

ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ СТРОЯЩЕЙСЯ НЕДВИЖИМОСТИ

SRL «STROY INVEST», зарегистрированном в ГП «Государственной регистрационной Палате» 28.01.2013г, с государственным регистрационным номером - фискальный код **101360002126**, с местом нахождения: MD-2064, ул. Primăverii 7/1, мун. Кишинэу, Республика Молдова, далее именуемое **«Исполнитель»**, в лице управляющего **Охрименко Елена**, действующего на основании учредительного акта, и *******, рожденный *******, персональный код: *******, удостоверение личности *******, выданное ****.*.*.*.*** г., оф. ******, проживающий по адресу: Республика Молдова, мун. Кишинэу, ул. *********, д. ******, корп ******, кв. ******, далее именуемая **«Заказчик»**, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

На основании настоящего Договора, **«Заказчик»** участвует с собственными инвестициями в строительстве многоэтажного жилого дома **D+P+5E** на участке, вид назначения – для строительства, с площадью **0.10270 ha**, расположенном в **mun. Chişinău, or. Dureşti, sect. Buiucani, str. George Coşbuc, 38**, записан в Реестре недвижимого имущества с кадастровым номером: **0121116.030**, а **«Исполнитель»** организует строительство, сдачу в эксплуатацию (в условиях указанных в п. 1.5 и п. 3.1 настоящего Договора) и передает в собственность **«Заказчику»** квартиру, отмеченную в п. 1.2 настоящего Договора. Именуемый участок принадлежит **SRL «STROY INVEST»** на основании: Договора о купле-продажи, зарегистрированном за **nr. 4480** от **25.10.2016**.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. На основании настоящего Договора, **«Исполнитель»** организует строительство жилого дома, а **«Заказчик»** оплачивает стоимость, установленную в настоящем Договоре. **«Заказчик»** приобретает право собственности на квартиру после полной выплаты стоимости Договора и сдачи дома в эксплуатацию.

1.2. Техническая характеристика квартиры: расположена в жилом доме **D+P+5E**, с кадастровым номером **0121116.030.05**, по **str. George Coşbuc, 38, sect. Buiucani, or. Dureşti, mun. Chişinău**, квартира **№*** (***)**, состоящая из ***** (***) комнаты, с балконом, с общей площадью в ****** (***) м2**, **** (***)** этаж, согласно Проекту **9/17-1 «MaxMag-PIN» SRL** (проверен проверяющим **Vitalie Spasov nr. 96/39 din 15.03.2018**), оборудована всеми дополнительными удобствами согласно п. 1.5 настоящего Договора.

1.3. В рамках настоящего Договора, площадь квартиры представляет собой площадь всех помещений, относящихся к данной квартире. После завершения строительных работ, общая площадь квартиры будет рассчитываться в соответствии с измерениями, выполненными в соответствии с действующими нормативными положениями, зарегистрированными в техническом (кадастровом) деле жилого дома в ТКО Кишинэу, Филиал ГП «Кадастру».

1.4. Начало строительных работ жилого дома **Апрель 2018**. Передача квартиры в собственность будет произведена после полной выплаты стоимости Договора, установленного на основании п. 2.1 и п. 2.2 Договора и сдачи жилого дома в эксплуатацию.

1.5. На основании настоящего Договора, **«Исполнитель»** организует за счет оплаты стоимости Договора выполнение следующих работ, согласно документации по проекту:

1.5.1. Выполнение работ в котловане под фундамент, закладка фундамента и его гидроизоляция;

1.5.2. Выполнение строительных работ - монтаж жилого дома;

1.5.3. Установка внешних стен из кирпича, внутренние перегородочные стены из кирпича в соответствии с проектом дома;

1.5.4. Выравнивание стен и потолков сухой смесью в квартире. Финишная отделка в местах общего пользования (лестничная площадка, подъезд дома, кладовые);

1.5.5. Подготовка поверхностей для устройства полов (устройство 4-х слойной стяжки);

1.5.6. Установка дверей в помещениях общего пользования (подъезд, подвальное помещение и входную дверь в квартиру);

1.5.7. Монтаж наружных сетей водоснабжения;

1.5.8. Монтаж внутренних сетей водоснабжения (без разводки для санитарной техники);

1.5.9. Монтаж систем наружной канализации;

1.5.10. Монтаж систем внутренней канализации (без разводки для санитарной техники);

1.5.11. Монтаж наружных сетей электроснабжения;

1.5.12. Монтаж внутренних автоматов и УЗО электроснабжения;

1.5.13. Монтаж наружных сетей газоснабжения;

1.5.14. Монтаж внутренних сетей газоснабжения (без плиты);

1.5.15. Монтаж наружных сетей телефонной связи;

1.5.16. Монтаж доз для розеток и выключателей, вводного щитка;

1.5.17. Установка приборов учета по электроэнергии (для каждой квартиры);

1.5.18. Установка приборов учета по воде (для каждой квартиры);

1.5.19. Установка приборов учета по газу (для каждой квартиры);

- 1.5.20. Монтаж наружных окон (PVC Salamander, стеклопакеты с тремя стеклами и Low-e 41 мм) и пластиковых подоконников;
- 1.5.21. Установка отопительной системы (стальные отопительные панели и котел 24 kw турбо, пр-во Италия на каждую квартиру);
- 1.5.22. Монтаж дымохода;
- 1.5.23. Монтаж вентиляционной системы;
- 1.5.24. Строительство крыши;
- 1.5.25. Монтаж ливневой канализационной системы;
- 1.5.26. Монтаж лифтов;
- 1.5.27. Утепление наружных стен минеральной ватой, финишные отделочные работы фасада дома;
- 1.5.28. Обустройство прилегающей территории (озеленение, установка скамеек для отдыха и небольших архитектурных форм).
- 1.6. Стоимость строительных материалов и оборудования необходимых для выполнения работ, установленных в п. 1.5, включена в стоимость квартиры установленного в п. 2.1 настоящего Договора.
- 1.7. После окончания строительных работ установленных в п. 1.5, «Заказчик» обязуется выполнить за свой счет следующие работы, необходимые для обеспечения комфортного проживания в жилом доме, в соответствии с требованиями, установленными действующим законодательством РМ:
- 1.7.1. Монтаж межкомнатных дверей;
- 1.7.2. Монтаж покрытия полов;
- 1.7.3. Финишные отделочные работы поверхностей внутренних стен;
- 1.7.4. Финишные отделочные работы потолков;
- 1.7.5. Установка технико-санитарных предметов и принадлежностей для ванной комнаты и кухни (ванна, унитаз, умывальник, полотенцесушитель);
- 1.7.6. Установка газовой плиты;
- 1.7.7. Установка светильников.
- 1.8. Работы должны выполняться в строгом соответствии с требованиями, изложенными в проекте.
- 1.9. Во время выполнения работ, установленных в 1.7 запрещается выполнения каких-либо изменений в структуре квартиры (снос внутренних или наружных несущих стен, установка дверей и окон, не предусмотренных в проекте, и др.).

2. ЦЕНА ДОГОВОРА И СПОСОБ ОПЛАТЫ

- 2.1. На момент заключения настоящего Договора цена **1 (одного) м2** составляет ***** (***) евро**. Цена общей площади квартиры составляет ***** (***) евро**.
- 2.2. В зависимости от соблюдения положений, изложенных в п. 2.5 настоящего Договора, цена может быть увеличена в следующих случаях:
- 2.2.1. В случае, когда «Заказчик» уплачивает сумму, определенную в п. 2.5, она может быть увеличена на 10%, если в период выполнения оговоренных в п. 1.5 работ было зафиксировано (50% и более) увеличение цен на строительные материалы, ручной труд, топливо, электроэнергию или другие средства, используемые при выполнении строительных работ;
- 2.2.2. В случае, если «Заказчик» превышает указанный в п. 2.5 срок уплаты, стоимость Договора может быть увеличена пропорционально увеличению цен на строительные материалы, ручной труд, топливо, электроэнергию и другие средства, используемые при выполнении строительных работ;
- 2.2.3. Положения, изложенные в п. 2.2.2, применяются и в случаях, когда транш, установленный в п. 2.5 будет уплачен частично или с опозданием на 10 (десять) дней установленного Договором порядка. В случае, если стоимость Договора уплачивается 100% в течение 3 (трех) банковских дней со дня заключения настоящего Договора и регистрации в ТКО Кишинэу, Филиал ГП «Кадастру», изложенные в п. 2.2 положения не применяются.
- 2.3. Окончательная стоимость квартиры пересчитывается после завершения строительных работ в зависимости от общей площади застроенной квартиры в соответствии с расчетами, указанными, в техническом деле жилого блока, зарегистрированном ТКО Кишинэу, Филиал ГП «Кадастру».
- 2.4. «Заказчик» оплачивает цену Договора на расчетный счет «Исполнителя», указанный в п. 7.5, в молдавских леях по официальному курсу НБМ на день оплаты.
- 2.5. «Заказчик» обязуется оплатить стоимость Договора в размере ***** (***) евро**, которые должны быть уплачены в следующем порядке: ***** (***) евро** в течении 3 (трех) банковских дней после подписания настоящего Договора и остаток в сумме ***** (***) евро до **.**.****.**
- 2.6. В случае неисполнения «Заказчиком» выплат в размере и в сроки, оговоренные в п. 2.5 настоящего Договора, «Исполнитель» сохраняет за собой право одностороннего расторжения Договора в условиях, изложенных в п.6.3, с возвратом «Исполнителем» денежных средств, внесенных «Заказчиком» на банковский счет после удержания комиссионных, соответствующих условиям расторжения Договора, оговоренных в п. 6.3 настоящего Договора.
- 2.7. На протяжении выполнения Договора стоимость, указанная в п. 2.1, не может быть изменена в одностороннем порядке ни одной из сторон, кроме как за исключением случаев, предусмотренных в п. 2.2 настоящего Договора.

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Обязанности «Исполнителя»:

3.1.1. Обеспечить финансирование и строительство квартиры в соответствии с проектной документацией и строительными нормами РМ;

3.1.2. Информировать по просьбе "Заказчика" об объеме и сроках финансирования строительства;

3.1.3. Организовать окончание строительных работ, для подготовки сдачи жилого дома;

3.1.4. Передать квартиру в использование "Заказчика" для выполнения работ, изложенных в п. 1.7 в соответствии с

условиями, изложенными в п. 1.8 и 1.9 настоящего Договора, после уплаты цены, в соответствии с условиями, изложенными в п. 2.1 и 2.2 настоящего Договора;

3.1.5. Устранить дефекты, обнаруженные в дальнейшем «Заказчиком» в выполненных работах, в течение гарантийного срока, предусмотренного правилами в строительстве, но не позднее, чем через 12 (двенадцать) месяцев после передачи квартиры в использование. В случае расхождения, которые касаются происхождения дефектов в квартире, ответственность несёт виновная сторона, установленная компетентными органами. «Исполнитель» не несет ответственности в течение гарантийного срока за дефекты в квартире по вине «Заказчика» или третьего лица, которому был разрешён доступ в квартиру;

3.1.6. Передать квартиру в собственность, после ввода в эксплуатацию здания, согласно условиям данного Договора; 3.1.7. Оказывать юридическую помощь для того, чтобы создать «Ассоциацию жильцов»;

3.1.8. Начать процесс ввода в эксплуатацию жилищного блока в декабре 2019 года, при условии соблюдения положений, изложенных в п. 1.5 настоящего Договора;

3.1.9. Не проводить бетонные работы на строительной площадке в зимний период, если температура воздуха на улице

ниже, чем 10°C;

3.1.10. После сдачи в эксплуатацию дома «Исполнитель» передаёт на баланс «Ассоциации жильцов» здания и сооружения, построенные на прилегающей территории, сети и инженерные коммуникации, которые переходят в собственность членов в соответствии с законом. «Исполнитель» сохраняет за собой право собственности на часть помещений или территории кондоминиума по своему усмотрению.

3.2. Обязанности «Заказчика»:

3.2.1. Оплатить стоимость квартиры, в сроки и размеры, указанные в данном Договоре;

3.2.2. Подписать и выполнять дополнительные положения, составленные «Исполнителем» в соответствии с п. 2.2 Договора;

3.2.3. Выполнять самостоятельно необходимые работы в соответствии с требованиями, изложенными в п. 1.7 - 1.9 после уплаты цены, установленной в п. 2.1 и 2.2;

3.2.4. Оплатить жилищно-коммунальные услуги и сборы, связанные с использованием квартиры, до ввода жилищного блока в эксплуатацию;

3.2.5. Информировать «Исполнителя» в течение 3 (трех) дней о переезде или модификации места жительства, контактных телефонов, и / или изменении документов, удостоверяющих личность;

3.2.6. Не передавать права и обязанности, вытекающие из настоящего Договора, без согласия «Исполнителя» за исключением необходимости залога имущества в связи с договорённостью ипотечного кредита для оплаты ставок, предусмотренных настоящим Договором;

3.2.7. Получить квартиру в собственность, после ввода в эксплуатацию жилищного блока;

3.2.8. Стать членом «Ассоциации жильцов» жилого дома;

3.2.9. «Заказчик» обязуется зарегистрировать данный Договор в ТКО Кишинэу, Филиал ГП «Кадастру», в течение 15 (пятнадцати) дней после подписания.

4. ПРАВА СТОРОН

4.1. Права «Исполнителя»:

4.1.1. Получать от «Заказчика» платы, вносимые для исполнения настоящего Договора;

4.1.2. Вести учет денежных средств, перечисленных «Заказчиком» в счет оплаты Договора;

4.1.3. Расторгнуть Договор в случае несоблюдения «Заказчиком» условий оплаты стоимости, установленной в п. 2, а также положений, изложенных в п. 3.2 Договора;

4.1.4. Соглашаться с внесением Проектировщика/Инженера-конструктора незначительных изменений в проект квартиры и жилого дома, без уведомления и согласия «Заказчика»;

4.1.5. Заключать договоры подряда и/или субподряда без требования согласия «Заказчика»;

4.1.6. Продлевать срок сдачи в эксплуатацию жилого дома, в котором находится квартира в случае возникновения обстоятельств, установленных в п. 7.1 настоящего Договора;

4.1.7. Закладывать в финансовых учреждениях квартиры жилого дома, в случае возникновения необходимости привлечения финансовых средств для организации строительства, за исключением квартир, в отношении которых заключались договоры инвестиций; 4.1.8. Продлевать срок сдачи в эксплуатацию жилого дома, в случае возникновения обстоятельств, предусмотренных в п.3.1.9 настоящего Договора.

4.2. Права «Заказчика»:

4.2.1. Вносить предоплату стоимости квартиры, предусмотренную в разделе 2 настоящего Договора;

4.2.2. Получать по требованию информацию о ходе строительно-монтажных работ жилого дома, в котором находится квартира.

5. ОСОБЕННЫЕ УСЛОВИЯ

5.1. Стороны обязуются хранить в тайне всю информацию коммерческого содержания, полученную в следствие заключения настоящего Договора. В случае разглашения какой-либо информации, которая стала причиной нанесения морального или материального ущерба одной из сторон, сторона, которая разглашает информацию несет ответственность перед потерпевшей стороной, в соответствии с действующим законодательством РМ.

5.2. «Исполнитель» не несет ответственность в случае если «Заказчик» не выполняет положения изложенные в п. 1.7 и 1.9 настоящего Договора в течении 6 (шесть) месяцев со дня информирования «Исполнителем» о завершении работ согласно п. 1.5 настоящего Договора.

5.3. В случае неоплаты в срок счетов за жилищно-коммунальные услуги, налогов и/ или государственных пошлин или помещений, причитающихся к содержанию квартиры с правом пользования до сдачи в эксплуатацию жилого блока, «Заказчик» оплачивает пеню в размере установленном компетентными органами. Также, «Исполнитель» вправе отсрочить «Заказчику» частичное выполнение некоторых или всех жилищно-коммунальных услуг. Переподключение приостановленных услуг будет выполняться за оплату. Стоимость оплаты за переподключение будет установлена «Исполнителем».

5.4. В случае нарушения «Заказчиком» положений п. 1.7 - 1.9 настоящего Договора «Исполнитель» имеет право отказать в передаче квартиры в собственность до восстановления поврежденных конструктивных элементов, с оплатой «Заказчиком» затрат на восстановление.

5.5. Пользователь получит все документы собственности на квартиру упомянутую в п. 1.2 настоящего Договора только после полной оплаты цены квартиры и предоставленных жилищно-коммунальных услуг, но не ранее сдачи в эксплуатацию жилого блока, согласно действующему законодательству РМ.

5.6. После полной оплаты стоимости настоящего Договора и предоставленных жилищно-коммунальных услуг, но не ранее сдачи в эксплуатацию жилого блока, «Исполнитель» выдаст «Заказчику» Акт приема-передачи, который должны подписать обе стороны в течение 10 (десяти) рабочих дней.

5.7. Возможно появление расхождений, после выполнения кадастровых замеров с общей площадью квартиры, указанной в п. 1.2 настоящего Договора и в проектной документации жилого блока, сданного в эксплуатацию, стоимость указанная в п. 2.1 (и п. 2.2, в случае реализации) пересчитывается пропорционально установленным отклонениям ТКО Кишинэу, Филиал ГП «Кадастру».

5.8. В качестве субъектов правоотношений в основании настоящего Договора, участвуют только «Исполнитель» и «Заказчик».

5.9. В случае возникновения отклонений в связи с выполнением настоящего Договора, только «Исполнитель» вправе привлекать для их решения Подрядчика или Субподрядчика, который выполняли строительные работы жилого блока.

5.10. Невыполнение «Исполнителем» какого-либо права, предусмотренного настоящим Договором или действующим законодательством РМ, а так же и его выполнение с задержкой, не может быть обозначено «Заказчиком» как отказ от данного права.

5.11. В случае смерти или юридического не признания способности «Исполнителя», все права и обязанности на любой из фаз выполнения Договора переходят на наследников в соответствии с действующим законодательством РМ.

5.12. Подписанием настоящего Договора «Заказчик» соглашается до подписания Акта приемки-передачи подписать контракт о вступлении в «Ассоциацию жильцов» жилого дома по **mun. Chişinău, or. Durlleşti, sect. Viiucani, str. George Coşbuc, 38** и оплатить обслуживание дома за следующий календарный год из расчета **3 (три) евро за м2** квартиры/кладовой (в леях по официальному курсу НБМ). В последствии сумма и объемы необходимых услуг/работ будут согласовываться на общем собрании «Ассоциации жильцов».

6. УСЛОВИЯ РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

6.1. В случае, если завершение работ и сдача в эксплуатацию жилого блока осуществляется с опозданием, превышающим 6 (шесть) месяцев, «Заказчик» вправе потребовать расторжение Договора, а «Исполнитель» обязан в течение 30 календарных дней найти и привлечь третью сторону с целью полного возмещения внесенной суммы. Полное возмещение денежных средств осуществляется «Исполнителем» на банковский счет «Заказчика» в течение 30 банковских дней со дня привлечения третьего лица и заключения соглашения о расторжении Договора.

6.2. «Заказчик» вправе потребовать расторжение настоящего Договора в случае отказа от покупки квартиры по уважительным причинам, известив «Исполнителя» об этом не менее чем за 30 календарных дней до расторжения Договора. Возврат денежных средств осуществляется «Исполнителем» на банковский счет «Заказчика» с удержанием 5% от уплаченной суммы и денежных средств, удержанных в процессе банковских операций, в течение 30 банковских дней со дня заключения соглашения о расторжении Договора, но не превышая срок в 60 календарных дней со дня внесения заявления о расторжении Договора «Заказчиком».

6.3. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения «Заказчиком» договорных обязательств, в частности положений, изложенных в разделе 2 и п. 3.2 настоящего Договора, более чем в течение 30 дней,

«Исполнитель» имеет право расторгнуть в одностороннем порядке Договор и вернуть денежные средства, уплаченные «Заказчиком». В этом случае возврат денежных средств осуществляется «Исполнителем» на банковский счет «Заказчика» в течение 30 банковских дней со дня расторжения Договора с удержанием 10% от суммы Договора и расходов, образовавшихся в процессе осуществления банковских операций в соответствующем банке.

6.4. В случае расторжения настоящего Договора «Исполнитель» возвращает «Заказчику» сумму ранее внесенную на расчетный счет (п. 7.5) в молдавских леях, за исключением денежных средств, удержанных в ситуациях, обозначенных в п. 6.2 и 6.3 настоящего Договора.

7. ФИНАЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

7.1. В случае наступления форс-мажорных обстоятельств и в непредвиденном случае, на протяжении действия данного Договора, «Исполнитель» может продлить сдачу в эксплуатацию жилого блока. Под форс-мажорными обстоятельствами стороны понимают непредвиденные обстоятельства, вызванные природными явлениями: землетрясениями, ураганами, ливневыми дождями, обычными снегопадами, оползнями, засухами, и др. или вызванные социальными обстоятельствами (непредвиденным случаем): революциями, военными действиями, блокадами, террористическими актами, протестами, запретами на импорт и экспорт в интересах государства, эпидемии, пожарами и другими феноменами и чрезвычайными ситуациями, действиями государственных органов власти, принятием (утверждением) нормативных актов или некоторых предписаний о прекращении или приостановлении строительных работ, которые объективно привели к невозможности выполнения сторонами договорных обязательств.

7.2. В случае возникновения некоторых споров между сторонами, данные разногласия решаются путем переговоров, а в отсутствии обоюдного согласия, компетентной судебной инстанцией РМ.

7.3. Расходы, связанные с нотариальным заверением и регистрацией данного Договора в ТКО Кишинэу, Филиал ГП «Кадастру» несет «Заказчик».

7.4. Настоящий договор составлен в четырех экземплярах, один из которых хранится в архиве публичного нотариуса, один для регистрации в ТКО Кишинэу, Филиал ГП «Кадастру», и остальные два для каждой из сторон.

7.5. Банковские реквизиты «Исполнителя»: В.С. “VictoriaBank” S.A., sucursala nr. 17, код банка VICMD2X457, расчетный счет MD46VI000002224217633MDL.

ПОДПИСИ СТОРОН :

«Исполнитель»

«Заказчик»