

Предварительный договор купли - продажи квартиры

г. Минск

«___» _____ 2017г.

Открытое акционерное общество (ОАО) «Минскпромстрой», свидетельство о государственной регистрации № 0126497 выдано Мингорисполкомом 12 июля 2016 года, УНП 100064639, именуемое в дальнейшем «**Продавец**», в лице генерального директора Дашкевича Олега Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны и

Гражданин Республики Беларусь Иванов Иван Иванович, именуемая в дальнейшем «**Покупатель**», зарегистрированная по адресу: г.Минск, ул.Ивановская, д.1, кв.1, паспорт МР 1111111 выдан 01.01.2011г. Советским РУВД г.Минска, идентификационный № 0101010A000PBO, действующая в соответствии с законодательством Республики Беларусь, с другой стороны,

совместно именуемые «**Стороны**», учитывая, что ОАО «Минскпромстрой» по «Договору на оказание инженерных услуг по комплексному управлению строительной деятельностью» № 36/2013 от 25.07.2013 года с ООО «ТРАЙПЛ» осуществляет строительство жилого дома № 2 (по генплану) в составе "Группа жилых домов с подземными гараж-стоянками в квартале ул. М.Богдановича - В.Хоружей - Куйбышева - пр. Машерова" (почтовый адрес ул. Максима Богдановича, д. 58 А), далее по тексту жилой дом № 58 А, заключили настоящий предварительный договор купли-продажи квартиры (далее по тексту Договор) о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Стороны обязуются заключить в будущем основной договор купли-продажи квартиры № __, расположенной на __-ом этаже жилого дома № 58 А, далее по тексту Квартира. Общая площадь Квартиры по СНБ согласно проектно – сметной документации составляет __ м², включая площадь лоджии и (или) балкона с коэффициентом 0,7. За Квартирой закреплено помещение подсобного назначения № __, расположенное в цокольном этаже, которым Покупатель будет владеть с момента оформления прав собственности на Квартиру.

1.2. На дату подписания Договора на счете депо Продавца находятся __ штук жилищных облигаций, эмитентом которых выступал ООО «ТРАЙПЛ» с целью погашения их Квартирой. Дата ввода жилого дома № 58 А в эксплуатацию – сентябрь 2017 года.

1.3. Основной договор купли-продажи Квартиры будет заключен в течение одного месяца со дня полной оплаты Покупателем договорной цены Квартиры, после получения Продавцом всех документов, подтверждающих право собственности Продавца на Квартиру, в период с 31 января 2018 года по 30 марта 2018 года.

1.4. Продавец гарантирует, что Квартира никому не продана, не заложена, под арестом и запрещением не состоит, судебного спора о ней не имеется.

1.5. Квартира будет отчуждена Покупателю без выполнения в ней работ, указанных в п.3.1.4. настоящего Договора.

2. Стоимость Квартиры

2.1. Договорная цена указанной в п. 1.1. настоящего Договора Квартиры на дату составления настоящего договора составляет _____ рублей, что эквивалентно _____ долларам США по курсу Национального банка Республики Беларусь на _____.

Цена квартиры по основному договору купли-продажи (далее Договорная цена Квартиры) составляет сумму эквивалентную _____ долларам США с учетом возможного изменения указанной суммы согласно п.3.2.1. настоящего Договора. Уплата указанной цены осуществляется путем внесения денежных средств согласно п.2.5. Договора. В случае выполнения Покупателем условий п.2.5. настоящего Договора, обязательства Покупателя по уплате цены Квартиры по основному Договору купли-продажи считаются надлежащим образом исполненными, и Покупатель не имеет обязательств перед Продавцом по уплате каких-либо дополнительных денежных средств, за исключением возможного изменения цены Квартиры согласно п.3.2.1.

2.2. Под датой перечисления денежных средств (датой внесения средств) Стороны понимают дату передачи денежных средств Покупателем банку Покупателя (дата платежного поручения), для проведения оплаты в адрес Продавца.

2.3. Покупатель обязуется в полном объеме до заключения основного договора купли-продажи Квартиры перечислить Продавцу денежные средства, указанные в п. 2.5. Договора.

2.4. Последнее перечисление денежных средств (с учетом п.3.2.1. Договора), должно быть произведено в течение 15 дней с момента уведомления Покупателя о том, что Продавец оформил Квартиру в свою собственность.

2.5. До заключения основного договора купли – продажи Квартиры Покупатель перечисляет денежные средства в белорусских рублях в сумме, эквивалентной _____ (_____) по официальному курсу белорусского рубля по отношению к доллару США, установленному Национальным банком Республики Беларусь на дату перечисления, на расчетный счет Продавца № **3012100246025** в Центре банковских услуг №701 ОАО «БПС-Сбербанк», расположенный по адресу г.Минск, ул.Чкалова, 18/1 (БИК 153001369), в следующие сроки и в следующем порядке:

Первое перечисление денежных средств - сумма эквивалентная 1 000 долларам США по официальному курсу белорусского рубля по отношению к доллару США, установленному Национальным банком Республики Беларусь на дату перечисления. Первое перечисление денежных средств вносится в течение 2-х банковских дней со дня подписания настоящего Договора.

Второе перечисление денежных средств - сумма эквивалентная _____ долларам США по официальному курсу белорусского рубля по отношению к доллару США, установленному Национальным банком Республики Беларусь на дату перечисления. Полная сумма Второго перечисления вносится в течение 5-ти банковских дней со дня подписания Договора. Второе перечисление денежных средств допускается осуществлять в указанный срок в несколько этапов, при этом долларовый эквивалент внесенной суммы для каждого этапа определяется по официальному курсу белорусского рубля по отношению к доллару США, установленному Национальным банком Республики Беларусь на соответствующую дату внесения средств.

Последнее перечисление денежных средств – сумма эквивалентная 1 000 долларам США согласно пункту 3.2.2. настоящего Договора.

2.6. Все денежные средства, перечисленные Покупателем согласно п.2.5. настоящего Договора, являются беспроцентным коммерческим займом и засчитываются Покупателю Продавцом в счет сумм, причитающихся Продавцу по основному договору купли – продажи Квартиры.

2.7. В случае отказа Продавца от подписания основного договора купли-продажи Квартиры, за исключением случаев расторжения Договора согласно пунктам 6.2, 6.3 настоящего Договора, денежные средства подлежат возврату в белорусских рублях в сумме, эквивалентной определенной сумме в иностранной валюте, обязательства по уплате, которой были исполнены Покупателем. Общая сумма подлежащих возврату денежных средств определяется по официальному курсу белорусского рубля к доллару США, установленному Национальным банком на день возврата, также Продавец выплачивает Покупателю денежный штраф в размере 5 (пяти) процентов от суммы денежных средств, в белорусских рублях, перечисленный по настоящему договору, на банковские реквизиты, письменно указанные Покупателем.

2.8. Стороны пришли к согласию, что несвоевременное или неполное внесение Первого перечисления денежных средств являются отказом Покупателя исполнять Договор, Продавец вправе считать Договор не состоявшимся без дополнительных письменных извещений со стороны Продавца.

2.9. Стороны пришли к согласию, что несвоевременное или неполное внесение Последнего перечисления денежных средств в течение 30 дней с момента направления Продавцом уведомления о заключении основного договора купли-продажи Квартиры, являются отказом Покупателя заключить договор купли-продажи Квартиры. Такой отказ не требует каких-либо дополнительных письменных извещений со стороны Покупателя.

3. Обязанности Сторон

3.1. Продавец обязуется:

3.1.1. До 28 февраля 2018 года оформить Квартиру в свою собственность.

3.1.2. В течение 10 дней с момента получения документов, подтверждающих оформление Квартиры в свою (Продавца) собственность, информировать об этом Покупателя путем направления письменного уведомления заказным письмом по адресу или по телефону, указанному в договоре.

3.1.3. При наличии у Продавца документов, подтверждающих оформление Квартиры в свою (Продавца) собственность, после исполнения Покупателем п.2.5 Договора в полном объеме,

уведомить Покупателя о готовности заключить основной договор купли-продажи Квартиры путем направления письменного уведомления заказным письмом по адресу, указанному в договоре или по телефону. Продавец не вправе отказаться от заключения основного договора купли-продажи Квартиры, за исключением случаев, перечисленных в п. 4.4, 6.3 настоящего Договора.

3.1.4. Передать Покупателю Квартиру без выполнения в ней перечисленных в настоящем пункте работ, а также оборудования, изделий и материалов, необходимых на эти цели:

- чистовых отделочных работ (оклейки стен обоями, облицовки стен керамической плиткой в ванной комнате, санузле, кухне), шпатлевки и покраски (побелка) стен, потолков и столярных изделий, трубных разводов;

- чистовых сантехнических работ (установки ванны, умывальника, мойки, смесителей водоразборных кранов, подводки водопроводных и канализационных труб от стояков к сантехническим приборам);

- чистовых полов (устройства покрытий из линолеума или других материалов);

- установки внутренних межкомнатных дверей (кроме входной двери в Квартиру), встроенной мебели.

- без электроплиты.

3.1.5. Не производить никаких действий с Квартирой с третьими лицами в период действия настоящего Договора, за исключением действий с ООО «ТРАЙПЛ» по оформлению Квартиры в свою (Продавца) собственность.

3.2. Покупатель обязуется:

3.2.1. Внести денежные средства в сроки и в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

В случае отличия величины общей площади Квартиры по результатам обмеров РУП «Минское городское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру от величины площади Квартиры по СНБ, указанной в п.1.1, в большую или меньшую сторону, Последнее перечисление денежных средств соответственно увеличивается или уменьшается на величину из расчета _____ долларов США за 1 м² превышения большей из указанных площадей Квартиры над меньшей по официальному курсу белорусского рубля по отношению к доллару США, установленному Национальным банком Республики Беларусь на день Последнего перечисления денежных средств.

3.2.2. Последнее перечисление денежных средств, в сумме, эквивалентной 1000 долларам США, при необходимости скорректированное в соответствии с пунктом 3.2.1. настоящего Договора, перечислить Продавцу до подписания основного договора купли-продажи Квартиры в течение 15 дней с момента получения уведомления, указанного в п.3.1.3. настоящего Договора.

3.2.3. В сроки, определенные настоящим Договором, произвести осмотр Квартиры и подписать акт осмотра по форме, предложенной Продавцом.

3.2.4. Заключить договор купли-продажи Квартиры на условиях, определенных согласно настоящему Договору, в течение 15 дней с момента уведомления, указанного в п.3.1.3 настоящего Договора.

3.2.5. Принять по документу, форма которого определена Продавцом, (акт, накладная или иной документ) Квартиру, в момент государственной регистрации перехода права собственности на Квартиру.

3.2.6. Самостоятельно, за свой счет, оплатить услуги по подготовке и регистрации основного договора купли – продажи и переходу права собственности на Квартиру.

3.2.7. Письменно уведомлять Продавца о смене своего места жительства или почтового адреса до момента заключения договора купли-продажи Квартиры. Продавец считается надлежащим образом уведомивший Покупателя в случае направления письма по известному Продавцу адресу Покупателя (указанному в Договоре или письме Покупателя) независимо от фактического получения письма Покупателем.

4. Порядок приема-передачи Квартиры. Требования к качеству Квартиры.

4.1. Для осмотра Квартиры Продавец приглашает Покупателя не менее чем за неделю до даты осмотра.

4.2. Неявка Покупателя для осмотра Квартиры является основанием для переноса сроков подписания договора купли-продажи Квартиры.

4.3. Фактом осмотра Квартиры и соответствия ее свои пожеланием подтверждается подписанием «Акта осмотра квартиры в многоквартирном жилом доме с подземной гараж –

стоянкой ул. Богдановича, 58 А для выполнения отделочных работ» (далее по тексту Акт) непосредственно на жилом доме № 58А. В том случае, если у Покупателя имеются замечания по качеству работ, выполненных в Квартире, они отражаются в Акте и подлежат устранению Продавцом до подписания основного договора купли-продажи Квартиры.

4.4. Покупатель вправе отказаться от заключения договора купли-продажи Квартиры, если Продавец не устранил замечания, отраженные Покупателем при первоначальном осмотре Квартиры в течение трех месяцев после осмотра, или Покупателя не удовлетворят меры, принятые Продавцом по устранению замечаний. В таком случае Договор подлежит расторжению с возвратом Покупателю всех перечисленных денежных средств, в белорусских рублях, без какой - либо индексации, в течение календарного месяца со дня письменного уведомления Продавца Покупателем о наступивших обстоятельствах.

4.5. На Квартиру будут распространяться следующие положения о качестве продаваемой Квартиры:

4.5.1. Гарантийный срок на продаваемую Квартиру, встроенное оборудование, окна, инженерные коммуникации, устанавливается Сторонами в 5 лет. Гарантийные обязательства Продавца распространяются отдельно на элементы Квартиры и установленное оборудование. В случае уплаты Продавцом каких-либо штрафных санкций, связанных с качеством Квартиры, расчет суммы штрафных санкций производится от стоимости конкретного элемента (материала) Квартиры, в котором имеется отклонение или дефект, либо от стоимости работ по устранению дефекта.

4.5.2. Продавец не несет ответственности за дефекты и отклонения от проекта и технических нормативных правовых актов (далее ТНПА), возникших в связи с неправильной эксплуатацией Квартиры, а также действием третьих лиц, перепланировкой или реконструкцией, произведенной в иных помещениях жилого дома, изменением проектных решений по инженерным системам (коммуникациям) Квартиры, либо дома.

4.5.3. Срок устранения дефектов и отклонений от ТНПА Квартиры, инженерных коммуникаций, окон, оборудования, выявленных в течение гарантийного срока, составляет 3 (три) месяца. Данный срок может быть продлен по объективным причинам, не зависящим от Продавца. Покупатель обязан предоставить Продавцу доступ в Квартиру для устранения выявленных дефектов и отклонений.

4.5.4. В течение гарантийного срока любые перепланировки, переоборудование Квартиры или её реконструкция, а также иные работы по Квартире (кроме отделочных работ, перечисленных в п. 3.1.4 настоящего Договора), подлежат обязательному согласованию в порядке, утвержденному соответствующим Постановлением Совета Министров Республики Беларусь В случае проведения Покупателем переоборудования, перепланировки (или реконструкции) Квартиры в гарантийные сроки без соответствующих согласований, действие гарантийного срока прекращается с момента начала проведения не согласованной в установленном порядке перепланировки (реконструкции), также в таком случае Продавец не несет ответственности за какие-либо дефекты или отклонения от ТНПА.

4.5.5. После ввода жилого дома № 58 А в эксплуатацию, после перечисления денежных средств в полном объеме Продавцом, за исключением последнего перечисления, и желании Покупателя безотлагательно начать пользоваться Квартирой (выполнять отделку), у Покупателя должен быть подписан Акт, а также «Договор об участии собственника квартиры в жилом доме совместного домовладения в расходах по содержанию, эксплуатации и ремонту жилого дома» с Товариществом собственников, со дня подписания которого Покупатель обязан вносить плату за жилищно – коммунальные услуги в соответствии с законодательством, а также нести риск случайной гибели имущества.

При этом Продавец передает Покупателю документы на установленное оборудование и комплект ключей.

5. Порядок подписания договора купли-продажи.

5.1. Покупатель и Продавец обязуются в сроки, предусмотренные Договором, согласовать дату и время подписания Договора купли-продажи Квартиры, при условии:

- наличия у Продавца документов, подтверждающих оформление Квартиры в свою (Продавца),
- полного перечисления денежных средств Покупателем, предусмотренных Договором,
- оплаты коммунальных услуг Покупателем по договору «Договор об участии собственника квартиры в жилом доме совместного домовладения в расходах по содержанию, эксплуатации и

ремонту жилого дома» с Товариществом собственников в том случае, если Покупатель пользовался Квартирой в период действия Договора.

5.2. В случае несогласования Сторонами срока подписания договора купли-продажи, Продавец уведомляет Покупателя о времени и месте подписания договора купли-продажи не позже, чем за 15 дней.

В случае неявки Покупателя на подписание договора купли-продажи, Продавец повторно уведомляет Покупателя о месте и времени подписания Договора. Покупатель обязуется явиться для подписания в место и время, указанное Продавцом (рабочее время).

5.3. В случае если Договор купли-продажи Квартиры не будет подписан по причине неявки Покупателя, Продавец составляет соответствующий акт, который подписывается работниками Продавца и направляет его в адрес Покупателя. Одновременно Продавец назначает повторные место, дату и время подписания договора купли-продажи Квартиры по своему усмотрению, но не позже, чем за 3 дня до даты подписания договора купли-продажи.

5.4. В случае повторной неявки Покупателя (при отсутствии уважительных причин), на подписание договора купли-продажи Квартиры, Продавец вправе расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке. Стороны признают следующую уважительную причину неявки Покупателя - временная нетрудоспособность, подтвержденная соответствующей справкой медицинского учреждения.

5.5. Помимо указанных выше обстоятельств, срок подписания договора купли-продажи Квартиры может быть перенесен в случае, если по причинам, независящим от Продавца, Продавец не сможет оформить свои права собственности на Квартиру до 28 февраля 2018 года. Такими причинами могут быть действия органов власти или управления Республики Беларусь, форс-мажорные обстоятельства или увеличение сроков регистрации прав собственности Продавца по независящим от него причинам.

6. Порядок расторжения и внесения изменений

6.1. Изменения в настоящий Договор могут вноситься только на основе взаимной договоренности путем подписания дополнительного соглашения к настоящему Договору.

6.2. Настоящий Договор может быть расторгнут по взаимному согласию Сторон.

6.3. Кроме того, настоящий Договор может быть расторгнут Продавцом в одностороннем порядке в том случае, если Покупатель:

- не выполнил Первое перечисление денежных средств, предусмотренное настоящим Договором,
- просрочил очередное (кроме первого и последнего) перечисление денежных средств согласно п.2.5 более чем на 10 банковских дней,
- не выполнил Последнее перечисление денежных средств согласно п.2.5 в сроки, указанные в п. 3.2.2 настоящего Договора,
- повторно не явился на подписание договора купли-продажи Квартиры и не предоставил в адрес Продавца документов, подтверждающих временную нетрудоспособность.

В случаях, означенных в настоящем пункте, настоящий Договор считается расторгнутым с момента направления Покупателю письменного извещения о его расторжении.

6.4. При расторжении настоящего Договора Продавцом в случаях, предусмотренных п. 6.3. настоящего Договора, Продавец возвращает Покупателю поступившие от Покупателя денежные средства в белорусских рублях, за минусом суммы денежных средств, эквивалентной 1 000 долларам США (согласно Первому перечислению денежных средств), в течении трех месяцев с момента расторжения Договора и предоставления Покупателем Продавцу банковских реквизитов для перечисления возвращаемой суммы.

7. Прочие условия.

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с даты Первого перечисления денежных средств по Договору согласно п. 2.5. и действует до полного выполнения Сторонами своих обязательств.

7.2. Стороны обязуются незамедлительно уведомить друг друга об изменении своего адреса. В случае не уведомления об изменении почтового адреса, почтовое отправление, отправленное по адресу, указанному в Договоре, считается направленным по надлежащему адресу.

7.3. Взаимоотношения сторон, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются действующим законодательством Республики Беларусь.

7.4. Договор завизирован на каждом листе заместителем главного инженера по перспективному развитию собственного строительства ОАО «Минскпромстрой» Гусачком А.Н.

7.5. Настоящий Договор составлен в 2-х экземплярах, по одному для каждой из Сторон.

8. Юридические адреса и реквизиты сторон:

Продавец

ОАО «Минскпромстрой»

г. Минск, пр-т Партизанский, д. 144, каб. 27,
3012100246025 в Центре банковских услуг
№701 ОАО «БПС-Сбербанк», код 369 г.Минск,
ул.Чкалова, 18/1,
ОКПО 05567094.
УНН 100064639

Генеральный директор

_____ О.В. Дашкевич

Покупатель

Гражданин Республики Беларусь
Иванов Иван Иванович

_____ И.И. Иванов

Исп. _____