

Предварительный Договор купли-продажи №

г. Гагра

«___» _____ 20___ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Гагра-Сити 2020», именуемое в дальнейшем «Продавец», в лице генерального директора Евсеева Сергея Николаевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин (ка) РФ _____, _____ года рождения, место рождения _____, паспорт гражданина РФ серия _____ № _____, выдан _____ г. _____, код подразделения: _____, регистрация по адресу: _____, именуемый (ая) в дальнейшем

«Покупатель», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», а отдельно «Сторона», заключили настоящий Договор о следующем:

1. Термины и определения

Употребляемые в тексте настоящего Договора термины и определения имеют следующие значения:

1.1. Коттедж гостиничного типа – нежилой трехэтажный дом с помещениями общественного назначения по ул. Совхозная.

В соответствии с распоряжением Администрации Гагрского района Республики Абхазия № 1862 от 16.07.2024 г. о разрешении на строительство:

- Адрес расположения: Республика Абхазия, г.Гагра, ул. Совхозная;
- Назначение – нежилое;
- Этажность – 3;
- Общая площадь – 200 кв.м.;
- Материал каркаса здания и ограждающих конструкций – каркас монолитный железобетонный, ограждающие конструкции стен из мелкоштучных материалов заполнения (кирпича, керамического блока и/или газоблока, пеноблока);
- Материал поэтажных перекрытий – монолитные железобетонные.

Указанный в настоящем пункте адрес Коттеджа гостиничного типа является строительным. После ввода Коттеджа гостиничного типа в эксплуатацию ему будет присвоен почтовый адрес. Указанная в настоящем пункте общая площадь Коттеджа гостиничного типа является проектной и будет уточнена после завершения строительства Коттеджа гостиничного типа на основании данных учета БТИ.

1.2. Нежилое помещение – помещение, являющееся объектом настоящего предварительного договора купли-продажи, входящее в состав Коттеджа гостиничного типа и подлежащее передаче Покупателю после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Коттеджа гостиничного типа. Характеристики Нежилого помещения указаны в пункте 2.1. настоящего Договора и в Приложении №1 к настоящему Договору «Расположение Нежилого помещения на этаже и планировка» (далее по тексту - Нежилое помещение, Объект).

1.3. Земельный участок – земельный участок, общей площадью 3,5 (три с половиной) Га в г.Гагра, ул. Совхозная, на котором осуществляется строительство Коттеджа гостиничного типа предоставлен Продавцу согласно Распоряжению Администрации Гагрского района Республики Абхазия № 1834 от 10.07.2024 г.

1.4. Стоимость Нежилого помещения – размер денежных средств, подлежащих уплате Покупателем за Нежилое помещение. Стоимость Нежилого помещения устанавливается, исходя из стоимости 1 кв. м.

2. Предмет Договора

2.1. По настоящему предварительному Договору Стороны обязуются в будущем заключить Договор купли-продажи, по которому Продавец будет обязан передать в собственность Покупателю **Нежилое помещение № _____, расположенное по адресу: Республика Абхазия, город Гагра, улица Совхозная, строение _____, номер этажа: _____, общей площадью _____ (_____) кв.м.** (далее по тексту – «Нежилое помещение»), а Покупатель обязуется принять в собственность и оплатить его.

Местоположение Нежилого помещения на этаже и его планировка (расположение по отношению друг к другу, количество и площадь комнат, помещений вспомогательного использования (кухни, санузлы, коридоры, кладовки, иные вспомогательные помещения), а также информация о количестве, расположении и площадях лоджий/балконов/террас определены в Приложении №1 к настоящему Договору «Расположение Нежилого помещения на этаже и планировка».

Указанный в настоящем пункте Договора номер Нежилого помещения является строительным и будет уточнен после завершения строительства Коттеджа гостиничного типа.

В случае изменения проектной документации сведения о Нежилом помещении могут быть изменены Продавцом. Не допускается без согласования с Покупателем существенное изменение характеристик Нежилого помещения, под которым Стороны понимают изменение этажа, изменение количества комнат, изменение площади Нежилого помещения свыше допустимого значения. При этом допустимое изменение

общей площади Нежилого помещения, которое не является существенным изменением проектной документации и условий настоящего Договора, устанавливается Сторонами в размере 3% (Три процента) от общей площади Нежилого помещения, указанной в настоящем пункте.

2.2. Строительство Коттеджа гостиничного типа осуществляется на земельном участке, общей площадью 3,5 Га, предоставлен Продавцу согласно Распоряжению Администрации Гагрского района Республики Абхазия № 1834 от 10.07.2024

Разрешение на строительство выдано Администрацией Гагрского района Республики Абхазия - Распоряжение № 1862 от 16.07.2024 г.

2.3. Продавец обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок заключить Договор купли-продажи и передать в собственность Покупателя Нежилое помещение, а Покупатель обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором стоимость.

2.4. Строительство Коттеджа гостиничного типа и его ввод в эксплуатацию осуществляется Продавцом **не позднее «31» декабря 2025 года**. Продавец обязуется заключить Договор купли-продажи не позднее **«30» марта 2026 года**. При этом Продавец вправе досрочно исполнить обязательства по заключению Договора купли-продажи, при условии, что строительство Коттеджа гостиничного типа будет завершено досрочно.

2.5. Нежилое помещение, в отношении которого Стороны обязуются заключить Договор купли-продажи должно соответствовать следующим характеристикам:

2.5.1. Водоснабжение и канализация:

- Разводка холодного водоснабжения в Нежилом помещении выполнена по проекту (ХВС);
- Горячее водоснабжение обеспечено индивидуальным накопительным водонагревателем, подключенным к общей системе водоснабжения Нежилого помещения;
- В Нежилом помещении выполнена разводка канализация согласно проекту;

2.5.2. Электроснабжение:

- Разводка системы электроснабжения в Нежилом помещении выполнена согласно проекту.

2.5.3. Остекление окон:

- Окна в Нежилом помещении выполнены из ПВХ и/или из алюминиевого профиля по проекту.

2.5.4. В Нежилом помещении (включая террасы) выполнена декоративная отделка пола согласно проекту.

2.5.5. В Нежилом помещении установлена металлическая/или алюминиевая/или ПВХ входная дверь.

2.5.6. Отделка Нежилого помещения:

- Стены помещений окрашены интерьерной краской, потолок одноуровневый натяжной, пол покрыт ПВХ плиткой, в зоне кухни - керамогранит;

- Санузел - керамогранит (стены, пол), полотно одноуровневый натяжной;

- Терраса/балкон - стены декоративная штукатурка/ композит, пол керамогранит.

2.5.7. В Нежилом помещении имеются кондиционеры в количестве 1-2 шт. (в зависимости от количества комнат), водонагреватель в количестве 1 шт., телевизор в количестве 1 шт., стационарный телефон в количестве 1 шт., двуспальная кровать 1600*2000 мм (или две односпальные 800*2000 мм), прикроватные тумбы в количестве 2 шт., кухонный гарнитур с варочной поверхностью, мини-холодильник в количестве 1 шт., шкаф для одежды с полками и рейлами 1 шт., оборудованная прихожая 1 шт., полностью оборудованная ванная комната (раковина, унитаз, душевая кабина/ванна).

2.6. Продавец гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора, права требования на Нежилое помещение не проданы, в споре или под арестом не состоят, а также то, что им не будут заключены договоры, предусматривающие переход прав/обещание перехода прав в будущем в отношении Нежилого помещения, указанного в п. 2.1. настоящего Договора. Кроме того, Продавец гарантирует, что в случае надлежащего исполнения Покупателем условий настоящего договора, Продавец не вправе кому-либо уступать права и обязанности на Нежилое помещение, являющееся предметом настоящего Договора.

3. Обязанности Сторон

3.1. Продавец обязан:

3.1.1. После завершения строительства Коттеджа гостиничного типа и оформления права собственности, заключить с Покупателем Договор купли-продажи Нежилого помещения, качество которого соответствует условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

3.1.2. Обязательства Продавца по настоящему Договору считаются исполненными с даты подписания Договора купли-продажи Нежилого помещения на условиях, указанных в настоящем Договоре.

3.1.3. Не позднее, чем за 2 (две) недели до планируемой даты подписания Договора купли-продажи, уведомить об этом Покупателя, направив ему соответствующее уведомление по адресу электронной почты, указанной в разделе 10 настоящего договора. Стороны согласовали, что уведомление способом, указанным в настоящем пункте, считается надлежащим и имеет силу доказательства в суде.

3.1.4. В случае, если строительство Коттеджа гостиничного типа не может быть завершено в предусмотренный Договором срок (пункт 2.4. Договора), Продавец не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока, обязан направить Покупателю соответствующую информацию и предложение об изменении

срока подписания Договора купли-продажи. Соответствующее уведомление направляется по адресу электронной почты, указанной в разделе 10 настоящего договора.

Изменение предусмотренного Договором срока подписания Договора купли-продажи Нежилого помещения оформляется дополнительным соглашением к Договору. Стороны согласовали, что уведомление способом, указанным в настоящем пункте, считается надлежащим и имеет силу доказательства в суде.

3.1.5. Не заключать договоры, предусматривающие переход прав в отношении Нежилого помещения, если настоящий договор не расторгнут и/или Покупателем не было заявлено об отказе от подписания Договора купли-продажи.

3.2. Покупатель обязан:

3.2.1. В дату подписания Договора предоставить Продавцу исчерпывающий пакет документов, необходимый для государственной регистрации, в том числе, но не исключительно: нотариально удостоверенную доверенность для государственной регистрации Договора; нотариально удостоверенное согласие супруга/супруги на заключение настоящего Договора либо заявление «в браке не состою» (в зависимости от семейного положения Покупателя).

3.2.2. Полностью внести оплату по настоящему Договору в размере, порядке и в сроки, предусмотренные разделом 4 настоящего Договора.

3.2.3. Покупатель обязан явиться для подписания Договора купли-продажи в срок не позднее 3 (трёх) рабочих дней после получения уведомления от Продавца о необходимости подписания Договора купли-продажи Нежилого помещения.

3.2.4. В течение 3 (трех) рабочих дней уведомить Продавца о любых изменениях своих данных, указанных в разделе 10 настоящего Договора, в том числе об изменении фамилии, места жительства, телефона, замене паспорта. Все негативные последствия неуведомления Продавца об изменении адреса/адреса электронной почты несет Покупатель.

3.2.5. После подписания Договора купли-продажи, самостоятельно и за свой счет совершить все действия, необходимые для государственной регистрации права собственности на Нежилое помещение, включая оплату государственной пошлины, подать документы на государственную регистрацию права собственности Покупателя на Нежилое помещение в Орган регистрации прав в течение 1-го месяца со дня подписания Договора купли-продажи.

4. Стоимость Нежилого помещения и порядок оплаты

4.1. Стоимость Нежилого помещения составляет _____ (_____) рублей __ копеек, из расчета _____ (_____) рубля __ копеек, за 1 (Один) кв.м. общей площади Нежилого помещения, в том числе НДС 10%. Стоимость за 1 (один) кв.м., указанная в настоящем пункте не подлежит изменению.

Окончательная стоимость Нежилого помещения подлежит перерасчету и указывается в Договоре купли-продажи после определения общей приведённой площади Нежилого помещения по завершении строительства, до даты подписания Договора купли-продажи, в случае изменения общей приведённой площади Нежилого помещения (в большую или меньшую сторону) не более чем на 3% по сравнению с общей площадью Нежилого помещения, указанной в пункте 2.1. Договора.

Изменение площади Нежилого помещения и, соответственно, изменение стоимости Нежилого помещения оформляется Сторонами путем подписания Договора купли-продажи.

4.2. Оплата по настоящему Договору зачитывается в счет расчетов по Договору купли-продажи и производится Покупателем в следующем порядке:

4.2.1. _____ (_____) рублей, _____ копеек, что составляет 30% от стоимости Нежилого помещения, указанной в п.4.1., оплачивается в срок, не превышающий 5 (пять) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора.

4.2.2. _____ (_____) рублей, _____ копеек, что составляет 30% от стоимости Нежилого помещения, указанной в п.4.1., оплачивается Покупателем в срок, не позднее «30» июня 2025 г.

4.2.3. Оставшиеся 40% от стоимости Нежилого помещения, указанной в п.4.1., оплачиваются в срок, не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания Сторонами Договора купли-продажи.

4.3. Обязанность Покупателя по уплате стоимости Нежилого помещения считается исполненной с момента поступления денежных средств на счет Продавца, указанный в разделе 10 (десять) настоящего Договора.

4.4. В случае расторжения настоящего Договора по любым основаниям, Продавец возвращает Покупателю все уплаченные им по настоящему Договору денежные средства в сроки, не превышающие 30 (тридцати) рабочих дней с даты расторжения.

5. Ответственность Сторон.

5.1. Стороны несут ответственность за неисполнение своих обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5.2. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа, Покупатель уплачивает Продавцу неустойку (пени) в размере 0,1 % (одной десятой процента) от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

5.3. В случае нарушения предусмотренного настоящим Договором срока подписания Договора купли-продажи по причине нарушения срока сдачи Коттеджа гостиничного типа, Продавец уплачивает Покупателю неустойку (пени) в размере 0,1% (одной десятой процента) от стоимости Нежилого помещения за каждый день просрочки. Настоящий пункт применяется к отношениям Сторон в случае, если Продавец допустил просрочку сроков сдачи Коттеджа гостиничного типа более, чем на 3 (три) месяца.

5.4. В случае нарушения любой из Сторон сроков подписания Договора купли-продажи, виновная Сторона уплачивает неустойку (пени) в размере 0,1% (одной десятой процента) от стоимости Нежилого помещения за каждый день просрочки.

5.5. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора в результате обстоятельств чрезвычайного характера, которые Стороны не могли предвидеть или предотвратить. При наступлении данных обстоятельств, каждая Сторона должна без промедления известить о них в письменном виде другую Сторону. Извещение должно содержать данные о характере обстоятельств, а также официальные документы, удостоверяющие наличие этих обстоятельств и, по возможности, дающие оценку их влияния на исполнение Стороной своих обязательств по данному Договору. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют непрерывно на протяжении более 3 (трех) месяцев и не обнаруживают признаков прекращения, Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон.

6. Срок действия, порядок прекращения и расторжения Договора

6.1. Настоящий Договор считается заключенным с момента его подписания обеими Сторонами и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств.

6.2. Продавец вправе расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке:

- При нарушении Покупателем сроков внесения платежей от сроков, предусмотренных п. 4.1. настоящего Договора, Продавец вправе расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке не ранее чем через 30 (тридцать) рабочих дней с даты направления по адресу электронной почты, указанной Покупателем в разделе 10 настоящего Договора предупреждения о необходимости погашения задолженности по уплате стоимости Нежилого помещения и о последствиях неисполнения такого требования.

- При неявке Покупателя на подписание Договора купли-продажи в установленную дату, в соответствии с п. 3.2.3. настоящего Договора.

При расторжении настоящего Договора в одностороннем порядке Продавец возвращает Покупателю всю уплаченную им сумму за вычетом комиссии Банка.

6.3. Покупатель имеет право досрочно расторгнуть настоящий Договор, при условии направления соответствующего письменного уведомления Продавцу по адресу электронной почты, указанной в разделе 10 настоящего Договора, в срок, не менее, чем за месяц до планируемой даты расторжения. В указанном случае, соглашение о расторжении настоящего Договора должно предусматривать возврат Покупателю денежных средств в размере оплаченной части стоимости Нежилого помещения за вычетом размера комиссии банка. В этом случае возврат денежных средств производится не позднее 30 (тридцати) рабочих дней со дня подписания соглашения о расторжении настоящего Договора.

6.4. Покупатель вправе отказаться от подписания Договора купли-продажи и расторгнуть настоящий договор в случае, если площадь Нежилого помещения изменилась более, чем на 3% по сравнению с указанной в настоящем договоре. В указанном случае, Покупатель вправе расторгнуть настоящий договор и получить уплаченные им по настоящему договору денежные средства за вычетом размера комиссии банка в срок не позднее 30 (тридцати) рабочих дней с даты расторжения.

7. Порядок разрешения споров

7.1. Спорные вопросы, возникшие в ходе исполнения Договора, разрешаются путем переговоров. Претензионный порядок урегулирования споров обязателен. Ответ на претензию должен быть направлен не позднее 20 (Двадцати) календарных дней с даты получения претензии. Споры, по которым стороны не достигли согласия, разрешаются в судебном порядке в соответствии с п. 9.4. настоящего Договора.

8. Уступка прав по Договору

8.1. Уступка Покупателем прав требований по Договору допускается только после уплаты им стоимости Нежилого помещения или одновременно с переводом долга на нового Покупателя (с письменного согласия Продавца) в порядке, установленном Гражданским кодексом Республики Абхазия.

8.2. Уступка Покупателем прав требований по Договору допускается до момента подписания Сторонами Договора купли-продажи.

8.3. Покупатель обязан письменно согласовать с Продавцом условия договора уступки прав и обязанностей по настоящему Договору третьему лицу до момента его подписания. За переуступаемое право требования Покупатель уплачивает Продавцу 1% от стоимости Нежилого помещения.

Стороны признают, что личность Покупателя имеет существенное значение для Продавца. В случае совершения Покупателем уступки по Договору без согласия Продавца, Продавец вправе отказаться от

исполнения Договора в одностороннем порядке, осуществив возврат уплаченных Покупателем до даты расторжения в одностороннем порядке.

8.4. Стороны договорились, что частичная (отдельная) уступка Покупателем прав требования к Продавцу по настоящему Договору в части неустойки и иным штрафным санкциям не допускается. Уступка прав требования Покупателем в отношении процентов за пользование денежными средствами, при наличии таких прав в случаях, предусмотренных законодательством, также не допускается.

9. Прочие условия

9.1. Продавец вправе вносить изменения и дополнения в проектную документацию на строительство Коттеджа гостиничного типа. Покупатель подписанием настоящего Договора подтверждает свое согласие на внесение изменений в проектную документацию, включая исключение из состава Коттеджа гостиничного типа некоторых встроенно-пристроенных помещений, изменение этажности Коттеджа гостиничного типа, что не является существенным изменением обстоятельств по настоящему Договору. Покупатель подтверждает, что, в случае внесения изменений в проектную документацию по исключению из состава Коттеджа гостиничного типа некоторых встроенно-пристроенных помещений, изменению этажности Коттеджа гостиничного типа он согласен на внесение соответствующих изменений в разрешение на строительство Коттеджа гостиничного типа и в проектную декларацию, а также согласен на внесение соответствующих изменений в настоящий Договор.

9.2. Покупатель подтверждает, что до заключения настоящего Договора получил всю необходимую, полную и удовлетворяющую его информацию в отношении Нежилого помещения. Стороны договорились, что подписанием настоящего Договора Покупатель предоставляет Продавцу право на осуществление любых действий (операций) или совокупности действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без их использования с полученными персональными данными Покупателя, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение таких персональных данных.

9.3. К правоотношениям Сторон по настоящему Договору применимым правом является право Российской Федерации.

9.4. Стороны принимают меры к урегулированию всех возникающих по настоящему Договору разногласий путем переговоров. Споры, которые не удалось разрешить путем переговоров, передаются на рассмотрение в Калининский районный суд г. Челябинска Российской Федерации. Претензионный порядок разрешения спора обязателен. Срок ответа на претензию – 10 (десять) дней с момента получения ее другой стороной.

9.5. Покупатель обязуется в течение 3 (Трех) рабочих дней с момента изменения сведений, указанных Покупателем в разделе 10 настоящего Договора, письменно уведомить о таких изменениях Продавца. До получения от Покупателя новых данных, Продавец направляет сообщения Покупателю по реквизитам, указанным в настоящем Договоре.

9.6. Стороны установили, что все документы, направляемые во исполнение условий настоящего договора, направляются по адресам электронной почты, указанным в разделе 10 настоящего Договора. Подписанием настоящего Договора Стороны уведомлены и согласны, что любые сообщения, отправленные в рамках настоящего Договора, являются юридически значимыми сообщениями и их направление на электронные адреса и/или через Viber или WhatsApp по номерам телефона, указанными Сторонами в разделе 10 настоящего Договора, считаются надлежащими, в том числе в случае умышленного/не намеренного не прочтения такого сообщения любой из Сторон, либо возврата отчета любой из Сторон о доставке письма от почтового сервиса.

9.7. Продавец уведомляет Покупателя об изменении своих данных (наименование, адрес, телефоны и др.) путем направления соответствующего уведомления по адресу электронной почты Покупателя, указанному в разделе 10 настоящего Договора.

9.8. Во всем, что не урегулировано настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

9.9. Договор составлен в 2 (двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, из которых: один экземпляр - для Покупателя, и один для Продавца.

9.10. Перечень Приложений к настоящему Договору:

1. Приложение №1- Расположение Нежилого помещения на этаже и планировка.

10. Реквизиты и подписи Сторон.

Продавец:

ООО «Гагра-Сити 2020»

ИНН 11016812

ОГРН 120РА000723

Адрес: Республика Абхазия, г. Гагра, ул.

Демерджица, д.№18

Покупатель:

ФИО

р/сч 40702810300000000050 в Банке «ЦМР
Абхазия» (ООО)
БИК 044525059
Кор.счет:30101810345250000059

Генеральный директор

_____/С.Н. Евсеев
м.п.

_____/_____

Приложение №1 к предварительному Договору купли-продажи № ____
от _____20____ г.

Расположение Нежилого помещения на этаже и планировка

Продавец:
ООО «Гагра-Сити 2020»

Генеральный директор

_____ /С.Н. Евсеев

Покупатель:
ФИО

_____ / _____