

ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫЙ ДОГОВОР № _____
купи-продажи квартиры

Санкт-Петербург

« _____ » _____ 201__ года

Общество с ограниченной ответственностью «Новый элемент» ИНН 7810592220/КПП 781001001, зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу, Свидетельство о государственной регистрации юридического лица от 16 июня 2010 г. серия 78 № 007786420, основной государственный регистрационный номер 1107847190483, место нахождения: 196066, Санкт-Петербург, Московский пр., д. 212, лит. А, офис 5025, вход 199Н, помещение 2, 74, 75, именуемое далее **«Продавец»**, в лице _____, действующего на основании _____, с одной стороны,

Гражданин (ка) РФ (для иностранных граждан – указывается гражданство соответствующего государства) _____, _ года рождения, пол: _____, место рождения: _____, паспорт _ выдан _____, код подразделения _____, проживающий(ая) по адресу: _____, именуемый(ая) далее **«Покупатель»**, с другой стороны, совместно именуемые **«Стороны»**, заключили настоящий договор (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Стороны обязуются заключить в будущем договор о передаче Продавцом в собственность Покупателя (далее по тексту - «Основной договор») **квартиры, номер _____**, общей площадью (без учета площади балконов, лоджий и террас) _____ кв. м., подъезд № _____ на _____ этаже, состоящей из _____-комнат (далее – квартира), в жилом доме, расположенном по адресу: **выбрать:**

Санкт-Петербург, муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, дом 24, корпус 1, строение 1

Санкт-Петербург, муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, дом 24, корпус 2, строение 1
(далее – Объект).

1.2. Продавец приобретает право собственности на вышеуказанную квартиру на основании:

- Разрешения на строительство №78-013-0354-2016 от «22» декабря 2016 года, выданного Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга.

- Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию № 78-13-19-2019 от «19» декабря 2019 года, выданного Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга.

1.3. Стороны договорились, что Основной договор будет подписан не позднее **«30» декабря 2020 года** при условии наступления следующих событий:

- регистрации права собственности Продавца в отношении квартиры;

- выполнения Покупателем обязанностей, указанных в п. 2.5, п. 3.3. Договора.

Выполнение Покупателем обязанностей, указанных в п. 2.5, п. 3.3. Договора, является обязательным условием для заключения Основного договора.

1.4. Основной договор будет заключен в простой письменной форме.

1.5. Квартира, указанная в п. 1.1. Договора, имеет следующие характеристики:

1. Инженерные коммуникации:

А) Электроснабжение - электропроводка по проекту, с установленными электророзетками, выключателями, квартирным электросчетом, счетчиком электроэнергии, осветительным прибором в с/у, звонком и кнопкой звонка.

Б) Система холодного водоснабжения – коллекторная с установкой коллекторов в МОП, трубопроводы в конструкции пола из сшитого полиэтилена. Без разводки к сан. приборам, с заведением труб в кухню или сан. узлы.

В) Система горячего водоснабжения – коллекторная с установкой коллекторов в МОП, трубопроводы в конструкции пола из сшитого полиэтилена. Без разводки к сан. приборам, с заведением труб в кухню или сан. узлы.

Г) Система отопления – в конструкции пола от коллектора с разводкой по квартире, с установкой радиаторов отопления с терморегулирующей арматурой.

Д) Канализация - стояки установлены без разводки. Стояки канализации из полипропиленовых шумоизолированных труб. Без установки сан. приборов.

Е) Сети связи: предусмотрена возможность подключения телевидения, радио, интернета, стационарного телефона с точкой подключения в этажном щите и заведением трубной протяжки в квартирный щиток слаботочных сетей.

2. Квартира передаётся без отделки:

А) Полы: Подготовка под чистовую отделку: Звукоизоляция. Фиброцементная стяжка (в санузлах без стяжки). Гидроизоляция только в санузлах.

Б) Потолки: Подготовка под чистовую отделку: шлифовка монолитного ж/б в местах стыков опалубки.

В) Стены жилых комнат и кухни, коридора, санузлов: Подготовка под чистовую отделку: шлифовка монолитного ж/б в местах стыка опалубки. Для кирпичных стен-штукатурка.

Г) Сантехническое оборудование не устанавливается.

Д) Полотенцесушитель электрический, не устанавливается.

Е) Входные двери – высококачественные металлические с навесными декоративными панелями с комплектом замочно-скобяных изделий.

Ж) Межкомнатные двери, двери в с/у и ванные комнаты – без установки дверей.

З) Окна и витражи – стекло-алюминиевые конструкции.

1.6. Продавец гарантирует, что на момент заключения Основного договора квартира, указанная в п. 1.1. Договора, не будет обременена залогом (ипотекой), права Продавца на квартиру не будут состоять в споре и под

арестом, указанная квартира не будет являться предметом предварительного договора купли-продажи с иными лицами.

1.7. Право собственности на квартиру, указанную в п. 1.1. Договора, а также право общей долевой собственности на общее имущество многоквартирного дома возникает у Покупателя с момента государственной регистрации перехода права собственности от Продавца к Покупателю в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав.

1.8. Стороны обязуются до момента подписания договора купли-продажи осуществить осмотр квартиры с подписанием акта осмотра.

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Продавец обязуется до наступления срока, указанного в п. 1.3. Договора, подготовить все необходимые со своей стороны документы для заключения Основного договора и письменно известить Покупателя о готовности заключить Основной договор. В целях толкования настоящего и последующих пунктов, содержащих указание на отправление уведомления, Стороны установили, что Покупатель считается получившим уведомление с момента вручения соответствующего уведомления ему лично либо по истечении 7 (семи) календарных дней с даты направления уведомления по адресу, указанному в Договоре, либо указанному Покупателем в письменной форме.

2.2. Продавец обязуется передать Покупателю квартиру, указанную в п. 1.1. Договора и отвечающую характеристикам, указанным в п. 1.5. Договора, в день подписания Основного договора, имеющего силу передаточного акта. С момента подписания Основного договора квартира считается переданной Покупателю, а обязательство Продавца по передаче квартиры Покупателю - исполненным в полном объеме и надлежащим образом. При этом риск случайной гибели или случайного повреждения квартиры, а также ответственность за вред, причиненный третьим лицам, и обязанность по оплате эксплуатационных расходов переходят на Покупателя.

2.3. Покупатель обязуется оплатить стоимость квартиры по Основному договору в порядке, определенном п. 3.2. Договора.

2.4. Покупатель обязуется в срок, согласованный с Продавцом, но не позднее срока подписания Основного договора, указанного в п. 1.3 Договора, подписать Основной договор.

2.5. Покупатель обязуется не позднее дня подписания Основного договора предоставить со своей стороны Продавцу документы, необходимые для заключения Основного договора (нотариально удостоверенное согласие супруга на заключение Основного договора или нотариально удостоверенное заявление об отсутствии зарегистрированного брака, а также иные документы, необходимые в соответствии с действующим законодательством РФ).

2.6. В случае если Основной договор не был подписан в срок, указанный в п. 1.3 Договора, по вине Покупателя, Покупатель обязуется компенсировать Продавцу затраты на содержание квартиры пропорционально ее площади с даты истечения срока, указанного в п. 1.3 Договора, до даты подписания Основного договора, исходя из стоимости эксплуатации 1 кв.м. квартиры в месяц в соответствии с выставленным счетом, в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты получения письменного уведомления об оплате, направляемого в порядке, установленном п. 6.2 настоящего Договора.

2.7. В период действия Договора Покупатель, получивший квартиру в пользование в соответствии с п. 6.4 настоящего Договора, не вправе производить работы по отделке квартиры без письменного согласия Продавца. Не допускаются работы по перепланировке, переустройству (переоборудованию) Квартиры, переносу системы электропроводки и иных коммуникаций. Все отделимые и неотделимые улучшения Квартиры, находящиеся в Квартире при ее возврате Продавцу, являются собственностью Продавца и их стоимость компенсации Покупателю не подлежит.

2.8. В период действия Договора Покупатель, получивший квартиру в пользование в соответствии с п. 6.4 настоящего Договора, обязуется не производить действий, влекущих изменения границ помещений, составляющих общее имущество многоквартирного дома, изменения качества или состава общего имущества дома (в том числе, изменение внешнего облика фасадов, устройство дверей, перегородок в местах общего пользования, перенос коммуникаций, обслуживающих более одного помещения в жилом доме).

3. ЦЕНА ОСНОВНОГО ДОГОВОРА

3.1. Стороны договорились, что цена квартиры по Основному договору составляет _____ рублей, НДС не облагается.

3.2. Покупатель осуществляет оплату цены квартиры посредством внесения наличных денежных средств в кассу Продавца либо путем перечисления денежных средств на расчетный счет Продавца, либо иным, не запрещенным законодательством способом. В случае проведения взаимозачетов, датой исполнения обязательств Покупателя по оплате считается дата подписания актов взаимозачета.

В случае перечисления денежных средств на расчетный счет Продавца датой исполнения обязательств по оплате цены основного договора считается дата поступления денежных средств на расчетный счет Продавца.

3.3. С целью обеспечения исполнения обязательств по заключению Основного договора Покупатель вносит в кассу либо на расчетный счет Продавца денежные средства (обеспечительный взнос), их размер и условия внесения определяются Сторонами в соглашении об обеспечении исполнения обязательства. Указанное соглашение подписывается не позднее даты заключения настоящего Договора.

3.4. Обеспечение, предоставляемое Покупателем в соответствии с п. 3.3 настоящего Договора, является в силу п. 1 ст. 329 ГК РФ, ст. 381.1 ГК РФ договорным способом обеспечения исполнения обязательств; к отношениям Сторон, вытекающим из предоставления обеспечения, положения действующего гражданского

законодательства о залоге (ст. ст. 334-358 ГК РФ) или задатке (ст.ст. 380-381 ГК РФ) не применяются.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему договору в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.2. В случае неисполнения Покупателем обязанностей, предусмотренных п.п. 2.5., 2.6. настоящего Договора, Покупатель обязан уплатить Продавцу неустойку в размере 1/300 ставки рефинансирования от суммы Основного договора за каждый день просрочки исполнения обязательств. Оплата неустойки осуществляется любым незапрещенным законодательством способом. Обязанность Покупателя по уплате указанной неустойки наступает не ранее предъявления Продавцом соответствующего требования о ее взыскании.

4.3. В случае нарушения Покупателем обязанности, предусмотренной п. 2.4. Договора, Покупатель обязан уплатить Продавцу неустойку в размере 0,5 % от цены Основного договора за каждый день просрочки исполнения обязательств. Оплата неустойки осуществляется любым незапрещенным законодательством способом. Обязанность Покупателя по уплате указанной неустойки наступает не ранее предъявления Продавцом соответствующего требования о ее взыскании.

4.4. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием событий или обстоятельств непреодолимой силы. К таким событиям и обстоятельствам стороны, в частности, относят: стихийные бедствия, войну или военные действия, забастовки, изменения текущего законодательства, повлекших за собой невозможность исполнения настоящего Договора. При наступлении указанных обстоятельств, сторона, для которой произошло наступление этих событий, должна немедленно известить другую сторону. При отсутствии своевременного извещения виновная сторона обязана возместить другой стороне убытки, причиненные не извещением или несвоевременным извещением, в порядке, установленном действующим законодательством.

4.5. Продавец не несет ответственности, если невыполнение или ненадлежащее выполнение обязательств вызвано действиями или бездействием государственных органов и учреждений при условии наличия факта обращения Продавца или уполномоченных им лиц в соответствующие организации.

4.6. В случае самовольного выполнения Покупателем перепланировки, переустройства (переоборудования) квартиры, переноса системы электропроводки и иных коммуникаций, и/или нарушения Покупателем п. 2.7, п. 2.8 Договора Продавец имеет право в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора, ограничить Покупателю свободный доступ в квартиру, установив собственные входные двери и замки, за счет Покупателя привести квартиру и общее имущество собственников жилого дома в состояние, соответствующее проекту, а также потребовать от Покупателя уплаты штрафа в размере 150 000 (сто пятьдесят тысяч) рублей за каждое нарушение условий Договора. Покупатель обязуется в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты поступления соответствующего требования Продавца оплатить Продавцу штраф в размере, указанном в настоящем пункте, и компенсировать Продавцу и/или третьим лицам убытки в размере и в порядке, предусмотренном настоящим Договором и действующим законодательством. Стоимость самовольно выполненных Покупателем отдельных и неотделимых улучшений в квартире, находящихся в квартире при ее возврате Продавцу, возмещению Покупателю не подлежит. Покупатель несет ответственность по возмещению Продавцу и/или третьим лицам убытков, вызванных неисполнением или ненадлежащим исполнением Договора.

5. ОСНОВАНИЯ РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

5.1. Договор может быть расторгнут досрочно по соглашению сторон, при этом прекращаются обязательства Сторон по подписанию Основного договора.

5.2. В одностороннем (внесудебном) порядке Стороны могут расторгнуть настоящий Договор при наступлении следующих условий:

5.2.1. В случае если Покупатель уклоняется от исполнения обязанностей по заключению Основного договора (п. 2.4 Договора) и/или по заключению Соглашения об обеспечении исполнения обязательства (п. 3.3 Договора) более, чем на 10 (десять) рабочих дней, Продавец вправе в одностороннем (внесудебном) порядке отказаться от исполнения настоящего Договора. В этом случае Договор считается расторгнутым с даты направления письменного уведомления Покупателю.

5.2.2. В случае если Продавец уклоняется от заключения Основного договора более, чем на 10 (десять) рабочих дней, Покупатель вправе в одностороннем (внесудебном) порядке отказаться от исполнения настоящего Договора. В этом случае Договор считается расторгнутым с даты направления письменного уведомления Продавцу.

5.2.3. В случае если Покупатель уклоняется от исполнения обязанностей по внесению обеспечительного взноса (3.3 Договора), Продавец вправе в одностороннем (внесудебном) порядке отказаться от исполнения настоящего Договора. В этом случае Договор считается расторгнутым с даты направления письменного уведомления Покупателю.

5.2.4. В случае самовольного выполнения Покупателем перепланировки, переустройства (переоборудования) Квартиры, переноса системы электропроводки и иных коммуникаций, и/или нарушения Покупателем п. 2.7, 2.8 Договора Продавец имеет право в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора. В этом случае Договор считается расторгнутым с даты направления письменного уведомления Покупателю.

6. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

6.1. Покупатель в срок, согласованный с Продавцом, но не позднее 10 (десяти) рабочих дней с даты подписания Основного договора, за свой счет обязуется произвести необходимые действия для регистрации перехода права собственности от Продавца к Покупателю в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, в порядке, установленном действующим законодательством.

6.2. При изменении реквизитов Сторон (адрес, телефон и т.п.) Сторона обязана в течение 10 (десяти) календарных дней письменно известить другую Сторону о произошедших изменениях и сообщить новые реквизиты. Уведомление или сообщение считается направленным надлежащим образом, если оно направлено адресату заказным письмом с описью вложения по адресу, указанному в Договоре, либо по адресу, указанному в последнем извещении об изменении реквизитов или передано адресату под роспись. Уведомление или сообщение в любом случае считаются полученными адресатом по истечении 7 (семи) дней с момента их направления адресату вышеуказанными способами.

6.3. Любое переустройство или перепланировку квартиры Покупатель вправе производить в порядке, установленном действующим законодательством РФ. С момента подписания Основного договора к Покупателю переходят все риски, связанные с производством таких работ, их согласованием, регистрацией и т.п.

6.4. Стороны пришли к соглашению о том, что до подписания Основного договора купли-продажи при условии внесения Покупателем 50 % от суммы обеспечительного взноса, предусмотренного п. 3.3 Договора, в случае отсутствия нарушения сроков внесения платежей, предусмотренных Соглашением об обеспечении исполнения обязательств, Продавец и Покупатель вправе заключить договор безвозмездного пользования, в соответствии с условиями которого Продавец обязуется предоставить Покупателю квартиру во владение и пользование для проживания в ней. Указанный в настоящем пункте договор пользования Стороны вправе заключить после оплаты 50% обеспечительного взноса, но не ранее 30.06.2020 года.

7. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

7.2. Все дополнения и приложения к настоящему Договору действительны в случае их составления в письменном виде и подписания обеими Сторонами.

7.3. Во всем, не предусмотренном настоящим Договором, Стороны руководствуются законодательством РФ.

7.4. **ДЛЯ ФЛ:** Споры, возникающие при исполнении настоящего Договора, решаются Сторонами путем переговоров либо в судебном порядке. Срок для ответа на письменные претензии Покупателя устанавливается не позднее 30 (тридцати) дней с даты поступления Продавцу указанной претензии. Досудебный порядок урегулирования споров не является обязательным. Вне зависимости от направления Покупателем претензии Продавцу Покупатель вправе обратиться в суд за защитой нарушенных прав в соответствии с действующим законодательством.

ДЛЯ ЮЛ: Споры, возникающие при исполнении настоящего Договора, решаются Сторонами путем переговоров. Срок для ответа на письменные претензии Покупателя устанавливается не позднее 30 (тридцати) дней с даты поступления Продавцу указанной претензии. В случае невозможности решить спор в досудебном порядке, спор передается на рассмотрение Арбитражного суда Санкт-Петербурга и Ленинградской области в соответствии с действующим законодательством.

7.5. Договор составлен в двух подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой Стороны.

7.6. Приложение № 1: Форма Основного договор купли-продажи квартиры.

8. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

Продавец: ООО «Новый элемент»,

196066, Санкт-Петербург, Московский пр., д. 212, лит. А, офис 5025, вход 199Н, помещение 2, 74, 75

ИНН 7810592220/КПП 781001001,

ОГРН 1107847190483

Р/сч: 40702810690550000025 в Дополнительном офисе «Центральный» ПАО «Банк «Санкт-Петербург»

К/сч: 30101810900000000790

БИК: 044030790

Р/счет 40702810155040013593

К/счет 30101810500000000653

БИК 044030653

СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК

г. Санкт-Петербург

Покупатель: _____

ПОДПИСИ СТОРОН

Продавец:

_____ (_____)

Покупатель:

_____ (_____)

ДОГОВОР № _____
купи-продажи квартиры

Санкт-Петербург

«___» _____ 201__ года

Общество с ограниченной ответственностью «Новый элемент» ИНН 7810592220/КПП 781001001, зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу, Свидетельство о государственной регистрации юридического лица от 16 июня 2010 г. серия 78 № 007786420, основной государственный регистрационный номер 1107847190483, место нахождения: 196066, Санкт-Петербург, Московский пр., д. 212, лит. А, офис 5025, вход 199Н, помещение 2, 74, 75, именуемое далее «Продавец», в лице _____, действующего на основании _____, с одной стороны, и

Гражданин Российской Федерации (для иностранных граждан – указывается гражданство соответствующего государства) _____, _____ 19__ года рождения, пол – _____, место рождения – _____, паспорт _____, выдан _____ «___» _____ 200__ г., СНИЛС _____, проживающий по адресу: _____, именуемый в дальнейшем «Покупатель», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. «Продавец» продал, а «Покупатель» купил квартиру № _____, общей площадью _____ квадратных метров, кадастровый номер: _____, расположенную по адресу: *выбрать:*

Санкт-Петербург, муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, дом 24, корпус 1, строение 1
Санкт-Петербург, муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, дом 24, корпус 2, строение 1.

1. Указанная квартира принадлежит «Продавцу» на праве собственности, запись о государственной регистрации права собственности в Едином государственном реестре недвижимости № _____ от «___» _____ 20__ года.

2. Цена квартиры по настоящему Договору составляет _____ (_____) рубль 00 копеек, НДС не облагается.

Если в д-ре участвует несовершеннолетний:

“1) Цена квартиры по настоящему Договору составляет _____ (_____) рубль 00 копеек, НДС не облагается. Оплата цены квартиры в части доли, приобретаемой несовершеннолетней(им) _____ (ФИО несовершеннолетнего) осуществляется за счет денежных средств законного представителя несовершеннолетней(его) _____ (ФИО представителя), а в оставшейся части - за счет собственных денежных средств остальных Покупателей (или указать ФИО конкретных лиц).

2) Если несовершеннолетний в договоре приобретает все 100%:

Цена квартиры по настоящему Договору составляет _____ (_____) рубль 00 копеек, НДС не облагается. Оплата цены квартиры осуществляется за счет денежных средств законного представителя несовершеннолетней(его) _____ (ФИО несовершеннолетнего) - _____ (ФИО представителя).”

3. «Покупатель» обязуется оплатить «Продавцу» сумму, указанную в п. 3 Договора, в день подписания настоящего Договора. Стороны договорились, что до момента оплаты суммы, указанной в п. 3 настоящего Договора, квартира не находится в залоге у «Продавца».

4. «Покупатель» осуществляет оплату цены Квартиры посредством внесения наличных денежных средств в кассу «Продавца», либо путем перечисления денежных средств на расчетный счет «Продавца», либо иным не запрещенным действующим законодательством способом. Датой исполнения обязательств «Покупателя» по оплате в случае проведения взаимозачетов считается дата подписания актов взаимозачета.

5. «Покупатель» ознакомлен с техническим (строительным) состоянием квартиры и претензий к «Продавцу» не имеет.

6. До составления настоящего договора квартира никому не продана, не заложена, в споре и под арестом (запрещением) не состоит.

7. «Продавец» обязуется передать «Покупателю» квартиру, указанную и отвечающую характеристикам, указанным в п. 1 Договора, при подписании настоящего договора, при этом, по соглашению Сторон настоящий Договор имеет силу передаточного акта. С момента подписания настоящего Договора квартира считается переданной «Покупателю», а обязательство «Продавца» по передаче квартиры «Покупателю» - исполненным в полном объеме и надлежащим образом. При этом риск случайной гибели или случайного повреждения квартиры, а также ответственность за вред, причиненный третьим лицам, и обязанность по оплате эксплуатационных расходов переходят на «Покупателя».

8. На момент заключения настоящего Договора в отчуждаемой квартире никто не зарегистрирован.

9. Право собственности на квартиру переходит к «Покупателю» с момента государственной регистрации перехода права собственности в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, в порядке, установленном действующим законодательством.

10. «Стороны» обязуются за свой счет нести расходы по регистрации перехода права собственности от

«**Продавца**» к «**Покупателю**» в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, в порядке, установленном действующим законодательством.

11. «**Покупатель**» обязуется совместно с «**Продавцом**» подать в орган, уполномоченный осуществлять государственную регистрацию прав (далее – орган регистрации прав), документы на государственную регистрацию перехода права собственности от «**Продавца**» к «**Покупателю**» в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора путем осуществления следующих действий:

12.1. обратиться к «**Продавцу**» по адресу его места нахождения, указанному в настоящем Договоре для согласования даты, места и времени явки в орган регистрации прав;

12.2. в случае невозможности «**Покупателя**» представить документы на государственную регистрацию посредством личного обращения в орган регистрации прав – в указанный выше срок выдать «**Продавцу**» нотариально удостоверенную доверенность на представление полномочий в указанном органе либо выдать указанную нотариально удостоверенную доверенность иному представителю и обеспечить выполнение представителем обязанности «**Покупателя**», предусмотренной п.12 настоящего Договора, а также предоставить пакет документов, необходимых для государственной регистрации в соответствии с требованиями действующего законодательства;

12.3. в случае самостоятельной подачи «**Покупателем**» в орган регистрации прав заявления и документов на государственную регистрацию перехода права собственности и неисполнения пунктов 12.1, 12.2 настоящего Договора, «**Покупатель**» обязан до истечения срока, указанного в п.12 Договора, представить «**Продавцу**» по адресу его места нахождения, указанному в настоящем Договоре, копию описи документов, принятых для оказания государственных услуг (расписки), подтверждающей подачу в орган регистрации прав заявления и документов на государственную регистрацию перехода права собственности. Действие по передаче «**Продавцу**» указанной расписки, «**Покупатель**» обязан осуществить в течение 1 (одного) рабочего дня, следующего за датой односторонней подачи «**Покупателем**» документов в орган регистрации прав.

13. В случае нарушения «**Покупателем**» обязанности, предусмотренной п. 12 настоящего Договора, «**Покупатель**» обязуется оплатить «**Продавцу**» пени в размере 0,1 % от цены Договора за каждый день просрочки, а также возместить «**Продавцу**» убытки, вызванные задержкой государственной регистрации перехода права собственности.

14. Стороны подтверждают, что им известно содержание статей 30, 31, 36-38 ЖК РФ.

15. Стороны Договора подтверждают, что не лишены дееспособности, не состоят под опекой и попечительством, не страдают заболеваниями, препятствующими осознать суть договора, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие заключить данный Договор на крайне не выгодных для себя условиях.

16. В случае нарушения «**Покупателем**» срока оплаты квартиры, предусмотренного п. 4 Договора, «**Продавец**» вправе взыскать с «**Покупателя**», а «**Покупатель**» обязуется оплатить «**Продавцу**» пеню в размере 0,5 % от цены Квартиры за каждый день просрочки.

17. В случае нарушения «**Покупателем**» срока оплаты квартиры, предусмотренного п. 4 Договора, «**Продавец**» в любом случае имеет право отказаться от исполнения Договора и потребовать возврата квартиры путем направления «**Покупателю**» соответствующего уведомления.

В случае одностороннего отказа «**Продавца**» от исполнения Договора, он считается расторгнутым со дня направления «**Покупателю**» уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения. При этом «**Покупатель**» обязуется осуществить возврат квартиры «**Продавцу**» по Акту приема-передачи в течение 3 (трех) рабочих дней с даты получения уведомления о расторжении Договора, но не позднее 10 (десяти) рабочих дней с даты отправки Продавцом указанного уведомления, в состоянии, в котором квартира была передана «**Покупателю**» при подписании настоящего Договора. Стоимость выполненных «**Покупателем**» отдельных и неотделимых улучшений в квартире возмещению «**Покупателю**» не подлежит.

18. В случае расторжения Договора по основаниям, указанным в п. 17 Договора, «**Продавец**» осуществляет возврат «**Покупателю**» денежных средств, оплаченных по настоящему Договору, в течение 60 (шестидесяти) календарных дней с момента расторжения Договора, с удержанием штрафа в размере 10 % от цены квартиры.

19. **ДЛЯ ФЛ:** Споры, возникающие при исполнении настоящего Договора, решаются Сторонами путем переговоров либо в судебном порядке. Срок для ответа на письменные претензии «**Покупателя**» устанавливается не позднее 30 (тридцать) дней с даты поступления «**Продавцу**» указанной претензии. Досудебный порядок урегулирования споров не является обязательным. Вне зависимости от направления «**Покупателем**» претензии «**Продавцу**» «**Покупатель**» вправе обратиться в суд за защитой нарушенных прав в соответствии с действующим законодательством.

ДЛЯ ЮЛ: Споры, возникающие при исполнении настоящего Договора, решаются Сторонами путем переговоров. Срок для ответа на письменные претензии Покупателя устанавливается не позднее 30 (тридцати) дней с даты поступления Продавцу указанной претензии. В случае невозможности решить спор в досудебном порядке, спор передается на рассмотрение Арбитражного суда Санкт-Петербурга и Ленинградской области в соответствии с действующим законодательством.

20. Договор вступает в силу с момента подписания.

21. Договор составлен и подписан в трех экземплярах, по одному для каждой из Сторон и один – в регистрирующий орган.

«**Продавец**»: ООО «Новый элемент»,

196066, Санкт-Петербург, Московский пр., д. 212, лит. А, офис 5025, вход 199Н, помещение 2, 74, 75

ИНН 7810592220/КПП 781001001,

ОГРН 1107847190483

Р/сч: 40702810690550000025 в Дополнительном офисе «Центральный» ПАО «Банк «Санкт-Петербург»
К/сч: 30101810900000000790
БИК: 044030790

Р/счет 40702810155040013593
К/счет 30101810500000000653
БИК 044030653
СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК
г. Санкт-Петербург

«*Покупатель*»: _____

От Продавца:

От Покупателя:

Форма основного договора согласована сторонами:

Продавец:

Покупатель:

_____ (_____)

_____ (_____)

СОГЛАШЕНИЕ № _____
об обеспечении исполнения обязательства
к Предварительному договору купли-продажи квартиры № _____ от _____

Санкт-Петербург

" ____ " _____ 201__ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Новый элемент» ИНН 7810592220/КПП 781001001, зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу, Свидетельство о государственной регистрации юридического лица от 16 июня 2010 г. серия 78 № 007786420, основной государственный регистрационный номер 1107847190483, место нахождения: 196066, Санкт-Петербург, Московский пр., д. 212, лит. А, офис 5025, вход 199Н, помещение 2, 74, 75, именуемое далее «**Сторона-1**», в лице _____, действующего на основании _____, с одной стороны, и

Гражданин (ка) РФ (для иностранных граждан – указывается гражданство соответствующего государства) __ __ года рождения, пол: _____, место рождения: _____, паспорт __ выдан __, код подразделения __, проживающий(ая) по адресу: __, именуемый(ая) далее «**Сторона-2**», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны»,

заключили настоящее соглашение (далее по тексту – «Соглашение») о нижеследующем:

1. В соответствии с п. 1 ст. 329 ГК РФ, ст. 381.1 ГК РФ обеспечением исполнения Стороной-2 своих обязательств по заключению Договора купли-продажи (далее – «Договор купли-продажи») на условиях, изложенных в Предварительном договоре купли-продажи квартиры № _____ от «__» _____ 201__ г., признается денежная сумма (обеспечительный взнос), в размере _____ (_____) рублей.

2. **Вариант 1:** Сторона-2 производит оплату обеспечительного взноса единовременно в срок до «__» _____ 20__ года.

Вариант 2: Сторона-2 производит оплату обеспечительного взноса по следующему графику:

- сумму в размере _____ рублей в срок до «__» _____ 20__ года.

- сумму в размере _____ рублей до «__» _____ 20__ года.

Оплата обеспечительного взноса производится любым незапрещенным действующим законодательством способом, в том числе наличными в кассу Стороны-1 или в безналичном порядке на расчетный счет Стороны-1 (р/с _____ в _____, к/с _____, БИК _____).

3. При заключении Сторонами Договора купли-продажи на условиях, изложенных в Предварительном договоре купли-продажи квартиры № _____ от «__» _____ 201__ г., внесенные в качестве обеспечения исполнения обязательства Стороной-2 денежные средства подлежат возврату Стороной-1 Стороне-2. Обязательство по возврату денежных средств, внесенных Стороной-2 по настоящему Соглашению, может быть прекращено путем зачета встречных однородных обязательств по оплате стоимости квартиры № __, расположенной в доме по адресу: *выбрать: Санкт-Петербург, муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, дом 24, корпус 1, строение 1 или Санкт-Петербург, муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, дом 24, корпус 2, строение 1*, по Договору купли-продажи, путем подписания соответствующего акта зачета в день подписания Договора купли-продажи.

4. Если Договор купли-продажи не будет заключен по вине Стороны-2, в том числе, но не исключительно, по основаниям, указанным в п. 5.2.1 Предварительного договора купли-продажи квартиры № _____ от «__» _____ 201__ г., либо по инициативе Стороны-2, при отсутствии вины Стороны-1, Сторона-1 возвращает Стороне-2 внесенные денежные средства в течение 60 (шестидесяти) банковских дней с момента расторжения/прекращения действия Предварительного договора купли-продажи квартиры и предоставления Стороной-2 банковских реквизитов для перечисления денежных средств за вычетом суммы штрафа в размере 10 % от цены квартиры, но не более фактически внесенных денежных средств по настоящему Соглашению, которая остается у Стороны-1.

5. Если Договор купли-продажи не будет заключен по вине Стороны-1, по основаниям, указанным в п. 5.2.2. Предварительного договора купли-продажи квартиры № _____ от «__» _____ 201__ г., либо в результате расторжения Предварительного договора купли-продажи № _____ от «__» _____ 201__ г. по соглашению сторон, Сторона-1 должна будет вернуть Стороне-2 внесенные денежные средства в течение 60 (шестидесяти) банковских дней с момента, соответственно, истечения срока, указанного в п. 1.3 Предварительного договора, или расторжения Предварительного договора и предоставления Стороной-2 банковских реквизитов для перечисления денежных средств.

6. В случае нарушения Стороной-2 сроков внесения платежей, указанных в п. 2 Соглашения, Сторона-1 имеет право потребовать от Стороны-2 уплаты неустойки в размере 0,1% от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

7. Настоящее соглашение составлено в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

Сторона-1: **ООО «Новый элемент»**,

196066, Санкт-Петербург, Московский пр., д. 212, лит. А, офис 5025, вход 199Н, помещение 2, 74, 75

ИНН 7810592220/КПП 781001001,

ОГРН 1107847190483

Р/сч: 40702810690550000025 в Дополнительном офисе «Центральный» ПАО «Банк «Санкт-Петербург»

К/сч: 30101810900000000790

БИК: 044030790

Р/счет 40702810155040013593
К/счет 30101810500000000653
БИК 044030653
СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК
г. Санкт-Петербург

Сторона-2: _____

Сторона-1:
_____ (_____)

Сторона-2:
_____ (_____)