**ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ № 21**

**право собственности продавца на которое ещё не оформлено**

г. Сочи «23» ноября 2017 года

**»**, в лице Генерального директора **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующей на основании Устава**, именуемый далее Продавец, с одной стороны, и гражданка **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** зарегистрирована по адресу:\_\_\_\_\_, **именуемый в дальнейшем «Покупатель», с другой стороны,** при совместном упоминании именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. Предмет договора**

1.1. ПРОДАВЕЦ продал ПОКУПАТЕЛЮ, а ПОКУПАТЕЛЬ купил в собственность квартиру, расположенную по адресу: Краснодарский край г. Сочи \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, далее – «КВАРТИРА».

1.2. Продавец приобрел Земельный участок и жилой дом, на основании Договора Купли-продажи от 14 ноября 2017г, принадлежащего на праве собственности г-ке Ивановой, на основании договора купли-продажи земельного участка и жилого дома от \_\_\_\_\_\_ г.

1.3. Покупка Жилого комплекса осуществляется Продавцом на основании:

- Основного договора купли продажи.

1.4. Подписанием настоящего Договора Покупатель подтверждает факт того, что он лично ознакомлен с полным содержанием проектной декларации и изменений к ней, размещенных Продавцом до заключения настоящего Договора.

1.5. Объектом является КВАРТИРА, с условным № 21, расположенная в подъезде № 1, на мансардном этаже. Общая площадь КВАРТИРЫ определяется согласно проекта и предварительно составляет 15,5 (Пятнадцать целых пять десятых) кв. м.

 Отсутствие в дальнейшем площадей холодных помещений в Свидетельствах о государственной регистрации права не является основанием для предъявления претензий к Продавцу, согласно ст. 15 ЖК РФ.

Объект подлежит передаче Покупателю, после проведения раздела Жилого дома на Жилые помещения.

- Схема расположения КВАРТИРЫна этаже и планировка обозначены в Приложении № 1, являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора.

- КВАРТИРА подлежит передаче Покупателю в соответствии с Техническим описанием Объекта, указанным в Приложении № 2, являющимся неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.6. В соответствии с договором купли-продажи от «23» ноября 2017 г. срок перевода Продавцом объекта в собственность – до 01 декабря 2017 г. Срок передачи Покупателю КВАРТИРЫ в течение 3 (трёх) дней от даты получения Продавцом Свидетельства о праве собственности, на КВАРТИРУ с условным номером №21. При этом допускается досрочное исполнение Продавцом обязательства по передаче Объекта, при условии уведомления Покупателя об этом не позднее, чем за две недели. В таком случае Покупатель обязан принять Квартиру в соответствии с условиями настоящего Договора.

Указанный срок может быть продлен Продавцом при условии надлежащего уведомления Покупателя. Продавец не позднее, чем за месяц, до истечения указанного срока, обязан направить Покупателю соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Продавцом Объекта Покупателю осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

1.7. Настоящий Договор не подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента его подписания сторонами.

**2.      Цена договора**

2.1. Цена Договора (размер денежных средств, подлежащих уплате Покупателем на возмещение затрат на приобретение Объекта, раздел на помещения и на оплату прочих услуг по исполнению данного договора) составляет **\_\_\_\_рублей.** Цена Договора является величиной фиксированной и изменению не подлежит, независимо от возможного удорожания стоимости расходов, за исключением случаев, предусмотренных п.2.2., 2.3. настоящего Договора.

2.2. Покупатель вносит:

* задаток в сумме **10 000 (Десять тысяч) рублей** в день подписания настоящего Договора;
* Окончательный расчет, в размере **\_\_\_\_\_** рублей, Покупатель вносит на расчетный счет, до 26.11.2017 года;
* **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** рублей, в день подачи документов в юстицию.
* Обязательства Покупателя по оплате стоимости Объекта считаются полностью исполненными после внесения денежных средств, в полном объеме. При этом расходы по безналичному перечислению (взносу) вышеуказанных денежных средств на расчетный счет Продавца, несет Покупатель в полном объеме.

2.3. Продавец также вправе изменить стоимость Квартиры в случае нарушения Покупателем своих обязательств по срокам внесения денежных средств, для окончательного расчета с Продавцом.

**3. Гарантии качества**

3.1. Продавец обязуется:

- Передать КВАРТИРУ в пользование не позднее “23” ноября 2017г.;

- обеспечить получение Покупателем в собственность Объекта, отвечающего характеристикам, указанным в Приложении № 2 Договора, и требованиям технического регламента проектной документации.;

-Указать полную стоимость объекта в договоре.

-Передать Жилой комплекс на обслуживание Управляющей компании.

**4. Права и обязанности сторон**

**4.1. Продавец обязуется:**

4.1.1. Подготовить в регистрирующий орган для государственной регистрации Объекта Договора документы, предусмотренные действующим законодательством.

4.1.2. Представлять интересы Покупателя в отношениях с другими юридическими лицами, органами власти и управления на всех этапах оформления Жилого комплекса (до подписания Акта приема-передачи).

4.1.3. Осуществлять подбор исполнителей и заключать договоры на выполнение проектно-изыскательных, пуско-наладочных, отделочных и иных работ, неразрывно связанных с запуском Жилого комплекса.

4.1.4. Контролировать качество работ, указанных в пункте 4.1.3 Договора, соблюдение строительных норм, правил и технических характеристик параметров проектирования, строительства и отделки Жилого комплекса, и осуществлять приемку выполненных работ.

4.1.5. В случае если оформление (создание) Жилого комплекса не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Продавец, не позднее чем за месяц до истечения указанного срока, обязан направить Покупателю соответствующую информацию и предложение об изменении срока передачи Объекта. Покупатель обязан рассмотреть такое предложение и дать на него ответ не позднее десяти дней с момента получения. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Продавцом Объекта Покупателю оформляется в соответствии с действующим законодательством РФ.

**4.2. Покупатель обязуется:**

4.2.1. Выполнить обязательства по оплате, указанные в разделе 2 Договора.

4.2.2. В течение 10 (десяти) - календарных дней со дня получения сообщения от Продавца, но не позднее срока, предусмотренного пунктом 1.6. Договора (в зависимости от того, какой из этих сроков наступит ранее), принять Объект, обозначенный в пункте 1.5 Договора и в Приложении № 2 «Техническое описание Объекта по Акту приема-передачи.

Приемка Объекта может быть осуществлена по акту приема-передачи, либо по документу, подтверждающему передачу Объекта с составлением дополнительного перечня недостатков, наличие которых не препятствует эксплуатации Объекта по назначению. Продавец обязуется устранить указанные недостатки в разумный срок.

 При уклонении Покупателя от принятия Объекта в предусмотренный срок, а также при условии не составления им Акта о недостатках выполненных строительных работ, Продавец по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи Объекта Продавцу, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта. При этом риск случайной гибели Объекта признается перешедшим к Покупателю.

4.2.3. До государственной регистрации права собственности Покупателя на Объект не производить перепланировку и техническое переоборудование Объекта, включая, но не ограничиваясь, возведением внутриквартирных перегородок, изменением разводки инженерных коммуникаций, пробивкой проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях и т.д., не осуществлять переустройство или перепланировку, не проводить в Объекте и самом Жилом комплексе работы, которые затрагивают фасад дома и его элементы (в том числе установка снаружи здания любых устройств и сооружений, любые работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада здания). В случае нарушения Покупателем настоящего пункта Продавец не несет ответственности за задержку передачи Объекта, а также Покупатель уплачивает Продавцу штраф в размере 20% от цены договора.

4.2.4. После подписания Акта приема-передачи, за счет собственных средств самостоятельно или с привлечением сторонних организаций произвести установленные законом действия по оформлению права собственности на Объект.

4.2.5. С момента Передачи объекта в эксплуатацию, нести бремя содержания Объекта, риск случайной гибели или случайного повреждения, самостоятельно оплачивать коммунальные услуги и иные услуги по содержанию Объекта, нести расходы на содержание Объекта (включая расходы на содержание общего имущества Жилого комплекса) и придомовой территории, пропорционально своей доле, а также выполнять другие обязанности, связанные с использованием Объекта.

4.2.6. В случае изменения почтового и (или) юридического адреса письменно уведомить Продавца об этих изменениях в течение 15 (пятнадцати) календарных дней с момента таких изменений.

4.3. Обязательства Продавца считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи.

4.4. Обязательства Покупателя считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств (цены Договора) в соответствии с условиями Договора и подписания Сторонами Акта приема-передачи.

**5. Ответственность сторон**

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные законодательством РФ неустойки и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

5.2. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежей, Покупатель уплачивает Продавцу неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

Просрочка внесения платежа Покупателем более чем на два месяца является основанием для одностороннего отказа Продавца от исполнения настоящего Договора.

5.3. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Покупателю Объекта Продавец уплачивает Покупателю неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательств, от цены договора за каждый день просрочки.

5.4. При наступлении форс-мажорных обстоятельств, препятствующих полному или частичному исполнению обязательств по настоящему Договору, срок исполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которых будут действовать такие обстоятельства.

При наступлении форс-мажорных обстоятельств, Стороны обязаны известить друг друга о наступлении указанных обстоятельств, в трехдневный срок.

5.5. Сторона, виновная в неисполнении или ненадлежащем исполнении обязательств, предусмотренных настоящим Договором, несет ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.6. Споры Сторон по настоящему договору разрешаются по их соглашению, а при отсутствии такого соглашения решаются путем мирного урегулирования. При не достижении согласия споры подлежат рассмотрению в судебном порядке. Соблюдение претензионного порядка обязательно. Срок ответа на претензию – в течение 30 дней с момента ее получения.

**6. Прочие условия**

6.1. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта до его передачи Покупателю несет Продавец.

6.2. В случае смерти Покупателя его права и обязанности по Договору входят в состав наследства и переходят к наследникам Покупателя.

6.3. Во всем, что не урегулировано настоящим Договором, стороны руководствуются действующим законодательством.

**7. Срок действия и порядок изменения, расторжения договора**

7.1. Настоящий договор не подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента его подписания сторонами и действует до полного исполнения сторонами всех принятых на себя обязательств надлежащим образом.

7.2. Односторонний отказ от исполнения настоящего Договора, а также его изменение или расторжение осуществляется по основаниям и в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

При этом все изменения Договора оформляются путем подписания сторонами дополнительного соглашения в виде одного документа, которое является неотъемлемой частью настоящего Договора.

7.3. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру выдается каждой из Сторон.

 **Содержание настоящего Договора его участниками прочитано.**

**Реквизиты и подписи сторон:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Продавец** |  | **Покупатель** |
|  |  |  |
| **Продавец:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** |  | **Покупатель:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** |

Приложение №1

к Договору № 21

от «23» ноября 2017 г.

**Схема расположения и планировка Объекта (Квартиры) №21 на мансардном этаже Жилого комплекса, расположенного по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, пер.Перепелиный дом №8.**

 ****

Приложение № 2

к Договору №21

 от «23» ноября 2017 г.

**Техническое описание Объекта (Квартиры).**

1. Кровать двуспальная, с комплектом постельного белья и покрывалом – 1шт;

2. Телевизор – 1шт;

3. Сан. Узел полностью укомплектованный, с гарантией на оборудование 3 месяца;

4. Шторы – 1 комплект;

5. Прикроватная тумба – 1шт;

6. Платяной шкаф – 1шт;

7. Табурет – 2 шт;

8. Кондиционер – 1 шт;

**Реквизиты счета**

**ООО «КОНСАЛТ-СЕРВИС»,**

Юридический адрес:

354000, РФ, Краснодарский край, город Сочи, ул.Советская, д.42, к.1, оф.7.

Фактический адрес:

354000, РФ, Краснодарский край, город Сочи, ул.Советская, д.42, к.1, оф.7.

ИНН: 2320252473, КПП: 232001001,

ОГРН: 1172375089138,

 р/с 40702810930060005940

В ПАО Сбербанк,

 Кор.счет 30101810600000000602,

БИК 046015602