**ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫЙ ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ**

**Внимание!**

**Юридическая компания Закон и Право, обращает ваше внимание на то, что данный документ является базовым и не всегда отвечает требованиям конкретной ситуации. Наши юристы готовы оказать вам помощь в составлении любого правового документа подходящего именно под вашу ситуацию.**

**Для подробной информации свяжитесь с юристом Кенесбек Ислам, по телефону; +7 (708) 971-78-58; +7 (727) 971-78-58.**

[ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫЙ ДОГОВОР](https://www.facebook.com/ZakonPravoKaz)

[КУПЛИ-ПРОДАЖИ](https://www.facebook.com/ZakonPravoKaz) № ПДКП-\_\_\_

г. Алматы «27» января 2021 года

 Товарищество с ограниченной ответственностью «………», БИН …………., находящееся по адресу: г. Алматы, Медеуский район, ул Бегалина …, оф 60, в лице гр. …………, действующей на основании доверенности, выданной 24 октября 2019 года Директором гр. ………….., именуемое далее как «ПРОДАВЕЦ», и Гражданин Республики Казахстан ……………, 24.07. 1970 года рождения, ИИН ………….., уроженка г.Алматы, именуемый в дальнейшем «ПОКУПАТЕЛЬ», с другой стороны, совместно именуемые «СТОРОНЫ», а по отдельности «СТОРОНА» или как указано выше, принимая во внимание, что [Продавец обязуется продать, а Покупатель обязуется купить квартиру](https://www.instagram.com/zakonpravo.kz/), расположенную в Жилом Комплексе «………….», возводимом Продавцом, заключили настоящий Предварительный договор купли-продажи (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

Термины и определения:

Жилой комплекс – Жилой комплекс «………», расположенный на принадлежащем на праве собственности Продавцу земельном участке, находящемуся по адресу: город Алматы, Медеуский район, улица Ондасынова, участок 1/1, (РКА…………). Кадастровый номер ЗУ – ………..

Квартира – Приобретаемая Покупателем квартира в Жилом комплексе «Exclusive Юбилейный», спецификация которой указана в Приложении №1 к настоящему Договору;

Полезная площадь Квартиры - определяется как сумма жилой и нежилой площади Квартиры, без учета балконов, лоджий, террас. Из Полезной площади Квартиры не исключаются площади, занятые приборами центрального отопления, колоннами, ваннами, унитазами и другим санитарно-техническим оборудованием.

Жилая площадь Квартиры - определяется как сумма площадей жилых комнат (спальни, гостиной, столовой, детской, домашнего кабинета и домашнего кабинета и тому подобных) в квартире, исчисляемая в квадратных метрах.

 Нежилая площадь Квартиры - определяется как сумма площадей внутренних подсобных помещений (кухни, ванной комнаты, туалета, прихожей, коридора, квартирной кладовой и тому подобных) в квартире, исчисляемая в квадратных метрах.

 Фактическая площадь балконов, лоджий – площадь балконов, лоджий, рассчитываемая без применения понижающих коэффициентов, путем разделения площади лоджий/балконов, указанной в техническом паспорте/плане Квартиры на применяемый уполномоченным органом в соответствии с нормативно-технической документацией Республики Казахстан понижающий коэффициент. При этом при взаиморасчете, Стороны руководствуются данными Фактических площадей балконов, лоджий, а в Договоре купли-продажи, при его подписании указываются данные уполномоченного органа, полученные по результатам технического обследования.

Общая площадь Квартиры - определяется как сумма Полезной площади Квартиры и Фактической площади (балконов, лоджий).

 Ремонтные работы – комплекс мероприятий и работ в Квартире, включающие в себя: наличие завершенных внутренних отделочных (облицовочные, малярные, обойные) работ, обустройство чистых полов, установку санитарно-технического оборудования и

приборов, электротехнических приборов бытового назначения, газовых или электрических кухонных плит, внутриквартирных дверных блоков.

 [Акт приемки объекта в эксплуатацию](https://www.zakonpravo.kz/) - зарегистрированный в надлежащем порядке органами юстиции документ, подтверждающий завершение строительства объекта в соответствии с утвержденным проектом и государственными (межгосударственными) нормативами и полную готовность объекта к эксплуатации

 Акт приема-передачи Квартиры для проведения Ремонтных работ - Промежуточный Акт, подписываемый Продавцом и Покупателем в момент фактической передачи Квартиры Покупателю для производства Покупателем ремонтных работ внутри квартиры. С момента подписания Акта Покупатель обязуется оплачивать эксплуатационные расходы и коммунальные услуги.

Договор на оказание услуг по содержанию и ремонту общего имущества Жилого комплекса - договор, заключаемый между Управляющей компаней (КСК) и Покупателем в момент фактической передачи Квартиры для проведения Ремонтных работ, по условиям которого эксплуатационная организация оказывает жилищно-эксплуатационные и обеспечивает предоставление коммунально-бытовых услуг, а Покупатель оплачивает указанные услуги в соответствии с условиями такого договора.

Уведомление – это извещение между сторонами Договора, путем направления письма, телеграммы, телефакса либо SMS-сообщения, при котором датой получения считается отметка (оттиск печати стороны, или подпись стороны, или отметка почтовой службы, или факсовая выписка или отчет о доставке, с обязательным указанием даты отправки).

1. Предмет Договора

1.1. По настоящему Договору Покупатель и Продавец обязуются в установленный настоящим Договором срок заключить Договор купли-продажи Квартиры (далее – Договор купли-продажи), согласно которому Продавец обязуется передать в собственность, а Покупатель, при условии оплаты полной Стоимости Квартиры, принять в собственность Квартиру, указанную в Приложении №1 к настоящему Договору.

1.2. Целевое назначение Квартиры – жилое помещение (квартира), в соответствие с Приложением №1 Договора.

1.3. Дата завершения строительства Жилого комплекса - IV квартал 2021 года, Продавец по соглашению Покупателя вправе на трехкратное продление срока завершения строительства по три месяца каждый от срока, указанного в настоящем Договоре.

1.4. Срок оформления Продавцом документов, необходимых для заключения договора купли-продажи квартиры – 15 (Пятнадцать) рабочих дней с даты государственной регистрации органами юстиции Акта приемки объекта в эксплуатацию.

1.5. В случае задержки строительства Жилого комплекса в IV квартал 2021 года и не достижения соглашения о продлении срока строительства, Покупатель вправе потребовать с Продавца возврата денежных средств по покупке квартиры.

2. Стоимость Договора и порядок расчетов

2.1. Стоимость Квартиры в черновой отделке указана в Приложении №1 к настоящему Договору.

2.2. Покупатель оплачивает Стоимость квартиры в порядке и согласно графику, определенном в Приложении №1 к настоящему Договору. Стоимость Квартиры фиксируется на момент заключения настоящего Договора в национальной валюте Республики Казахстан (тенге) и не подлежит изменению ни при каких обстоятельствах.

2.3. Покупатель подписанием настоящего Договора заверяет и соглашается, что при взаиморасчете, Стороны руководствуются данными Фактических площадей балконов, лоджий, а в Договоре купли-продажи, при его подписании указываются данные уполномоченного органа, полученные по результатам технического обследования.

2.4. Расходы, связанные с нотариальным удостоверением Договора купли-продажи, оформлением правоустанавливающих и идентификационных документов, в том числе с регистрацией права собственности на Квартиру несет Покупатель, самостоятельно и за свой счет либо возмещает Продавцу расходы, связанные с совершением указанных действий.

2.5. [Стороны подтверждают и соглашаются](https://www.instagram.com/zakonpravo.kz/), что в случае, если разница между общей площадью квартиры, указанной в настоящем Договоре и общей площадью квартиры, указанной в техническом паспорте, выданном уполномоченной государственной организацией, меньше от общей площади квартиры указанной в Договоре более чем на 3% (три процента), разницу свыше 3% (трех процентов) Продавец осуществляет возврат путем перерасчета исходя от стоимости квадратного метра указанную в условиях настоящего Договора.

2.6. Стороны подтверждают и соглашаются, что в случае, если разница между общей площадью квартиры, указанной в настоящем Договоре и общей площадью квартиры, указанной в техническом паспорте, выданном уполномоченной государственной организацией, превышения (в сторону увеличения) от общей площади квартиры указанной в Договоре более чем на 3% (три процента), то стоимость разницы свыше 3% (трех процентов) Покупатель обязуется оплатить путем перерасчета исходя от стоимости квадратного метра указанную в условиях настоящего Договора.

3. Порядок производства Ремонтных работ в Квартире

3.1. Продавец извещает Покупателя по телефонной связи о готовности передачи Квартиры, а Покупатель обязуется явиться к Продавцу для принятия Квартиры. В случае неявки Покупателя в течение 30 (тридцати) календарных дней с даты извещения, Продавец направляет Покупателю Уведомление о готовности Квартиры к проведению Покупателем Ремонтных работ, с приложением к Уведомлению Акта приема-передачи для проведения Ремонтных работ.

3.2. Покупатель в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента извещения и/или направления Продавцом Уведомления о готовности Квартиры к проведению Ремонтных работ:

3.2.1. принимает Квартиру и ключи в количестве 2 (двух) штук путем подписания Акта приема – передачи для проведения Ремонтных работ. В случае выявления Покупателем каких-либо дефектов и/или несоответствий характеристикам, указанным в Приложении №1 к Договору, Покупатель вправе указать претензии и замечания в Акте приема-передачи для проведения Ремонтных работ и требовать их устранения в разумный, согласованный и, утвержденный Продавцом и Покупателем, срок. При этом, срок передачи Квартиры продлевается на количество дней, необходимых для устранения Продавцом дефектов. В случае отсутствия в Акте приема-передачи претензий и замечаний, обязательства Продавца по фактической передаче Квартиры считаются исполненными надлежащим образом;

3.2.2. В случае, если предоставленный и/или прилагаемый к Уведомлению Акт приема-передачи Квартиры для проведения Ремонтных работ не будет подписан в указанный срок, без предъявления письменного обоснования отказа от подписания Акта, Квартира будет считаться принятой Покупателем в день получения им Акта приема-передачи Квартиры и/или Уведомления Продавца.

С момента принятия Квартиры в фактическое пользование для проведения Ремонтных работ, обязанности по содержанию Квартиры, а также риск порчи Квартиры переходит от Продавца к Покупателю;

3.3. Одновременно с подписанием Акта приема – передачи Квартиры для проведения Ремонтных работ Покупатель обязуется:

• подписать Договор на оказание услуг по содержанию и ремонту общего имущества Жилого комплекса с эксплуатационной организацией и оплачивать эксплуатационные услуги на его условиях;

• оплатить сбор за вывоз мусора, по тарифам, определяемым Продавцом, коммунальные и иные расходы по содержанию Квартиры. До момента присвоения Покупателю лицевого счета, оплата коммунальных услуг осуществляется в пользу Продавца или эксплуатационной организации, по усмотрению Продавца в течение 3 (трех) календарных дней с момента их требования/выставления. После присвоения Покупателю лицевого счета, Продавец самостоятельно осуществляет оплату коммунальных услуг и жилищно-эксплуатационных услуг в соответствии с полученными счетами на оплату;

• самостоятельно нести ответственность за нарушение Покупателем и/или его сотрудниками правил техники безопасности, охраны труда, требований противопожарного, экологического, и другого законодательства Республики Казахстан, причинения последними или в результате действий последних, ущерба имуществу Продавца и/или третьих лиц, местам общего пользования, ущерба жизни и здоровью самого Покупателя, сотрудников Покупателя и/или третьих лиц;

3.4. После принятия Квартиры в фактическое пользование для проведения Ремонтных работ запрещается Покупателю проводить в Квартире, а также в самом здании следующие работы:

• связанные с проведением чистовой отделки и текущего ремонта в квартире, нарушающие технику безопасности;

• затрагивающие фасад здания и его элементы, в том числе любое остекление лоджий, установка снаружи здания любых устройств и сооружений, индивидуальных приборов кондиционирования, без предварительного письменного разрешения Продавца;

• связанные с отступлением от проекта (перепланировка, пробивка проемов, ниш, борозд в стенах, перекрытиях и демонтаж стен и т. д.), изменением инженерных сетей, без предварительного письменного разрешения Продавца;

Без предварительного письменного разрешения Продавца Категорически запрещается:

1. Замена, добавление, перенос приборов отопления;

2. Демонтаж конструкций (колонн, несущих стен);

3. Демонтаж инженерных коммуникаций (вент коробов);

4. Демонтаж балконных ограждений;

5. Монтаж и утепление витражей и балконов.

 3.5. При выполнении Ремонтных и других строительных работ, а также при дальнейшей эксплуатации Квартиры, Покупатель обязуется соблюдать следующие требования:

• выполнять работы в светлое время суток, в рабочие дни с 08.00 до 18.00 часов, в субботу - с 08.00 до 14.00. часов, без права проведения работ в воскресенье и праздничные дни;

• выполнять работы в строгом соответствии со строительными нормами и правилами, установленными действующим законодательством Республики Казахстан;

• при выполнении работ по перепланировке (реконструкции/переоборудованию) Квартиры, производить указанные работы только при наличии строительного проекта, согласия Продавца, разрешения уполномоченного органа, а также при соблюдении требований настоящего договора. Приступить к реализации вышеуказанных изменений только после получения Продавцом Акта госкомиссии;

• складировать строительный мусор в строго отведенных для этого местах;

• не складировать стройматериалы и приспособления, предназначенные для осуществления отделочных и других строительных работ, на лестничных пролетах и площадках;

• не сливать в канализацию любые виды отходов строительного производства;

• при выполнении работ обеспечить сохранность отделки помещений общего пользования, сохранность инженерных систем и оборудования;

• не производить увеличение электрических и/или энергетических нагрузок (норм потребления), предусмотренных законодательством, проектом и/или техническими условиями эксплуатации Квартиры и/или Жилого комплекса;

• после окончания отделочных и других строительных работ ежедневно проверять отключение электроприборов, закрытие кранов на трубопроводах и наличие заглушек на канализационных отводах;

• не совершать действий, влекущих за собой повреждение и нарушение работы инженерных сетей Квартиры и/или Жилого комплекса;

4. Права и обязанности Сторон

4.1. Продавец обязан:

4.1.1. Надлежащим образом выполнить принятые по настоящему Договору обязательства;

4.1.2. Сообщить Покупателю о необходимости явки последнего в офис Продавца для заключения Договора купли-продажи в порядке, предусмотренном пунктом 5.2. Договора;

4.1.3. Заключить с Покупателем Договор купли-продажи в порядке и сроки, предусмотренным настоящим Договором;

4.2. Продавец вправе:

4.2.1. Требовать от Покупателя, надлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору;

4.2.2. При нарушении Покупателем сроков внесения платежей по настоящему Договору, начислить и удержать неустойку в порядке и на условиях настоящего Договора;

4.2.3. В случае поэтапной оплаты стоимости Квартиры и невозможности Покупателем своевременного осуществления последнего платежа, по письменному заявлению Покупателя, по усмотрению Продавца предоставить отсрочку платежа, оговариваемых в отдельном дополнительном соглашении к настоящему Договору

4.2.4. Требовать от Покупателя обеспечения последним свободного доступа Продавцу или эксплуатационной организацией Продавца к инженерным сетям, находящимся в Квартире;

4.2.5. В принудительном порядке обязать Покупателя освободить и передать Квартиру Продавцу в случаи нарушения последним условий оплаты по Договору.

4.2.6. В случае досрочного расторжения настоящего Договора, вследствие нарушения Покупателем сроков внесения платежей согласно условиям настоящего Договора либо в случае одностороннего отказа Покупателя от исполнения настоящего Договора, по своему усмотрению распоряжаться Квартирой и удержать из оплаченных сумм штраф за одностороннее расторжение настоящего Договора, как это предусмотрено разделом 7 настоящего Договора;

4.2.7. При оформлении уступки прав и обязанностей Покупателя по настоящему Договору осуществить указанные действия на безвозмездной основе;

4.2.8. Досрочно выполнить обязательства по настоящему Договору;

4.2.9. При выявлении нарушения любого из требований настоящего Договора к порядку проведения Ремонтных работ Квартиры, направить в адрес Покупателя письменное замечание с требованием устранить указанное нарушение и/или неблагоприятные последствия такого нарушения.

4.2.10. Требовать от Покупателя возмещения причиненного действиями (бездействием) последнего ущерба Жилому комплексу, а также возмещения ущерба третьим лицам, причиненного Покупателем в процессе Ремонтных работ в Квартире.

4.2.11. При передаче Квартиры Покупателю для проведения Ремонтных работ, Продавец вправе в принудительном порядке обязать Покупателя освободить Квартиру путем направления письменного уведомления, в случаях нарушения Покупателем условий, предусмотренных разделом 2 Договора по оплате стоимости Квартиры;

При этом, Квартира возвращается Покупателю после полного устранения причины, повлекших принудительное освобождение Квартиры, за исключением случаев, если действие (бездействие) Покупателя повлекло дальнейшее расторжение Договора по основаниям, предусмотренным в настоящем Договоре.

4.3. Покупатель обязан:

4.3.1. надлежащим образом выполнить принятые по настоящему Договору обязательства;

4.3.2. использовать Квартиру в соответствии с ее целевым назначением, указанным в п.1.2. Договора;

4.3.3. в установленные сроки и на условиях настоящего Договора производить все необходимые платежи;

4.3.4. в случае досрочного расторжения Договора в срок не позднее 10 (десяти) календарных дней с даты получения Уведомления передать Продавцу Квартиру со всеми неотделимыми улучшениями по акту приема-передачи. При обнаружении Продавцом в момент такой передачи Квартиры нарушения целостности Квартиры (стен и/или перекрытий, демонтажа какого-либо оборудования или др.) Покупатель обязан привести Квартиру в состояние, в котором Квартира была принята Покупателем по акту приема-передачи. В случае передачи Квартиры с неотделимыми улучшениями по основаниям указанным в настоящем пункте, Покупатель не вправе предъявлять к Продавцу каких-либо требований по возмещению компенсаций, связанных с неотделимыми улучшениями Квартиры.

4.3.5. немедленно извещать Продавца о всяком наступившем повреждении, аварии или ином событии, нанесшем или грозящем нанести ущерб Квартире, и своевременно принимать все возможные меры по их предотвращению до прибытия представителя Продавца;

4.3.6. выполнять в установленный срок все предписания, указания и/или Уведомления Продавца, эксплуатационной организации Продавца и/или уполномоченных государственных органов о принятии мер по устранению обстоятельств, возникших в результате деятельности Покупателя, а также обстоятельств, ставящих под угрозу сохранность Жилого комплекса/Квартиры, экологическую и санитарную обстановку вне Жилого комплекса/Квартиры, а также по соблюдению обязательств Покупателя, предусмотренных иными пунктами настоящего раздела;

4.3.7. своевременно, в соответствии с Разделами 3.2 Договора, явиться в офис Продавца, для подписания Акта приема-передачи для проведения Ремонтных работ, Договора на оказание услуг по содержанию и ремонту общего имущества Жилого комплекса и Договора купли-продажи.

4.4. Покупатель вправе:

4.4.1. Произвести платежи по настоящему Договору досрочно;

4.4.2. При отсутствии возможности произвести оплату по настоящему Договору, направить на рассмотрение в адрес Продавца письменное заявление с просьбой о возможности предоставления отсрочки внесения платежа;

4.4.3. При наличии письменного согласия Продавца, производить перепланировку Квартиры, не связанные с изменением основных несущих конструкций, при условии соблюдения Строительных норм и правил и в строгом соответствии с Разделом 3 настоящего Договора;

4.4.4. Оборудовать при необходимости Квартиру современными средствами охраны от несанкционированного проникновения посторонних лиц и средствами противопожарной сигнализации, а также организовать круглосуточную охрану Квартиры. Все эти мероприятия производятся за счет Покупателя.

5. Порядок передачи Квартиры в собственность

5.1. Передача права собственности на Квартиру Покупателю осуществляется на основании заключенного между Сторонами Договора купли – продажи (удостоверяемого нотариусом) и Акта приема – передачи Квартиры при соблюдении следующих условий:

• полного исполнения Покупателем обязательств по оплате за Квартиру;

• наличие подписанного Покупателем с Управляющей компанией (КСК) договора на оказание услуг по содержанию и ремонту общего имущества Жилого комплекса и отсутствия у Покупателя задолженности по нему;

5.2. Продавец заблаговременно извещает по телефонной связи Покупателя об обязательной явке для подписания нотариального Договора купли-продажи и Акта приема-передачи Квартиры. В случае неявки Покупателя, Продавец направляет Уведомление о дате и времени явки для заключения Договора купли-продажи и Акта приема – передачи Квартиры.

5.3. В случае неявки Покупателя для подписания Акта приема-передачи и Договора купли-продажи Квартиры в течение периода более 20 (двадцать) календарных дней с даты получения Покупателем Уведомления, а равно необоснованного отказа от подписания Акта приема-передачи (за исключением случая не подписание акта приема передачи при наличии замечаний у Покупателя к строительным работам) и Договора купли-продажи, то такое действие / бездействие рассматривается как незаинтересованность Покупателя в приобретении Квартиры и Продавец вправе отказаться от настоящего Договора, в связи с чем Договор считается расторгнутым с моменты истечения указанного в этом пункте срока. При этом, Продавец направляет Покупателю письменное уведомление о расторжении Договора.

6. Порядок уведомления Сторон

6.1. В целях надлежащего исполнения Сторонами условий Договора Стороны обязаны устно или письменно уведомлять друг друга о наступлении каких-либо событий или о необходимости совершить какие-либо действия, предусмотренные Договором.

6.2. В случае невозможности прибытия Покупателя в офис Продавца в указанный в соответствующем Уведомлении срок по уважительной причине Покупатель обязуются не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента получения данного Уведомления письменно известить об этом Продавца, с указанием даты прибытия. Дата следующего прибытия Покупателя в офис Продавца не должна превышать срок, указанный в Уведомлении более чем на 10 (десять) рабочих дней.

6.3. В случае изменения платежных, почтовых и юридических реквизитов Стороны обязаны незамедлительно известить друг друга в письменной форме. Данное уведомление является неотъемлемой частью Договора с момента получения Стороной.

6.4. Извещения Продавца, направленные Покупателю по адресам и реквизитам, указанным в Договоре и приложениях к нему, при нарушении Покупателем п.6.3. Договора, считаются исполненными надлежащим образом.

6.5. Уведомления Сторон, направленные в адрес другой Стороны посредством телефонограммы/электронного сообщения или SMS сообщения имеют силу письменного Уведомления.

7. Досрочное расторжение Договора и его последствия

7.1. Досрочное расторжение Договора в одностороннем порядке по инициативе Продавца до истечения срока его действия производится при наступлении следующих оснований:

7.1.1. неисполнение или не надлежащее исполнение Покупателем обязательства по оплате Квартиры, предусмотренное настоящим Договором;

7.1.2. отказ Покупателя от подписания договора на оказание услуг по содержанию и ремонту общего имущества Жилого комплекса с эксплуатационной организацией, предусмотренных условиями настоящего Договора.

7.2. Продавец вправе в одностороннем порядке досрочно расторгнуть настоящий Договор в случае, предусмотренных п.7.1.1. настоящего Договора, без обращения в судебные органы Республики Казахстан, с удержанием 10% (десять) процентов от Стоимости Квартиры. Письменное уведомление Покупателя о расторжении настоящего Договора направляется Продавцом за 5 (пять) календарных дней до предполагаемой даты расторжения. Возврат денег Покупателю осуществляется из сумм, внесенных на расчетный счет Продавца, с удержанием в пользу Продавца штрафа в размере 10% (десять) процентов от Стоимости Квартиры и не позднее 3 (трех) календарных месяцев с момента расторжения настоящего Договора.

7.3. Досрочное расторжение Договора в одностороннем порядке по инициативе Покупателя до истечения срока его действия производится при наступлении следующих оснований:

7.3.1. При задержке Продавцом сроков завершения строительства более чем на 9 (девять) календарных месяцев, если такая задержка не связана с нарушением исполнения Покупателем своего обязательства по оплате согласно Договору и действием обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор). При этом, стороны заключают соглашение о расторжении настоящего Договора, в соответствии с которым Покупателю возвращается сумма внесенных им платежей на расчетный счет Продавца, но не позднее 3 (трех) календарных месяцев с момента расторжения настоящего Договора.

7.4. В случае не проведения Покупателем полного платежа в порядке и сроки, установленные пунктом 2.2. Договора, на 30 (тридцатый) календарный день с даты соответствующего платежа, подлежащего оплате, настоящий Договор автоматически считается расторгнутым.

8. Ответственность Сторон

8.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых обязательств, Стороны несут ответственность, предусмотренную настоящим Договором и законодательством Республики Казахстан.

8.2. В случае нарушения Покупателем сроков внесения каждого и/или любого из платежей по настоящему Договору, Продавец вправе потребовать от Покупателя уплаты пени, начисляемой Продавцом в размере 0,05 % (ноль целых пять сотых процента) от суммы просроченного Покупателем платежа за каждый календарный день просрочки, но не более 3% (трех процентов) от Стоимости Квартиры.

8.2.1. В случае нарушения Продавцом сроков завершения строительства, по настоящему Договору, с учетом предусмотренных сроков продления, Покупатель вправе потребовать от Продавца уплаты пени в размере 0,05 % (ноль целых пять сотых процента) от Стоимости Квартиры за каждый календарный день просрочки, но не более 3% (трех процентов) от Стоимости Квартиры.

8.3. С момента принятия Квартиры по Акту приема-передачи для проведения Ремонтных работ, Покупатель обязуется нести правовую и материальную ответственность, гарантировать возмещение всякого рода ущерба и ограждать Продавца от любых обязательств, претензий, судебных разбирательств, ущерба, убытков, затрат и расходов любого рода, возникших в связи, или в результате:

• травмы, заболевания или смерти любого лица, привлеченного Покупателем и/или третьих лиц для проведения внутриквартирного ремонта;

• причинения убытка и/или ущерба Жилому комплексу, а также прилегающей территории Жилого комплекса, вызванных действиями/бездействиями любого лица, привлеченного Покупателем, а также непосредственно Покупателем.

• потери или причинения ущерба имуществу третьего лица;

• нарушения Покупателем норм законодательства Республики Казахстан, повлекшие привлечение Продавца к какой-либо ответственности.

8.4. При выявлении нарушения любого из требований настоящего Договора к порядку проведения Ремонтных работ в Квартире, предусмотренного Разделом 3 настоящего Договора, в случае не устранения Покупателем нарушения и/или неблагоприятные последствия по истечении 10 (десяти) календарных дней с момента направления письменного замечания, Продавец вправе применить к Покупателю, а Покупатель обязуется оплатить по первому требованию Продавца, штраф в размере 50 000 (пятьдесят тысяч) тенге за каждый факт нарушения. Данный штраф оплачивается сверх (помимо) понесенных убытков Продавца по устранению нарушений и/или неблагоприятных последствий, вызванных действиями/бездействиями Покупателя.

8.5. Стороны руководствуясь положениями абзаца 2, пункта 1 статьи 351 Гражданского Кодекса Республики Казахстан, пришли к соглашению о том, что при неисполнении или ненадлежащем исполнении Продавцом своих обязательств по настоящему Договору, допускается взыскание с Продавца только пени (неустойки) и штрафа, предусмотренной настоящим Договором, но не убытков.

8.6. Выплата пени/штрафа не освобождает Стороны от исполнения обязательств по настоящему Договору.

8.7. Выплата денежных штрафных санкций Покупателю осуществляется Продавцом на банковский счет Покупателя с удержанием суммы подоходного налога у источника выплаты согласно налоговому законодательству Республики Казахстан. Расходы по открытию банковского счета, оплате комиссий и иных вознаграждений банка, в том числе связанных с обналичиваем денег, производятся за счет Покупателя и возмещению Продавцом не подлежат.

8.8. Продавец несет ответственность по обеспечению контроля за ходом и качеством строительства, а также несет ответственность, предусмотренную законодательством Республики Казахстан и Договором, за:

8.8.1. соблюдение требований нормативно-технических документов при строительстве объекта;

8.8.2. качество используемых строительных материалов, конструкций, оборудования и ведение строительно-монтажных работ;

8.8.3. своевременную сдачу многоквартирного жилого дома в эксплуатацию;

8.8.4. своевременную передачу Покупателю квартиры с момента завершения строительства с правом на трехкратное продление срока завершения строительства по три месяца каждый.

9. Гарантии качества

9.1. Свидетельством надлежащего исполнения обязательств Продавца в области качества построенного Жилого комплекса является Акт приемки объекта в эксплуатацию.

9.2. Продавец гарантирует, что передаваемая Квартира построена в соответствии с действующими строительными нормами и правилами Республики Казахстан.

9.2.1. Срок гарантии 2 (два) года с момента ввода в эксплуатацию Жилого комплекса.

9.2.2. Продавец обязан обеспечить сохранение в течение гарантийного срока показателей жилого комплекса, указанных в проектно-сметной документации и Договоре.

10. Форс-мажор

10.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор), возникших после заключения Договора в результате обстоятельств чрезвычайного характера, которые Стороны не могли предвидеть и предотвратить. К обстоятельствам непреодолимой силы (форс-мажор) относятся: пожар, наводнение, землетрясение, эпидемия, военные действия, действие законов, предписаний, указов, запретов государственных органов, введение на территории Республики Казахстан чрезвычайного положения, пандемии (в частности вирусной и т.д.), оказывающих влияние на выполнение Сторонами обязательств по Договору, или иных обстоятельств, находящихся вне разумного контроля сторон.

10.2. В случаях наступления обстоятельств, предусмотренных в п. 10.1. Договора, срок выполнения Стороной обязательств по Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют эти обстоятельства и их последствия.

10.3. Если наступившие обстоятельства, перечисленные в п. 10.1. Договора, и/или их последствия продолжают действовать более 4 (Четырех) месяцев, Стороны проводят дополнительные переговоры для выявления приемлемых альтернативных способов исполнения Договора. В случае совместного решения Сторон о невозможности дальнейшего исполнения Договора ввиду обстоятельств, указанных в п.10.1. Договора, любая из Сторон вправе расторгнуть Договор, уведомив об этом другие Стороны.

11. Прочие условия

11.1. При решении вопросов, не нашедших своего решения в условиях Договора, но прямо или косвенно вытекающим из отношений Сторон по нему или затрагивающих имущественные интересы и/или деловую репутацию Сторон Договора, Стороны будут руководствоваться нормами и положениями действующего законодательства Республики Казахстан.

11.2. В случае изменения законодательства Республики Казахстан в отношении налогов, пошлин и иных платежей в бюджет, Стороны путем подписания Дополнительного соглашения к Договору обязуются внести соответствующие изменения в Договор.

11.3. Договор может быть изменен и/или дополнен Сторонами в период его действия на основе их взаимного согласия и наличия объективных причин, свидетельствующих о необходимости внесения подобного рода изменений и дополнений. В случае изменения характеристик Квартиры, указанных в Приложении №1, Стороны обязуются подписать дополнительное соглашение к настоящему Договору.

11.4. Любые соглашения Сторон по изменению и/или дополнению условий Договора имеют силу в том случае, если они оформлены в письменном виде, подписаны Сторонами Договора и скреплены печатями сторон (при наличии печати).

11.5. Покупатель вправе передать свои права и обязанности по Договору третьим лицам, после надлежащего исполнения Покупателем обязательств по оплате Стоимости Квартиры на условиях настоящего Договора.

11.6. Настоящий Договор вступает в силу со дня его подписания, с которого и становится обязательным для Сторон, заключивших его. Условия настоящего Договора применяются к отношениям сторон, возникшим только после заключения Договора.

11.7. Настоящий Договор является предварительным в соответствии со ст. 390 Гражданского кодекса Республики Казахстан и действует до заключения Договора купли-продажи Квартиры.

11.8. Все споры, которые могут возникнуть в связи с исполнением Договора, разрешаются Сторонами путем переговоров, а при не достижении согласия – в суде по месту нахождения Квартиры, в порядке, предусмотренном действующим на момент судебного разбирательства законодательством Республики Казахстан. Подсудность спора – Медеуский районный суд города Алматы (если покупателем является физическое лицо), и Специализированный межрайонный экономический суд города Алматы (если покупателем является юридическое лицо).

11.9. Содержание текста Договора полностью соответствует действительному волеизъявлению Сторон. Подписанием Договора Покупатель подтверждает, что в дееспособности не ограничен, не находится в состоянии наркотического, токсического, алкогольного опьянения; по состоянию здоровья может осуществлять и защищать свои права и исполнять обязанности; не страдает заболеваниями, наличие которых может воспрепятствовать осознанию сути, смысла, значения подписываемого Договора, в том числе его отдельных условий, а также возможных правовых последствий; подтверждает, что не находится под влиянием заблуждения, обмана, насилия, угрозы, давления, злонамеренного соглашения или стечения тяжелых обстоятельств.

11.9.1. Стороны пришли к соглашению, что в случае смерти Покупателя, все права и обязанности по настоящему Договору автоматически переходят на законных наследников Покупателя.

11.10. Все приложения и дополнения к Договору, подписанные уполномоченными представителями Сторон являются неотъемлемыми частями Договора.

11.11. Настоящий Договор составлен в 2-х идентичных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

Реквизиты и подписи Сторон

Продавец

ТОО «Senim Development»

Покупатель

Ким Виолетта Викторовна

050010, РК. г. Алматы, Медеуский район, ул Бегалина …, оф 60

БИН ……….

KZ………… в ДБ АО "Сбербанк"

БИК SABRKZKA

Представитель по доверенности

\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_/

ИИН ……….

уд. личности № ……………

выдано МВД РК от 26.05.2011 г.

Адрес: город Алматы, Ж. …………дом 21, кв. ….

тел. +7 ………….

E.mail: \_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_ / ……………...В.

 То