**Предварительный договор о купле-продаже жилого дома №**

г. Батуми \_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_ год

1. **Стороны договора:**
   1. ООО «Batumi Villas» (Batumi Villas LTD) (ид/к 445531746), в лице директора Али Айдын Аргуна (п/н U 09039757), (в дальнейшем – Продавец) и ФИО (номер и серия паспорта, дата выдачи и дата окончания действия паспорта, дата рождения) (в дальнейшем Покупатель) с другой стороны, заключаем настоящий договор о следующем:
2. **Предмет договора**
   1. Установленными правилами и условиями предварительного договора Продавец обязуется позаботиться о строительстве жилого комплекса на принадлежащем ему участке земли, (уточненная площадь земельного участка 2516 кв.м), который находится по адресу: г. Батуми, ул. Шоссе Аэропорта, № 220-42з (Кадастровый номер 05.32.03.275) и передаче Покупателю права собственности по окончанию строительства дома №\_\_, общей площадью \_\_\_\_\_\_кв.м. (в дальнейшем предмет продажи), а Покупатель обязан оплатить стоимость предмета продажи, в соответствии с графиком указанным в дополнении №1;
   2. Характеристики состояния и условий дома, подлежащего передаче Покупателю даны в дополнении №3.
3. **Будущая собственность (предмет купли-продажи) и правила передачи**
   1. Продавец подтверждает, что во время подписания предварительного договора строительный участок земли, расположенный в г. Батуми, ул. Шоссе Аэропорта, №220-42з (К/н 05.32.03.275),площадью 2516 кв. м. является его собственностью и он имеет проект, разрешение на строительство, с которым ознакомил Покупателя. Продавец заверяет и дает гарантию того, что строительство закончится 31 декабря 2019 года. Если Продавец не сможет закончить строительство до указаной даты тогда он обязан выплачивать Покупателю 0,04% от суммы, уплаченной Покупателем, за каждый день просрочки, до момента завершения строительства.
   2. После окончания строительства жилого дома стороны оформят основной договор купли-продажи, на основе которого предмет купли-продажи будет передан в собственность Покупателя в Публичном Реестре, в это время предмет купли-продажи должен быть без материальных и правовых дефектов.
   3. Без материальных дефектов означает, что предмет купли-продажи должен быть сдан по условиям указанным в Приложении №3 данного договора. А под правовыми дефектами имеется в виду, что предмет купли-продажи не должен быть конфискован, не должен быть обременен ипотекой и не должен быть спорным, жилой дом не должен быть передан третьему лицу с правом пользования. Под правовыми дефектами не имеются в виду дефекты, которые будут произведены Покупателем или/и с его согласия.
   4. В том случае, если по окончанию строительства выявляются различия между реально существующими и зафиксированными в договоре площадями, то предварительный договор о купле-продаже будет оформлен в соответствии с реально существующей площадью.
   5. Продавец сообщит Покупателю о готовности передачи дома на указанный им в договоре адрес электронной почты. Уведомление считается принятым после отправления в течении 10 (десяти) календарных дней. В результате чего Покупатель обязан объявиться по месту нахождения Продавца и оформить с ним основной договор купли-продажи и зарегистрировать его в общественном реестре.
   6. Несмотря на регистрацию будущих прав Покупателя/обязанностей Продавца на предмет купли-продажи (К/н 05.32.03.275), Покупатель заранее сообщает о согласии и присваивает Продавцу полномочия, чтобы он осуществил любого вида изменения на земляном участке (К/н 05.32.03.275) строящегося/построенного дома (в том числе любого блока) в проектно-строительной документации, обеспечить их согласование в муниципальной Мэрии города Батуми и любых государственных органах, осуществить согласно проектно-строительной документации регистрацию площадей и/или изменений в национальном агентстве Публичного реестра, по своему усмотрению обеспечить разделение кадастровым кодом площадей (К/н 05.32.03.275) корректирование красных линий, осуществить любые изменения в зарегистрированном объекте недвижимости (К/н 05.32.03.275) и регистрации в Национальном агентстве Публичного Реестра. Покупатель заявляет, что Продавец уполномочен самостоятельно реализовать действия, рассмотренные этим пунктом, что не нуждается в дополнительном соглашении Покупателя. В случае разделения земельного участка (К/н 05.32.03.275) исходя из предварительного договора права Покупателя распространяются на ту часть земельного участка, на котором будет установлена собственность предназначенная для передачи Покупателю.
4. **Стоимость имущества и правила оплаты**
   1. Общая сумма предмета купли-продажи составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_долларов США в эквиваленте лари с учетом НДС по официальному курсу Национального Банка Грузии на день оплаты. Сумма предмета купли-продажи включает сумму НДС.
   2. Оплата суммы купли-продажи проходит в соответствии с Приложением №1, в противном случае договор окажется прерванным.
   3. Оплата должна осуществляться в безналичной форме, путем зачисления соответствующей суммы на банковский счет Продавца или путем перечисления, установленным в Приложении №1 на день оплаты в соответствии с существующим официальным обменным курсом Национального Банка Грузии, на указанные в Приложении №2 к договору реквизиты.
   4. В том случае, если Покупатель нарушает график оплаты, установленный в соответствии с дополнением №1, Продавец уполномочен обязать Покупателя выплатить неустойку, за каждый просроченный день, в размере 0,02% от неоплаченной суммы, в этом случае Продавец извещает Покупателя в письменной форме. Если после оповещения в течении 30 (тридцати) дней не будет покрыт просроченный долг с учетом начисленных на него процентов с учетом штрафа, Продавец будет уполномочен односторонне прервать предварительный договор. Продавец объявляет самостоятельно и без предварительного уведомления, о том что Продавец изымет предусмотренные этим договором комиссионные за расторжение договора и ежедневные платежи (в случае существования таких), вызванные нарушением графика сроков выплат, и у Продавца появляется обязательство, в случае продажи квартиры новому покупателю, вернуть Покупателю оплаченную им сумму купли-продажи, согласно предварительного договора купли-продажи, с вычетом 10% от всей суммы, в виде неустойки.
5. **Правила, сроки и условия заключения основного договора, время и место передачи собственности** 
   1. Дата заключения основного договора купли-продажи зависит от даты завершения строительства жилого комплекса. Дата завершения строительства, которая этим договором рассмотрена пунктом 3.1, может быть продлена один раз не более, чем на 3 (три) месяца, что не засчитается со стороны Продавца как нарушение сроков.
   2. После окончания строительства жилого комплекса стороны оформят основной договор купли-продажи, который представляет собой право собственности и основание регистрации в Публичном Реестре.
   3. Оплата сумм, связанных с регистрацией предварительного и основного договоров купли-продажи производится со стороны Покупателя.
   4. Передача собственности в фактическое владение произойдет с помощью оформления двустороннего акта приема-сдачи, который подписывают Покупатель и Продавец. После подписания акта на Покупателя переходит риск повреждения или потери собственности. После передачи права собственности произойдет передача ключей.
   5. Продавец оставляет за собой право перенести дату передачи собственности Покупателю на время, на которое Покупатель опоздал с оплатой каких-либо платежей.
   6. Покупатель так же принимает безвозвратное обязательство заранее, в письменной форме, согласовать с Продавцом проведение любого типа ремонтных работ предмета купли-продажи или график проведения.
   7. Покупатель так же принимает безвозвратное обязательство, что после передачи права собственности в течении 6 (шести) месяцев закончит ремонтные работы дома и вывезет все возникшие отходы.
   8. Так как окончания строительства жилого комплекса, требуется дальнейший уход за общей территорией и управление общим пространством, с целью организации единой системы обеспечения высокого стандарта жизни собственников/гостей, вместе с заключением договора купли-продажи, Продавец и Покупатель обязуются заключить договор обслуживания о сервисе инфраструктуры для жилого комплекса.
   9. Стороны соглашаются, что после начала функционирования обслуживание будет осуществляться непосредственно Продавцом или им нанятым оператором. Стоимость обслуживания будет составлять не более 55 долларов США в месяц. Продавец или его уполномоченное лицо имеет право увеличить стоимость оплаты за обслуживание жилого комплекса каждый год в соответствии с уровнем инфляции.
6. **Ограничение прав**
   1. До окончания срока действия предварительного договора без письменного соглашения Покупателя, Продавец имеет ограниченные права на продажу предмета купли-продажи. Указанные обязанности не распространяются в том случае, если Покупатель нарушит график оплаты цены предмета купли-продажи по правилам установленным предварительным договором.
   2. До окончания строительства и также до выполнения принятых обязательств (до полной выплаты цены договора) Покупатель не имеет право, без предварительного разрешения Продавца, передать третьему лицу или передать возложенную на него договором или связанную с ним другими договорами (в том числе и дополнениями) возложенную обязанность или присвоенные права.
7. **Авторские права**
   1. Покупатель обязан не осуществлять какие-либо изменения проекта здания и/или внешнего дизайна и любого вида изменения дизайна общего пространства, что подразумевает, но не ограничивается следующим: установка люка, пристройка, переделка, так же изменение цвета и формы экстерьера, любой формы изменения/переделка периметра объектов общего пользования.
8. **Форс-мажор**
   1. Сторона не несет ответственности за обязанности, наложенные предварительным договором и за частичное или полное невыполнение взятых обязательств предварительным договором, если это неисполнение вызвано форс-мажорными обстоятельствами.
   2. Форс-мажором считается такой вид обстоятельств, возникновение которого, изменение и/или прекращение не происходит по желанию или/и возможности и не зависит от стороны, значит представляет собой непреодолимую силу, которая не вызвана виновными действиями этой стороны и во время которого для стороны объективно невозможно выполнение наложенных на него предварительным договором обязательств, в том числе землетрясение, наводнение, военные действия, постановление/решение суда и так далее. После появления форс-мажорных обстоятельств, сторона, для которой было создано форс-мажорное обстоятельство обязана сообщить второй стороне о данной обстановке, о ее возможной длительности (если возможно определение длительности) и как о возможном его воздействии на предварительный договор так и о его завершении.
   3. Если форс-мажорные обстоятельства непосредственно подействуют на сроки выполнения, установленные предварительным договором, тогда эти сроки равномерно увеличатся на время действия этих обстоятельств. Если такая задержка превышает 30 календарных дней непрерывно, то стороны уполномочены определить вопросы форс-мажорных обстоятельств, связанные с дальнейшим действием предварительного договора.
9. **Разногласия**
   1. Настоящее Соглашение регулируется и толкуется в соответствии с законодательством Грузии. Любой спор, который может возникнуть в соответствии с настоящим соглашением, может быть урегулирован силой соответствующего Суда Грузии.
10. **Дополнительные положения**
    1. Предварительный договор составлен в двух экземплярах и имеют равную юридическую силу, один из экземпляров передан покупателю, второй - продавцу.
    2. Сторона, у которой изменился адрес, указанный в договоре, обязана немедленно и в письменной форме сообщить об этом другой стороне. В противном случае, оповещение, пришедшее на старый адрес будет засчитано как принятое.
    3. У договора есть преобладающая сила согласно вопросам, установленным по договору, и договор аннулирует все письменные и устные соглашения, если они противоречат договору.
    4. К договору прилагаются Приложения, которые предоставляют такую же обязательную силу как договор и являются его неотъемлемой частью. У договора есть преобладающая сила по отношению к Приложениям.
11. **Подписи сторон и реквизиты:**

|  |  |
| --- | --- |
| **Продавец:**  ООО «Batumi Villas» (Batumi Villas LTD )  Идентификационный код: 445531746  Адрес: ул. Т. Горгиладзе, №28, Батуми, Грузия  Директор: Али Айдын Аргун  (п/н U 090397507)  Подпись: | **Покупатель:**  ФИО:  Номер и серия паспорта:  Дата выдачи:  Дата окончания действия паспорта:  Дата рождения:  Адрес:  Э-мейл:  Телефон:  Подпись: |

**Приложение №1- график расчета**

**г. Батуми \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_ г.**

При каждой оплате, в платежном поручении нужно указать имя, фамилию, отчество Покупателя и номер договора.

**Приложение №2 – Реквизиты банковского счета**

**г. Батуми \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2018г.**

JSC "TBC Bank",

Счет в грузинских лари: GE17TB7749136050100003

Счет в долларах США: GE34TB7749136150100004

SWIFT: TBCBGE22

INTERMEDIAR: CITIBANK N.A.

NEW-YORK, USA

SWIFT: CITIUS33

ABA: 021000089

**Приложение №3.** **Характеристики состояния и условий дома, подлежащего передаче Покупателю**

**г. Батуми \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_ г.**

1. Характеристики недвижимости

· Номер дома: Площадь дома: кв.м. Площадь участка: кв.м

2. Дом, который будет передан Покупателю, будет завершен с учетом следующих условий (черный каркас):

* Трубы природного газа, водоснабжение, электричество подведены к двери дома, вертикальные стояки канализации в мокрых точках.
* Бетонный пол и бетонный потолок завершены.
* Разделительная стена с соседним домом построена (для домов на два хозяина) (без штукатурки и покраски).
* Входные двери (центральный и «черный» вход) и гаражные двери установлены.
* Окна и балконные двери (пластиковые, однокамерные) установлены.
* Фасад здания завершен.
* Сад сзади дома засажен газонной травой, границы между соседними домами сзади дома засаженны деревьями.
* Въезд и территория комплекса облагорожены, с готовым ландшафтным дизайном.