

**ПРИМЕР ТИПОВОГО ДОГОВОРА**

**ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫЙ ДОГОВОР** \_\_\_\_\_

**купи-продажи квартиры**

г. Санкт-Петербург

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Мы, **Общество с ограниченной ответственностью «Новые Коломьяги»**, зарегистрированное 04 мая 2007 года под №1077847386176 межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №15 по Санкт-Петербургу, о чём выдано свидетельство серии 78 №005937833, место нахождения – 197375, г. Санкт-Петербург, ул. Щербакова, дом 27, корп.1, лит.А; ИНН 7814373413; КПП 781401001; в лице генерального директора Шайдаева Зураба Турабовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем “

**Продавец**

”, с одной стороны,  
и гражданин(ка) РФ

\_\_\_\_\_, года рождения, место рождения \_\_\_\_\_,  
\_\_\_\_\_, паспорт \_\_\_\_\_, выдан (когда) \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ 200\_\_ года (кем)

\_\_\_\_\_, зарегистрированная  
по  
адресу: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, именуемый(ая) в дальнейшем “**Покупатель**”, с другой стороны,  
заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. Продавец обязуется продать Покупателю в течение двадцати дней с даты сдачи дома в эксплуатацию квартиру в малоэтажном жилом доме этажностью цоколь+3 этажа +мансарда по строительному адресу: \_\_\_\_\_, город Санкт-Петербург, со следующими характеристиками:

Номер квартиры

Этаж

Количество комнат

Общая  
площадь с балконом, террасой, кв.м.

Жилая площадь

Площадь балкона,  
террасы

а Покупатель обязуется купить эту квартиру на условиях настоящего предварительного договора и договора купли-продажи (далее – «основной договор»). Условием заключения основного договора является полная оплата цены квартиры в сроки, предусмотренные Соглашением о порядке платежей). Существенными условиями основного договора стороны признают:

- цену квартиры;
- расположение квартиры на \_\_\_\_\_ этаже;
- общую площадь квартиры и площадь балкона, лоджии, террасы.

Стороны устанавливают настоящим договором, что все иные условия, подлежащие заключению договора купли-продажи (основного договора), не являются существенными.

1.2. Основанием для заключения настоящего Договора являются:

1.2.1. Гражданский кодекс Российской Федерации.

1.2.2. Градостроительный план участка \_\_\_\_\_

1.2.3. Договор аренды земельного участка от \_\_\_\_\_

1.2.4. Разрешение на строительство: 78-\_\_\_\_\_

1.3. Покупатель не вправе переуступить свои права по настоящему Договору третьим лицам без письменного согласия Продавца.

1.4. Цена квартиры составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ рублей \_\_\_\_ копеек) руб.

1.5. В качестве обеспечительного платежа Покупатель:

- в срок до «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 200\_\_ г. обязан оплатить 100% (сто процентов) от полной цены квартиры, а именно \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ рублей \_\_\_\_ копеек) руб.

Указанные платежи засчитываются целевыми платежами в счёт договора купли-продажи квартиры между Продавцом и Покупателем.

Оплата Покупателем производится путем внесения денежных средств в кассу или перечисления на расчетный счет Продавца. Датой оплаты считать дату поступления денежных средств на расчетный счет Продавца.

1.6. Квартира передается Продавцом Покупателю по акту приема-передачи квартиры в срок не позднее 2-х месяцев после сдачи-приёмки объекта в эксплуатацию, при условии полной оплаты цены квартиры.

Риск случайной гибели и (или) случайного повреждения квартиры переходит к

Покупателю с момента подписания Акта приёма-передачи.

1.7. Покупатель возмещает фактические расходы Продавца по содержанию квартиры (в том числе водоснабжению, теплоснабжению, электроснабжению дома и другие эксплуатационные расходы по дому, в том числе расходы на охрану) и общего имущества жилого дома с даты получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию до даты заключения Покупателем договора с организацией, которая будет обслуживать (управлять) данным жилым домом (ТСЖ, управляющая организация). Возмещение произведенных Продавцом расходов производится до подписания акта приема-передачи квартиры а также выплачивается авансовым платежом на 6 месяцев вперед после подписания Акта приёма-передачи.

Последующая фактическая оплата будет производиться Покупателем Продавцу до момента заключения договора между Покупателем и ТСЖ данного жилого дома или управляющей компанией

1.8. Расходы по оформлению договора купли-продажи, его регистрации и регистрации права собственности несет Покупатель.

## 2. Срок исполнения Договора

2.1. Ориентировочный срок ввода объекта строительства по адресу: СПб., \_\_\_\_\_ – \_\_\_\_\_ 20\_\_ года.

2.2. Продавец не позднее 7 календарных дней с момента принятия жилого дома в эксплуатацию и исполнения Покупателем своих обязательств по настоящему договору обязан направить Покупателю по факсу или заказным письмом по адресу: \_\_\_\_\_, факс/тел.

\_\_\_\_\_ (подтверждением направления по факсу является отчёт о передаче) уведомление с предложением о заключении основного договора, указанием даты и места его подписания.

Не направление Продавцом уведомления, указанного в абз.1 настоящего пункта, рассматривается сторонами как уклонение Продавца от заключения основного Договора и применяются положения п.4 ст.445 ГК РФ.

2.3. Невыплата Покупателем денежных средств в течение двух месяцев после истечения срока, указанного в п.1.5. настоящего договора рассматривается сторонами как отказ Покупателя от исполнения своих обязательств по настоящему договору и отказ от заключения договора купли-продажи. При отказе Покупателя от исполнения своих обязательств по настоящему договору он считается расторгнутым. О расторжении настоящего договора во внесудебном порядке Продавец направляет Покупателю уведомление, в порядке, предусмотренном п.2.2. настоящего договора.

2.4. В случае, предусмотренном п.2.3. настоящий договор считается расторгнутым, а основания для заключения договора купли-продажи считаются не возникшими.

2.5. В случае если обязательства сторон по настоящему договору прекратятся и договор купли-продажи не будет заключен сторонами, произведенные Покупателем в квартире неотделимые улучшения не подлежат возврату и (или) их стоимость не возмещается Продавцом. В случае перепланировки квартиры Покупатель за свой счёт обязуется устранить все перепланировки и привести её в соответствие с проектом

строительства, возврат денежных средств до момента устранения всех перепланировок не производится, если иное соглашение по вопросам устранения перепланировок и сроков возврата не будет достигнуто сторонами.

### 3. Ответственность сторон

3.1. Стороны несут ответственность за соблюдение условий настоящего Договора в соответствии с действующим законодательством.

3.2. Покупатель выплачивает Продавцу штраф в размере 1,0 % от полной цены квартиры в случае расторжения настоящего договора и (или) отказа от заключения договора купли-продажи не по вине Продавца.

Сумма штрафа удерживается Продавцом из суммы денежных средств, подлежащих возврату Покупателю.

### 4. Рассмотрение споров

4.1. В случае невозможности разрешения споров путем переговоров, споры должны быть разрешены в соответствии с действующим законодательством РФ.

### 5. Особые условия

5.1. Покупатель вправе по своему усмотрению привлечь к выполнению своих финансовых обязательств по настоящему предварительному договору и основному договору третьих лиц, при условии наличия у третьего лица доверенности на совершение указанных действий, либо при наличии между ними договора поручения на проведение определённых юридических действий от имени доверителя по настоящему Договору.

Указанные в абз.1 п.5.1. обстоятельства не изменяют порядка, сроков и размера средств, подлежащих уплате со стороны "Покупателя".

5.2. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору действительны, если они совершены в письменной форме и подписаны надлежаще уполномоченными на то представителями сторон.

5.3. Квартира в соответствии с настоящим предварительным договором и основным договором передается Покупателю без выполнения работ по внутренней отделке, а именно не производятся следующие виды работ:

- цементная стяжка полов, штукатурка и шпатлёвка стен и потолка, настил паркета, плитки керамической, линолеума и других напольных покрытий; оклейка обоями, окраска, облицовка плиткой керамической и т.д. стен, потолков, оконных и дверных заполнений; установка внутри квартирных дверей, установка сантехнических приборов с подводкой воды, установка электроприборов.

Стоимость вышеуказанных работ и материалов не входит в цену квартиры, указанную в п.1.4. настоящего договора. Вышеуказанные работы производятся Покупателем самостоятельно за свой счет.

5.4. К моменту заключения договора купли-продажи, Продавец гарантирует, что отчуждаемая им квартира не была никому другому продана, заложена, в споре и (или) под арестом (запрещением) не состояла, в аренду (найм) не сдавалась, правами третьих лиц не обременялась.

5.5. Обязательства Продавца по заключению договора купли-продажи считаются исполненными с даты подписания такого договора.

5.6. Во всем, прямо не предусмотренном настоящим договором, стороны руководствуются ст. 429 ГК РФ и иным действующим законодательством РФ.

Настоящий договор вступает в силу с момента подписания обеими Сторонами.

5.7. Настоящий договор заключён в двух подлинных экземплярах имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой Стороны.

## 6. Реквизиты и адреса сторон

**6.1. Продавец: ООО «Новые Коломьяги», ИНН 7814373413, КПП 781401001**, находящееся по юридическому адресу: 197375, город Санкт-Петербург, ул. Щербакова, д.27, корпус1, литер А., ОГРН: 1077847386176; почтовый адрес: 197341, Санкт-Петербург, ул. Парашютная, дом 10, корпус 2, расч.счет: 40702810111000004620, корп.счет: 30101810200000000791 в ОАО «Банк ВТБ Северо-Запад» СПб, БИК 044030791; ОКПО 80489509; тел./факс 303-20-03, e-mail: newzt@yandex.ru.

**6.2. Покупатель:** гражданин(ка) \_\_\_\_\_

**ПОДПИСИ СТОРОН:**

«Продавец»: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ «Покупатель»:

\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Приложение № 1  
к предварительному договору № \_\_\_\_\_  
купли-продажи от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 200\_\_ г.

**П Е Р Е Ч Е Н Ь**

**инженерного оборудования здания и применяемых материалов**

1. Автономный газовый котёл.
2. Система отопления – автономная через радиаторы отопления
3. Окна – двойные стеклопакеты.
4. Входная дверь – металлическая, облицованная МДФ–панелями.
5. Кабельное ТВ - от сети ТКТ (ввод в квартиру)
6. Телефонная линия - ООО «С-3 Телеком» (ввод в квартиру).
7. Квартирный электрощит с 2-х тарифным счётчиком;
8. Счетчик учёта холодной воды;
9. Счетчик учёта газа;

**ПОДПИСИ СТОРОН:**

«Продавец»: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ «Покупатель»:



