Петербург, улица Ефимова, дом 3А, литер Д, офис 15, именуемое в дальнейшем «Продавец», в лице Директора Матяшова Александра Аркадьевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

_____, именуемый в дальнейшем «Покупатель», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Предварительный договор (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Настоящим Договором устанавливаются взаимные права и обязанности Сторон по заключению в будущем Основного договора купли-продажи объектов недвижимости (далее – «Основной договор»), а именно: земельного участка (далее – «Земельный участок») и индивидуального жилого дома (далее – «Дом»), расположенного на Земельном участке, характеристики которых указаны в п.1.2. и 1.3. Договора.

1.2. Земельный участок имеет следующие характеристики:

- а) местонахождение: Ленинградская область, Всеволожский район, д. Кирполье, _____;
- б) кадастровый номер: 47:09:0104005:_____;
- в) категория земель: земли населенных пунктов;
- г) разрешенное использование: для индивидуального жилого строительства;
- д) площадь – ____ (_____) кв.м;
- е) существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

Земельный участок является собственностью Продавца на основании:

- Договора купли-продажи земельного участка от 07.08.2014 г. № 0244-5A001
- Акта приема-передачи земельного участка от 29.08.2014 г.
- Заявления от 08.05.2015 г. № 47/012/050/2015-004

- Протокола внеочередного общего собрания участников ООО «Алмакс Хоумс» от 15.02.2016 г.

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 21.10.2015 г. сделана запись о регистрации № 47-47/012-47/012/063/2015-439/1, _____ что подтверждается повторным свидетельством о государственной регистрации права, выданным 24.05.2016 г. Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области на бланке серия 47 № 110290_, выданном взамен свидетельства от 21.10.2015г.

1.3. Дом имеет следующие характеристики:

- количество этажей - _____
- общая проектная площадь _____ (_____) квадратных метров (с учетом площадей балкона, террасы, крыльца с приведенным коэффициентом 0,3);
- жилая площадь _____ (_____) квадратных метров;
- строительный № ____.

Проектная нумерация и площадь Дома, указанная в п. 1.3 настоящего Договора, может корректироваться после проведения обмеров БТИ территориальным отделением ГУП «Леноблинвентаризация» с подписанием Сторонами дополнительного соглашения к настоящему Договору.

Строительство Дома осуществляется на основании разрешения на строительство № _____ от _____ Г., _____ выданного _____

Планировочные, эксплуатационные, технические характеристики Дома и Земельного участка, указываются в Приложениях №№ 1-3 к Договору, которые являются неотъемлемыми частями настоящего Договора.

1.4. Продавец гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора Земельный участок не продан, не подарен, в доверительное управление и/или в качестве вноса в уставные капиталы (фонды) юридических лиц не передан, не отчужден иным способом, под запретом (арестом) не состоит. Продавец подтверждает, что Земельный участок не является предметом судебных споров, в отношении него не имеется прав третьих лиц, о которых известно Продавцу.

1.5. Основной договор купли-продажи Земельного участка и Дома будет заключен Сторонами в срок до _____ (включительно), после завершения строительства, ввода в эксплуатацию и регистрации права собственности на Дом на Продавца.

1.6. Переход права собственности на Земельный участок и Дом на Покупателя осуществляются на основании заключаемого Основного договора между Продавцом и Покупателем и дальнейшей государственной регистрации перехода права в Управлении федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области. С момента государственной регистрации перехода права собственности все расходы по содержанию и эксплуатации Земельного участка и Дома несет Покупатель.

1.7. При заключении и исполнении настоящего Договора Стороны руководствуются законодательством РФ.

1.8. В качестве предварительной оплаты цены Основного договора Покупатель уплачивает обеспечительный платеж в порядке и на условиях, предусмотренных п. 2.1., 2.2. настоящего Предварительного договора.

2. Цена основного договора. Порядок расчетов.

2.1. Цена Основного договора составляет _____ (_____) рублей, в том числе:
 - стоимость Земельного участка составляет _____ (_____) рублей,
 - стоимость Дома составляет _____ (_____) рублей.

Указанная выше цена Основного договора является согласованной Сторонами и подлежит изменению только в случаях, прямо указанных в настоящем Договоре. НДС не облагается.

2.2. В счет обеспечения исполнения своих обязательств по настоящему Договору (заключение Основного договора купли-продажи), в соответствии с п. 1 ст. 329 и п. 2 ст. 421 ГК РФ, Покупатель обязуется оплатить в качестве договорной обеспечительной меры сумму в размере _____ рублей 00 копеек, в том числе:

_____ рублей в счет стоимости Земельного участка,
 _____ рублей в счет стоимости Дома.

Оплата указанной суммы осуществляется Покупателем в соответствии с Графиком платежей (Приложение № 4 к Договору) на расчетный счет Продавца.

При подписании между Сторонами Основного договора указанная сумма обеспечения засчитывается в счет исполнения обязательств Покупателя по оплате Цены Основного договора.

Датой выполнения Покупателем своих обязательств по внесению денежных средств, считается дата зачисления денежных средств на расчетный счет Продавца согласно выписке обслуживающего Продавца банка. Все расходы по перечислению денежных средств на

расчетный счет Продавца, в том числе оплату банковской комиссии (услуг банка), несет Покупатель.

2.3. Оставшаяся сумма в размере _____ рублей, в том числе:

_____ рублей в счет стоимости Земельного участка,

_____ рублей в счет стоимости Дома,

оплачивается Покупателем Продавцу в день подписания Основного договора за счет собственных средств Покупателя и кредитных средств, предоставляемых Банком на основании Кредитного договора для приобретения Земельного участка и Дома, путем открытия безотзывного покрытого аккредитива. Условия аккредитива определяются положениями Основного договора, заключаемого в будущем между Сторонами.

Обязательство Покупателя по открытию аккредитива будет исполнено после того, как Продавец получит от Исполняющего банка уведомление об открытии аккредитива в его пользу, условия которого будут полностью соответствовать условиям, установленным Основным договором.

Датой исполнения обязанности Покупателя об уплате суммы в размере _____ является дата поступления денежных средств на расчетный счет Продавца. Все затраты, связанные с расчетами с использованием аккредитива, с перечислением денежных средств на расчетный счет Продавца, в том числе оплату банковской комиссии (услуг банка), Покупатель несет самостоятельно.

В случае не поступления на расчетный счет Продавца в указанный срок суммы в размере _____ рублей 00 копеек, Покупатель обязан за счет собственных денежных средств погасить задолженность по Основному Договору единовременно в полном объеме в течение 30 (Тридцати) календарных дней с момента государственной регистрации Основного Договора.

2.4. Вносимые Покупателем денежные средства обеспечительного платежа (п.2.2. Договора) не являются авансом, залогом, задатком и на них не распространяется правовой режим задатка. Правовой режим внесения Покупателем денежных средств определяется исключительно положениями настоящего Договора.

2.5. При осуществлении Покупателем или третьими лицами платежей по настоящему Договору посредством перечисления денежных средств на расчетный счет Продавца обязательным является указание назначения платежа в платежных документах (за кого произведен платеж, № договора, название договора, дата заключения договора). В случае ненадлежащего оформления платежного документа денежные средства не будут зачтены в счет платежей в соответствии с настоящим Договором.

2.6. В случае уменьшения общей площади Дома более чем на 5 (Пять) % по сравнению с площадью указанной в п. 1.3 настоящего Договора, Продавец обязан в срок, не позднее 10 (Десяти) дней после проведения обмеров БТИ выплатить Покупателю переплаченную им сумму из расчета стоимости одного квадратного метра _____ (_____ тысяч) рублей.

2.7. В случае увеличения общей площади Дома более чем на 5 (Пять) % по сравнению с площадью, указанной в п. 1.3 настоящего Договора, Покупатель обязан в срок, не позднее 10 (Десяти) дней после проведения обмеров БТИ до подписания или *(после, в момент)* Основного договора доплатить Продавцу недостающую сумму из расчета стоимости одного квадратного метра _____ (_____ тысяч) рублей.

2.7. В случае уменьшения или увеличения площади Дома более чем на 10 (Десять) % в результате проведения мероприятий обмеров и постановке на государственный кадастровый учет, Покупатель вправе отказаться от заключения Основного договора купли-продажи. В этом случае Стороны подписывают соглашение о расторжении Договора в течение 10 (десяти) дней с момента получения Продавцом уведомления об отказе Покупателя. Возврат Продавцом Покупателю внесенных Покупателем денежных средств по настоящему Договору происходит в течение 90 (девяноста) дней с момента подписания Сторонами соглашения о расторжении Договора.

2.8. Расходы, связанные с проведением сделки и с государственной регистрацией перехода права собственности на Земельный участок и Дом, несет Покупатель полностью.

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН Обязанности сторон

3.1. Продавец обязуется:

3.1.1. До заключения Основного договора купли-продажи ввести Дом в эксплуатацию.

3.1.2. До заключения Основного договора купли-продажи провести процедуру технического и инвентаризационного учета и постановки на кадастровый учет Дома с присвоением адреса.

3.1.3. До заключения Основного договора купли-продажи зарегистрировать право собственности Продавца на Дом.

3.1.4. Подготовить необходимые документы для заключения Основного договора купли-продажи и регистрации перехода прав собственности.

3.1.5. Известить Покупателя в письменном виде заказным письмом с уведомлением о вручении, о готовности заключить Основной договор купли-продажи Земельного участка и Дома. Момент уведомления определяется не - позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты отправки Продавцом заказного письма Покупателю.

3.1.6. Заключить с Покупателем Основной договор купли-продажи по форме Приложения № 5 к Договору в срок, предусмотренный п. 1.5. настоящего Договора, при условии и не ранее выполнения Покупателем своих обязательств, предусмотренных п. 2.2. и п. 2.3. настоящего Договора. Основной договор должен быть совершен в простой письменной форме, путем составления одного документа и подписан Сторонами в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

3.1.7. Передать Покупателю Земельный участок и Дом в порядке и сроки, определяемые Основным договором купли-продажи.

3.1.8. Выполнить внутреннюю отделку Дома в соответствии с указанными и согласованными Сторонами характеристиками в Приложении № 6 к Договору.

3.2. Покупатель обязуется:

3.2.1. Внести на расчетный счет Продавца денежные средства в размере, порядке и в сроки, указанные в разделе 2 настоящего Договора.

3.2.2. Подписать с Продавцом Основной договор купли-продажи объектов недвижимости по форме Приложения № 5 к Договору в срок, предусмотренный пунктом 1.5. настоящего Договора, в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента извещения Продавцом Покупателя о готовности заключить Основной договор купли-продажи Земельного участка и Дома.

3.2.3. При подписании Основного договора купли-продажи передать Продавцу нотариально удостоверенное согласие супруга на заключение с Продавцом Основного договора или нотариально удостоверенное заявление об отсутствии заключенного брака.

3.2.4. Принять Земельный участок и Дом по акту приема-передачи в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента подписания Основного договора купли-продажи объектов недвижимости и выполнения Покупателем своих финансовых обязательств, предусмотренных разделом 2 настоящего Договора.

3.2.5. С момента подписания Акта приема - передачи Земельного участка и Дома оплачивать расходы, связанные с техническим обслуживанием и эксплуатацией Земельного участка и Дома, а также нести риск случайной гибели Дома и его оборудования и ответственность перед третьими лицами, возникающую вследствие неисправности Дома либо его оборудования.

3.2.6. Незамедлительно сообщать Продавцу обо всех обстоятельствах, влияющих на ход исполнения настоящего Договора или ставящих его действие под угрозу, ставших известными Покупателю.

3.2.7. До подписания Основного договора Покупатель имеет право произвести осмотр приобретаемого Земельного участка и Дома в присутствии Продавца в согласованное с Продавцом время после прохождения инструктажа по соблюдению техники безопасности нахождения на строительной площадке.

3.2.8. До заключения Основного договора Покупатель вправе уступить свои права и обязанности по Договору, что оформляется трехсторонним соглашением о переуступке прав, подписываемым Сторонами по Договору и новым Покупателем, которое будет являться неотъемлемой частью Договора.

3.2.9. В течение _____ (_____) дней с момента заключения Основного договора купли-продажи совместно с Продавцом передать в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество, документы для государственной регистрации перехода права собственности на Земельный участок и Дом к Покупателю.

3.2.10. Нести расходы, связанные с государственной регистрацией перехода права собственности на Земельный участок и Дом.

4. Ответственность сторон.

4.1. Сторона Договора, имущественные интересы которой нарушены в результате неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору другой стороной, вправе требовать полного возмещения причиненных убытков.

4.2. Любая из сторон настоящего Договора, не исполнившая обязательства по Договору или исполнившая их ненадлежащим образом, несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

4.3. Стороны не несут ответственность за невыполнение обязательств по настоящему Договору, в том числе за несоблюдение сроков выполнения обязательств, если это вызвано решениями государственных органов, в том числе Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области. В указанных случаях Договор по согласованию Сторон продлевается.

4.4. В случае отказа Покупателя от заключения Основного договора Покупатель выплачивает Продавцу штраф в размере 10 (Десять) % от стоимости Земельного участка и Дома, указанной в п. 2.1. настоящего Договора. В этом случае Продавец в течение 90 (Девяносто) рабочих дней с даты подписания соглашения о расторжении Договора возвращает денежные средства, перечисленные Покупателем по Договору за вычетом вышеуказанного штрафа.

4.5. Продавец имеет право на односторонний отказ от настоящего Договора и право расторгнуть его в одностороннем внесудебном порядке с письменным уведомлением Покупателя в случае просрочки исполнения Покупателем своих обязательств по п.2.2. настоящего Договора более чем на 30 (Тридцать) дней. В этом случае Продавец, в течение 120 (Ста двадцати) дней с момента отправления Покупателю уведомления о расторжении Договора заказным письмом возвращает Покупателю по указанным им реквизитам внесенные им по настоящему Договору денежные средства за исключением штрафа в размере 5 (Пяти) % от стоимости, указанной в п. 2.1. настоящего Договора.

4.6. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору, если это явилось следствием наступления форс-мажорных обстоятельств, под которыми Стороны понимают нижеследующие: стихийные бедствия, военные действия, издание государственными органами актов, ограничивающих права собственников объектов недвижимости, а равно существенно меняющих порядок реализации этих прав, либо создающих дополнительные условия и препятствия к реализации прав собственности или отношений, вытекающих из настоящего Договора, по сравнению с положением, существующим на момент подписания

настоящего Договора; любые иные обстоятельства чрезвычайного характера, которые стороны не могли предотвратить при разумном и добросовестном подходе к выполнению своих обязательств. Стороны обязаны письменно уведомить друг друга о наступлении обстоятельств форс-мажора.

4.7. При действии таких обстоятельств в течение 6 (шести) месяцев, каждая из Сторон вправе отказаться от исполнения настоящего Договора, письменно предупредив другую Сторону не менее, чем за 5 (пять) календарных дней.

5. Срок действия Договора

5.1. Настоящий договор вступает в силу с момента подписания Сторонами и действует до полного исполнения Сторонами всех обязательств по нему.

5.2. Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон, по основанию, указанному в п. 4.5., п. 4.7. настоящего Договора, а также в судебном порядке в случаях, установленных действующим законодательством РФ.

5.3. В случае не заключения Основного договора в срок, установленный настоящим Договором, Стороны имеют право продлить срок действия настоящего Договора путем подписания дополнительного соглашения к Договору.

6. Прочие условия

6.1. Покупатель подтверждает, что перед заключением настоящего Договора осмотрел Земельный участок кадастровый номер 47:09:0104005_____, расположенный по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, д. Кирполье, ознакомился с регистрационной, проектной и разрешительной документацией в отношении приобретаемого имущества и не имеет претензий к указанной документации и имуществу. Покупатель не имеет права вносить изменения в проектные характеристики Дома кроме согласованных Сторонами изменений внутренней отделки Дома (Приложение № 4 к настоящему Договору).

7. Разрешение споров

7.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между сторонами по вопросам, не нашедшим своего разрешения в тексте данного договора, будут разрешаться путем переговоров на основе действующего законодательства РФ.

7.2. При невозможности достижения согласованного решения, Стороны вправе передать возникшие споры на разрешение в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору действительны при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны Сторонами.

8.2. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством.

8.3. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон.

8.4. Приложения к настоящему Договору, подписанные обеими Сторонами, являются его неотъемлемой частью.

Приложения:

№ 1 - Схема застройки участка.

№ 2 - Фасады и поэтажные планы объекта.

№ 3 – Технические характеристики Дома, инженерных систем и оборудования

№ 4 - График платежей.

№ 5 - Форма Основного договора.

№ 6 - Согласованный перечень изменений внутренней отделки индивидуального жилого дома.

9. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Продавец:	Покупатель:
ООО «АлмаксХоумс» ИНН 7841501791, КПП 783801001 ОГРН 1147847164222 190031, РФ, Санкт-Петербург, ул. Ефимова, дом 3А, лит. Д, оф. 15 р/сч. 40702810100390442001 в АО КБ «Ситибанк» к/сч. 301018101000000000765 БИК 044030765 _____/Матяшов А.А./ М.П.	

Приложение № 1,2,3
к Предварительному договору купли-продажи _____ от _____ г.

Планировочные, эксплуатационные, технические характеристики Дома и Земельного участка, Описание систем водоснабжения, отопления, канализации, электроснабжения и иные технические характеристики индивидуального жилого дома. План застройки земельного участка.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Продавец

Покупатель

Приложение № 4

к Предварительному договору купли-продажи _____ от _____ г.

График платежей
к Предварительному договору купли-продажи Дома и Земельного участка
№ _____ от _____ « _____ » _____ 20 г.

№ платежа	Дата платежа	Размер платежа, руб.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Продавец:

Покупатель:

Приложение № 5

к Предварительному договору купли-продажи _____ от _____ г.

Форма Основного договора

ДОГОВОР № _____ купи-продажи недвижимого имущества

г. Санкт-Петербург _____ две тысячи шестнадцатого года

Общество с ограниченной ответственностью «Алмакс Хоумс», именуемое в дальнейшем «Продавец», зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу 07 мая 2014 года за основным государственным регистрационным номером 1147847164222, ИНН 7841501791, КПП 784101001, место нахождения: 190031, Санкт-Петербург, улица Ефимова, дом 3А, литер Д, офис 15, именуемое в дальнейшем «**Продавец**», в лице Директора Матяшова Александра Аркадьевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

_____, именуемый в дальнейшем «**Покупатель**», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. По настоящему Договору Продавец передал в собственность Покупателя земельный участок (далее – «Земельный участок») и индивидуальный жилой дом, расположенный на земельном участке (далее – «Дом»), а Покупатель принял Земельный участок и Дом и обязуется уплатить за них согласованную Сторонами цену в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

1.2. Характеристики Земельного участка:

Местонахождение: Ленинградская область, Всеволожский район, _____;
 Категория земель: _____;
 Вид разрешенного использования: для _____;
 Общая площадь: _____ кв.м.;
 Кадастровый номер: _____;
 Существующие ограничения (обременения) права: _____.

Характеристики Дома:

местоположение _____ Ленинградская область,
 _____;
 назначение – _____;
 общая площадь _____ кв.м. инв. № _____
 кадастровый номер – _____;
 существующие ограничения (обременения) права: _____.

1.3. Земельный участок принадлежит Продавцу на праве собственности на основании _____ от _____.200__ года, о чем Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним _____ 200__ года сделана запись регистрации _____. Право собственности зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области.

Дом принадлежит Продавцу на праве собственности на основании _____ от _____.200__ года, о чем Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним _____ 200__ года сделана запись регистрации _____. Право

собственности зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области.

1.4. Продавец гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора Земельный участок и Дом не проданы, не подарены, в доверительное управление и/или в качестве взноса в уставные капиталы (фонды) юридических лиц не переданы, не отчуждены иным способом. Продавец подтверждает, что Земельный участок и Дом свободны от прочих обременений (кроме указанных в п. 1.2).

1.5. Переход права собственности на Земельный участок и Дом подлежит государственной регистрации. Стороны подают документы на государственную регистрацию перехода права собственности на Земельный участок и Дом на Покупателя после передачи Земельного участка и Дома от Продавца к Покупателю по акту в течение 5 (Пяти) рабочих дней.

1.6. Настоящий договор заключен на основании и в соответствии с условиями Предварительного договора № от ____ «» _____ 20 ____ г.

2. Права и обязанности сторон

2.1. Продавец обязан:

2.1.1. В течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента выполнения Покупателем обязательств, установленных п. 3.2. Договора, передать Земельный участок и Дом по акту приема-передачи Покупателю свободным от любых прав третьих лиц, кроме обременений, указанных в п. 1.2 Договора.

2.1.2. В срок не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с момента подписания акта приема-передачи Земельного участка и Дома, совместно с уполномоченным представителем Покупателя обратиться в Управление федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области для государственной регистрации перехода права собственности на Земельный участок и Дом от Продавца к Покупателю.

2.1.3. Подписать Акт взаиморасчетов с Покупателем, подтверждающий оплату всей суммы по настоящему Договору, указанной в п. 3.1 Договора, в течение одного дня после раскрытия Аккредитива и поступления денежных средств на расчетный счет Продавца.

2.2. Покупатель обязан:

2.2.1. Оплатить цену Земельного участка и Дома в порядке и в сроки, предусмотренные Договором.

2.2.2. Принять Земельный участок и Дом по акту приема-передачи от Продавца в течение 5 (пяти) дней с момента получения Продавцом уведомления об открытии в пользу Продавца безотзывного покрытого аккредитива.

2.2.3. Нести все расходы, связанные с государственной регистрацией перехода права собственности на Земельный участок и Дом.

2.2.4. В срок не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с момента подписания акта приема-передачи Земельного участка и Дома, совместно с уполномоченным представителем Продавца обратиться в Управление федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области для государственной регистрации перехода права собственности на Земельный участок и Дом от Продавца к Покупателю.

2.2.5. В течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации перехода права собственности на Участок от Продавца к Покупателям, предоставить Продавцу копии документов, подтверждающих государственную регистрацию перехода права собственности на Земельный участок и Дом к Покупателю.

2.2.6. С момента подписания Акта приема-передачи Земельного участка и Коттеджа оплачивать расходы, связанные с содержанием, техническим обслуживанием и эксплуатацией Земельного участка и Дома.

3. Цена и порядок расчетов

3.1. Цена Земельного участка и Дома по настоящему Договору составляет _____ (_____) рублей 00 копеек, в том числе:

- цена Земельного участка составляет _____ (_____) рублей,
- цена Дома составляет _____ (_____) рублей.

3.2. Оплата по настоящему Договору осуществляется в следующем порядке:

3.2.1. Сумма в размере _____ (_____) рублей 00 копеек, уплаченная Покупателем Продавцу по Предварительному договору № ____/ от «__» _____ 2016 г., в соответствии с п. 2.2. Предварительного договора засчитывается в счет оплаты части цены Земельного участка и Дома Покупателем по настоящему Договору.

3.2.2. В день подписания Основного договора Покупатель открывает в пользу Продавца безотзывный покрытый аккредитив (далее – Аккредитив) на сумму _____ (_____) рублей на следующих условиях:

Вид Аккредитива: безотзывный покрытый.

Плательщик: ФИО, паспортные данные _____

Банк-эмитент: _____

Банк Получателя: АО КБ «Ситибанк»

Исполняющий банк: _____

Получатель — ООО «АлмаксХоумс»

ИНН 7841501791, КПП 783801001

р/сч. 40702810100390442001

в АО КБ «Ситибанк»

к/сч. 30101810100000000765

БИК 044030765

Срок действия Аккредитива - _____ (_____) календарных дней со дня открытия.

3.2.3. Оплата по Аккредитиву (исполнение аккредитива) производится путем перечисления денежных средств на расчетный счет Продавца (получателя по аккредитиву), указанный в настоящем пункте Договора, против предоставления в Исполняющий банк Продавцом (получателем средств по Аккредитиву) не позднее окончания срока действия Аккредитива следующих документов:

- подлинника Основного Договора, зарегистрированного в установленном порядке, с отметкой Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области о государственной регистрации данного договора;
- выписки из ЕГРП;
- закладной.

3.2.4. Все связанные с аккредитивом банковские комиссии, в том числе за открытие Аккредитива, оплачивает Покупатель.

3.2.5. Обязательство Покупателя по открытию аккредитива будет исполнено после того, как Продавец получит от Исполняющего банка уведомление об открытии аккредитива в его пользу, условия которого, включая срок открытия аккредитива, будут полностью соответствовать условиям, установленным настоящим Договором.

3.2.6. В случае невозможности получения Продавцом денежных средств по аккредитиву в течение срока его действия по причинам, вызванным действиями / бездействиями Покупателя или по иным обстоятельствам, не зависящим от Продавца, а также в случае задержки и/или приостановки государственной регистрации Основного договора и перехода права собственности на Покупателя, Покупатель обязан продлить срок действия аккредитива в порядке, предусмотренном в Банке, на срок, достаточный для надлежащего исполнения аккредитива. В противном случае Покупатель будет считаться нарушившим срок оплаты по Основному договору.

3.2.7. В случае невозможности получения Продавцом денежных средств по аккредитиву в течение срока его действия по причинам, не связанным с отказом в государственной регистрации Основного договора, Покупатель обязан уплатить Продавцу сумму аккредитива

за счет собственных денежных средств путем перечисления денежных средств на расчетный счет Продавца в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты государственной регистрации перехода права собственности, несмотря ни на что иное.

3.3. Продавец проинформирован Покупателем о том, что Земельный участок и Дом приобретаются Покупателем за счет собственных и кредитных средств, предоставляемых _____ (банк), именуемый в дальнейшем Кредитор, согласно Кредитному договору № ____ от «__» _____ 20__ года, заключенному в городе Санкт-Петербурге между Покупателем и Кредитором (именуемый в дальнейшем Кредитный договор).

3.4. Кредит предоставляется Кредитором Покупателю для целей приобретения Земельного участка и Дома в сумме _____ рублей (_____) на срок по _____._____.20__ г., со взиманием процентов за пользование кредитом в соответствии с условиями Кредитного договора в размере _____ % годовых. Существо, размер и срок исполнения обязательства Покупателя перед Кредитором, определены в Кредитном договоре.

3.5. Согласно статье 64.1. Федерального закона № 102-ФЗ от 16 июля 1998г. «Об ипотеке (залоге недвижимости)» Земельный участок и Дом будут находиться в залоге у Кредитора с момента государственной регистрации перехода права собственности на указанные объекты недвижимости на Покупателя в качестве обеспечения исполнения обязанностей Покупателя по Кредитному договору. Переход права собственности на Земельный участок и Дом подлежит государственной регистрации в пользу Покупателя с одновременной регистрацией обременения в виде “ипотеки в силу закона” в пользу Кредитора.

3.6. Земельный участок и Дом, как предмет ипотеки в силу закона оцениваются по соглашению между Покупателем и Кредитором в _____ (_____) рублей.

4. Ответственность сторон

4.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

4.2. Сторона, необоснованно уклоняющаяся от государственной регистрации перехода права собственности, должна возместить другой стороне убытки.

5. Срок действия Договора

5.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента подписания и действует до полного исполнения обязательств, принятых на себя Продавцом и Покупателями.

6. Порядок разрешения споров

6.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между сторонами по вопросам, не нашедшим своего разрешения в тексте данного договора, будут разрешаться путем переговоров на основе действующего законодательства РФ.

6.2. При невозможности достижения согласованного решения, Стороны вправе передать возникшие споры на разрешение в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7. Заключительные положения

7.1. Условия настоящего Договора имеют одинаковую обязательственную силу для Сторон и могут быть изменены или дополнены только по взаимному согласию с обязательным составлением письменного документа в виде дополнительного соглашения.

7.2. В случаях, не предусмотренных настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

7.3. Сторонами определено, что положения настоящего Договора, приложения, дополнения и изменения к нему носят конфиденциальный характер, являются коммерческой тайной и не подлежат разглашению третьим лицам без согласования Сторон.

7.4. Стороны подтверждают, что подписание настоящего Договора не является следствием обмана, заблуждения или стечения тяжелых обстоятельств, физического или психического воздействия или насилия. Стороны подтверждают, что настоящий Договор не подписан на крайне не выгодных для какой-либо из Сторон условиях, не является фиктивным, мнимым и не прикрывает собой иную сделку.

7.5. Стороны гарантируют, что ими в полном объеме соблюдена требуемая по законодательству процедура принятия решения о заключении настоящего Договора на согласованных в настоящем Договоре условиях.

7.6. Содержание статей 167, 209, 223, 292, 460, 488, 489, 551, 556, 558 Гражданского кодекса Российской Федерации и статьи 35 Земельного кодекса Российской Федерации Сторонам понятны.

7.7. Договор составлен в трех экземплярах, из которых один находится у Продавца, второй - у Покупателя, а третий передается в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области.

8. Реквизиты и подписи сторон

Продавец:	Покупатель:
ООО «АлмаксХоумс» ИНН 7841501791, КПП 783801001 ОГРН 1147847164222 190031, РФ, Санкт-Петербург, ул. Ефимова, дом 3А, лит. Д, оф. 15 р/сч. 40702810100390442001 в АО КБ «Ситибанк» к/сч. 301018101000000000765 БИК 044030765 _____/Матяшов А.А./ М.П.	

ПОДПИСИ СТОРОН:

Продавец:

Покупатель:

Приложение № 6
к Предварительному договору купли-продажи _____ от _____ г.

Согласованный перечень изменений внутренней отделки индивидуального жилого дома.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Продавец:

Покупатель: