

ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ № _____/Д
индивидуального жилого дома

п. Зима Южная Надеждинского района Приморского края
_____ две тысячи восемнадцатого года

Общество с ограниченной ответственностью «ДНС ДОМ», в лице директора Голутвина Александра Николаевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «ПРОДАВЕЦ», с одной стороны, и

Гражданин(ка) РФ _____, действующий в своем интересе, именуемый в дальнейшем «ПОКУПАТЕЛЬ», с другой стороны,

вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

Статья 1. Предмет Договора

1.1. «ПРОДАВЕЦ» продал, а «ПОКУПАТЕЛЬ» купил в собственность, принадлежащий «ПРОДАВЦУ» индивидуальный жилой дом (далее – Дом), общей площадью _____ (_____ целых _____ десятых) кв. м., кадастровый номер _____, расположенный по адресу: Приморский край, Надеждинский район, п. Зима Южная, ул. _____, д. _____.

Дом принадлежит «ПРОДАВЦУ» на праве собственности на основании технического плана здания от _____ года, договора аренды земельного участка от 03.08.2017 года № ИЖС1, о чем в ЕГРН _____ года сделана запись регистрации № 25:10:011601:_____.

1.2. Дом расположен на земельном участке с кадастровым номером 25:10:011601:_____, площадь _____ (_____) кв.м.; категория земель: земли населенных пунктов; разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства; местонахождение: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир дом. Участок находится примерно в _____ метрах от ориентира по направлению на юго-_____. Почтовый адрес ориентира: Приморский край, р-н Надеждинский, п. Зима Южная, ул. Амурская, д. 7 (далее – Земельный участок).

Земельный участок принадлежит ПРОДАВЦУ на праве аренды на основании договора аренды земельного участка № _____ от _____ года, о чем в ЕГРН имеется запись № 25:10:011601:_____- _____ от _____ года.

Согласно п. 1 ст. 35 Земельного кодекса РФ, п. 3 ст. 552 Гражданского кодекса РФ одновременно с переходом права собственности на Дом ПОКУПАТЕЛЬ по настоящему договору приобретает право аренды на Земельный участок на тех же условиях, что и ПРОДАВЕЦ. ПОКУПАТЕЛЬ ознакомлен с

ПРОДАВЕЦ _____ ПОКУПАТЕЛЬ _____

условиями договора аренды земельного участка № _____ от _____ года, возражений по ним не имеет.

1.3. ПРОДАВЕЦ гарантирует, что на момент подписания Договора является полноправным и законным собственником Дома, Дом не отчужден, не заложен, в споре и под арестом не состоит, в аренду (наем) не сдан, возмездное или безвозмездное пользование не передан, не обременен правами третьих лиц, право собственности Продавца никем не оспаривается. ПРОДАВЕЦ несет ответственность за сокрытие сведений о нахождении настоящего Дома под запретом или в залоге.

Лиц, сохраняющих в соответствии с законом право пользования Домом после государственной регистрации перехода права собственности на Дом к ПОКУПАТЕЛЮ, не имеется (статьи 292, 558 Гражданского кодекса Российской Федерации).

1.4. На момент подписания Договора в Доме зарегистрированные лица отсутствуют.

Статья 2. Цена Договора и порядок расчетов

2.1. Стоимость Дома (цена Договора) составляет _____,00 (_____) рублей 00 коп.) рублей.

2.2. Расчеты по договору производятся безналичным путем. ПОКУПАТЕЛЬ в течение пяти рабочих дней с даты заключения настоящего Договора оплачивает 100 (Сто) % стоимости Дома путем перечисления денежных средств на банковский счет ПРОДАВЦА, указанного в Статье 12 Договора.

2.3. Денежные обязательства ПОКУПАТЕЛЯ считаются исполненными с даты зачисления денежных средств на банковский счет ПРОДАВЦА в размере, указанном в п. 2.1. Договора.

2.4. Стороны пришли к соглашению, что Дом не признается находящимся у ПРОДАВЦА в залоге в соответствии с п. 5 ст. 488 Гражданского кодекса РФ.

2.5. Расходы по государственной регистрации перехода права собственности несет каждая Сторона в своем размере.

Статья 3. Передача Дома. Возникновение права собственности

3.1. Передача Дома, в соответствии со ст. 556 ГК РФ, производится по передаточному акту, являющемуся неотъемлемой частью Договора, с обязательным вручением ПРОДАВЦОМ ПОКУПАТЕЛЮ ключей от входных дверей Дома.

3.2. До заключения Договора ПОКУПАТЕЛЬ осмотрел Дом, удовлетворен его качественным состоянием, не обнаружил при осмотре каких-либо дефектов, неисправностей, недостатков, о которых ему не сообщил Продавец.

Стороны установили, что с момента подписания Договора, видимые недостатки вышеуказанного Дома, не являются основанием для применения впоследствии статьи 475 Гражданского кодекса РФ.

3.3. ПРОДАВЕЦ передает, а ПОКУПАТЕЛЬ принимает вышеуказанный Дом в том качественном состоянии, как он есть на момент осмотра ПОКУПАТЕЛЕМ в течение одного рабочего дня с даты исполнения ПОКУПАТЕЛЕМ денежных обязательств, возникших из Договора (п. 2.3 Договора).

ПРОДАВЕЦ _____ ПОКУПАТЕЛЬ _____

3.4. ПОКУПАТЕЛЬ приобретает право собственности на Дом с даты регистрации перехода права в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Приморскому краю.

Статья 4. Права и обязанности Сторон.

4.1. ПРОДАВЕЦ имеет право:

- требовать от ПОКУПАТЕЛЯ оплаты Дома в размере, порядке и сроки, установленные Договором;
- в случае уклонения ПОКУПАТЕЛЯ от государственной регистрации перехода права собственности на Дом обратиться в суд с требованием о проведении государственной регистрации перехода права собственности и возмещении убытков, вызванных задержкой регистрации.

4.2. ПРОДАВЕЦ обязан:

- при заключении настоящего Договора предоставить ПОКУПАТЕЛЮ достоверную и максимально полную информацию о продаваемом Доме, которая может существенным образом повлиять на решение ПОКУПАТЕЛЯ о его приобретении;
- передать Дом ПОКУПАТЕЛЮ в порядке и сроки, установленные настоящим Договором;
- совместно с ПОКУПАТЕЛЕМ, в течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней с даты исполнения ПОКУПАТЕЛЕМ обязательства по оплате стоимости Дома (п. 2.3. настоящего Договора) обратиться в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Приморскому краю с заявлениями о проведении государственной регистрации перехода права собственности на Дом к ПОКУПАТЕЛЮ;
- выполнять иные обязанности ПРОДАВЦА, предусмотренные законом и Договором.

4.3. ПОКУПАТЕЛЬ имеет право:

- требовать от ПРОДАВЦА надлежащего исполнения обязательств по Договору;
- в случае уклонения ПРОДАВЦА от государственной регистрации перехода права собственности на Дом обратиться в суд с требованием о проведении государственной регистрации перехода права собственности.

4.4. ПОКУПАТЕЛЬ обязан:

- оплатить цену Дома в размере, порядке и сроки, установленные Договором;
- принять Дом в сроки и порядке установленными в настоящем Договоре;
- не уклоняться от государственной регистрации перехода права собственности на Дом.

4.5. Права и обязанности Сторон, не предусмотренные настоящим Договором, определяются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Статья 5. Ответственность Сторон.

5.1. В случае невыполнения или ненадлежащего выполнения обязательств по настоящему Договору стороны несут ответственность, предусмотренную действующим законодательством РФ.

Статья 6. Срок действия Договора.

6.1. Договор вступает в силу с даты подписания его Сторонами и действует до исполнения Сторонами всех обязательств по нему.

ПРОДАВЕЦ _____ ПОКУПАТЕЛЬ _____

7. Гарантии

- 7.1. ПРОДАВЕЦ отвечает перед ПОКУПАТЕЛЕМ за недостатки Дома. Под недостатками понимается несоответствие качества Дома требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.
- 7.2. Гарантийный срок на Дом, за исключением технологического и инженерного оборудования составляет 5 (Пять) лет.
- 7.3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Дома, составляет 1 (Один) год.
- 7.4. В случае если состояние Дома не соответствует обязательным требованиям, указанным в п. 7.1 Договора, или имеет недостатки, которые делают его непригодным для использования по назначению, ПОКУПАТЕЛЬ вправе потребовать у ПРОДАВЦА:
- безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
 - соразмерного уменьшения цены Договора;
 - возмещения своих расходов на устранение недостатков.

Статья 8. Расторжение договора.

- 8.1. Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон, а также в одностороннем порядке по письменному требованию одной из Сторон по основаниям, предусмотренным Договором или законодательством.

Статья 9. Форс-мажор.

- 9.1. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение обязательств по Договору в случае, если неисполнение обязательств явилось следствием действий непреодолимой силы, а именно: пожара, наводнения, землетрясения, забастовки, войны, действий органов государственной власти или других независящих от сторон обстоятельств.
- 9.2. Сторона, которая не может выполнить обязательства по Договору, должна своевременно, но не позднее 5 (Пяти) календарных дней после наступления обстоятельств непреодолимой силы, письменно известить другую Сторону, с предоставлением обосновывающих документов, выданных компетентными органами.

Статья 10. Соглашение о предоставлении опциона

на заключение договора купли-продажи
индивидуального жилого дома

- 10.1. В соответствии со ст. 429.2 ГК РФ ПРОДАВЕЦ посредством безотзывной оферты предоставляет ПОКУПАТЕЛЮ безусловное право заключить договор купли-продажи Дома (обратный выкуп), в котором ПРОДАВЕЦ будет являться «Покупателем», а ПОКУПАТЕЛЬ «Продавцом», на условиях, предусмотренных настоящим Соглашением и приложением № 1 к настоящему Договору (далее – «Опцион»).
- 10.3. Все условия Опциона являются для ПРОДАВЦА существенными.

ПРОДАВЕЦ _____ ПОКУПАТЕЛЬ _____

10.2. Опцион действует в течение 5 (пяти) лет, начиная с _____ года (далее «Период действия Опциона»), в том случае, если _____, будет являться собственником Дома.

10.3. Стороны договорились, что ПОКУПАТЕЛЬ не предоставляет плату или какое-либо иное встречное удовлетворение за предоставление ему Опциона.

10.4. Права по Опциону не могут быть уступлены ПОКУПАТЕЛЕМ другому лицу без согласия ПРОДАВЦА.

Статья 11. Заключительные положения

11.1. Отношения сторон, не урегулированные Договором, регулируются действующим законодательством РФ. Споры, возникающие при исполнении настоящего договора, решаются путем переговоров, в случае разногласий - в судебном порядке в соответствии с законодательством РФ.

11.2. Изменения и дополнения к настоящему Договору считаются действительными, если они совершены в письменной форме, подписаны Сторонами.

11.3. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон и третий экземпляр – для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Приморскому краю.

12. Реквизиты и подписи сторон

ПРОДАВЕЦ:

Общество с ограниченной ответственностью «ДНС ДОМ»

ОГРН 1172536009470

ИНН 2543110000, КПП 252101001

Юридический адрес: 692481, Приморский край, Надеждинский район, село Вольно-Надеждинское, территория ТОР Надеждинская

Почтовый адрес: 690068, Приморский край, г. Владивосток, проспект 100-летия Владивостока, д. 155, корп. 3
Тел. (423) 279-56-53

Р/счет 407 028 103 200 200 02 702

в Филиале «Хабаровский» АО «АЛЬФА-БАНК»

К/счет 30101810800000000770

БИК 040813770

Директор _____ А.Н.Голутвин

М.П.

ПОКУПАТЕЛЬ:

СНИЛС _____

ИНН _____

_____ года рождения; место рождения: _____; паспорт гражданина РФ _____,
выдан _____ года _____, код подразделения _____; зарегистрирован(на) по
месту жительства: _____.

ПРОДАВЕЦ _____ ПОКУПАТЕЛЬ _____

Условия Опциона

(безотзывной оферты на заключение договора)

Общество с ограниченной ответственностью «ДНС ДОМ», именуемое далее «Покупатель» согласно купить у _____ (заключить договор купли-продажи, далее «Договор»), именуемого далее «Продавец» индивидуальный жилой дом (далее – Дом), общей площадью _____ (_____ целых _____ десятых) кв. м., кадастровый номер 25:10:011601:_____, расположенный по адресу: Приморский край, Надеждинский район, п. Зима Южная, ул. _____, д. _____, на следующих условиях:

1. Дом принадлежит Продавцу на праве собственности, о чем имеется запись в едином государственном реестре недвижимости. Дом никому не подарен, не продан, не заложен, в споре, под арестом /запрещением/ не состоит и свободен от любых прав третьих лиц;
2. Лиц, сохраняющих в соответствии с законом право пользования Домом, не имеется (статьи 292, 558 Гражданского кодекса Российской Федерации). На момент подписания Договора в Доме зарегистрированные лица отсутствуют.
3. Передача Дома от Продавца к Покупателю производится по акту приема-передачи в день подписания Договора;
4. На момент передачи Дома от Продавца к Покупателю Дом должен отвечать следующим требованиям:
 - отсутствие перепланировки;
 - пригоден для постоянного проживания;
 - навесной фасад, устроенный из фиброцементных панелей КМЕУ, согласно проекта фасада, не должен иметь разрушений и повреждений, приводящие к его деформации, ухудшающие его эксплуатационные свойства.
5. При переходе права собственности на Дом, к Покупателю переходит право собственности на земельный участок, на котором расположен Дом (кадастровый номер 25:10:011601:_____), если на дату заключения Договора указанный земельный участок принадлежит Продавцу на праве собственности. В случае, если на дату заключения Договора земельный участок принадлежит Продавцу на ином праве, чем собственность, Покупатель приобретает право пользования земельным участком на тех же условиях и в том же объеме, что и Продавец.
6. Стоимость Дома, включая стоимость земельного участка или права пользования земельным участком, на котором расположен Дом, включая все неотделимые улучшения, произведенные Продавцом, составляет _____,00 (_____ рублей 00 коп.) рублей.

ПРОДАВЕЦ _____ ПОКУПАТЕЛЬ _____

7. Расчеты по Договору производятся безналичным путем. Покупатель в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации перехода прав собственности на Дом за Покупателем оплачивает 100 (Сто) % стоимости Дома путем перечисления денежных средств на банковский счет Продавца. Обязательство по оплате стоимости Дома считаются выполненными Покупателем с даты списания денежных средств с банковского счета Покупателя.
8. Стороны пришли к соглашению, что Дом не признается находящимся у Продавца в залоге в соответствии с п. 5 ст. 488 Гражданского кодекса РФ.

Порядок заключения Договора (акцепт)

В любое время в рамках Периода Действия Опциона Продавец вправе направить Покупателю письменное уведомление, составленное в произвольной форме и содержащее ссылку на условия настоящего Опциона, а также банковские реквизиты Покупателя (далее «Уведомление»). К Уведомлению должны быть приложены копии документов, позволяющие Покупателю определить соответствие Дома обязательным требованиям (выписка из ЕГРН на текущую дату в отношении Дома; выписку из ЕГРН в отношении земельного участка; документ подтверждающий отсутствие лиц, сохраняющих в соответствии с законом право пользования Домом). Уведомление, поданное Продавцом Покупателю без соответствующих приложений считается не полученным Покупателем.

Покупатель в течении 3 (трех) рабочих дней с даты получения Уведомления направляет своего представителя для предварительного осмотра Дома на предмет соответствия Дома п. 4 Опциона. По результатам предварительного осмотра Продавцом и Покупателем составляется акт о соответствии или не соответствии Дома обязательным требованиям Покупателя.

В случае соответствия Дома обязательным требованиям, Покупатель обязан в течение 5 (пяти) банковских дней подготовить проект Договора на условиях, предусмотренным настоящим Опционом и согласовать с Продавцом дату подписания Договора и место, дату подачи документов на государственную регистрацию перехода прав собственности на Дом.

ПРОДАВЕЦ _____ ПОКУПАТЕЛЬ _____

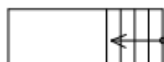
Поэтажный план индивидуального жилого дома

Условные обозначения:

2.77 линейный размер



стена с окном и дверью



лестница

|

ПРОДАВЕЦ _____ ПОКУПАТЕЛЬ _____