

Договор купли-продажи № _____

г. Ялта

от «___» _____ 2006г.

Общество с ограниченной ответственностью «Левант», именуемый далее «**Продавец**», расположенное по адресу: Украина, Автономная Республика Крым, город Ялта, ул. Ленина-Морская, д.21/1, свидетельство о государственной регистрации № 04055765Ю0010968, выданное Исполкомом Ялтинского городского совета 19.04.2001 г., идентификационный код субъекта предпринимательской деятельности в едином государственном реестре предприятий и организаций Украины 31416490, в лице генерального директора Алексева Сергея Васильевича, действующего на основании устава ООО «Левант», зарегистрированного под реестровым № 04055765Ю0010968 от 19.04.2001 г., и протокола о назначении № 2 от 26 ноября 2001 г., с одной стороны, и

гражданин Российской Федерации _____, _____ г.р., паспорт серии ____ № _____, выдан ____ отделом _____, код подразделения _____, зарегистрированный по адресу: г. _____ именуемый далее «**Покупатель**», с другой стороны,

вместе или по отдельности именуемые в дальнейшем соответственно «Стороны» или «Сторона», понимая значение и условия настоящего договора, его правовые последствия, подтверждая действительность намерений при его составлении,

заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. **Продавец** - продал, а **Покупатель** купил незаконченное строительством недвижимое имущество: апартамент (блок) № ____ литер « ____» общей площадью 177,7 кв.м., входящий в состав рекреационного комплекса, расположенного по адресу: г. Ялта, пгт. Ливадия, поселок «Горное», 21, (далее по тексту именуемое «Объект»).

Характеристика Объекта представлена на схеме рекреационного комплекса (экспликация), поэтажном плане и выписке БТИ согласно Приложению № 1 к настоящему договору, являющемуся неотъемлемой частью настоящего договора.

2. Объект принадлежит **Продавцу** на праве частной собственности, что подтверждается выпиской о регистрации права собственности на недвижимое имущество (Объект) от 10.02.05 г. № 10331, выданной Коммунальным предприятием Ялтинским бюро технической инвентаризации.

Объект расположен непосредственно на участке земли площадью _____ кв.м.

Земельный участок общей площадью 15200,00 кв.м., на котором расположен весь рекреационный комплекс (далее по тексту – Земельный участок), находится у **Продавца** на праве аренды, что подтверждается договором аренды земельного участка № 35 от 09.07.04 г., заключенным между ООО «Левант» и Ливадийским пос. Советом.

3. Цена Объекта составляет _____ гривен (далее – Цена Объекта). Оплата Цены Объекта осуществляется **Покупателем** в долларах США по курсу НБУ на день выставления счета.
4. Покупатель обязуется оплатить Цену Объекта, указанную в п. 3 настоящего договора, в порядке предоплаты согласно предъявленному счету, в срок не позднее 7 (семи) банковских дней с момента подписания настоящего договора.

5. Право собственности на Объект возникает у **Покупателя** с момента государственной регистрации настоящего договора.

С указанного момента **Покупатель** принимает на себя обязанности по уплате налогов на недвижимость (в случае если они будут установлены в будущем), по уплате арендных платежей за участок земли, на котором непосредственно расположен Объект, по оплате услуг по охране Объекта, осуществляет за свой счет отделку, эксплуатацию и ремонт Объекта с соблюдением действующих норм и правил, уплату коммунальных платежей, а также участвует в расходах, связанных с техническим обслуживанием и ремонтом, в том числе капитальным, всего комплекса и прилегающей территории, в расходах, связанных с охраной всего комплекса и прилегающей территории, в расходах по уплате платежей за аренду Земельного участка, на котором располагается весь комплекс в целом, в том числе объекты инфраструктуры.

Порядок пользования **Покупателем** системами инженерного обеспечения и коммуникациями осуществляется на возмездной основе, и будет регулироваться отдельным договором, заключаемым между **Продавцом** и **Покупателем**.

6. **Продавец** гарантирует, что на момент подписания настоящего договора Объект никому не продан, не подарен, не заложен, в споре и под запретом (арестом), налоговым запретом не пребывает; не предъявлены иски, связанные с выкупом или ограничением прав относительно предмета договора, не находится в договоре найма, аренды, пожизненного использования, и **Продавец** заключает настоящий договор не вследствие стечения тяжелых обстоятельств, на крайне невыгодных для себя условиях и настоящий договор не является для него кабальной сделкой.
7. Объект визуально осмотрен покупателем до подписания настоящего договора. Недочетов или дефектов, которые мешали бы его использованию или предназначению на момент осмотра, выявлено **Покупателем** не было.
8. Передача Объекта осуществляется по передаточному акту, подписываемому Сторонами, в течение 3 (Три) рабочих дней со дня государственной регистрации настоящего договора в уполномоченных органах. Обязательство **Продавца** передать Объект считается исполненным после подписания Сторонами указанного передаточного акта.
9. В случае просрочки **Покупателя** в оплате цены Объекта, **Покупатель** уплачивает **Продавцу** неустойку в размере 0,5% (Ноль целых пять десятых процента) от цены Объекта, за каждый календарный день просрочки.
10. Если какая-либо из гарантий, данных **Покупателем Продавцу**, окажется не соответствующей действительности, **Продавец** вправе отказаться от исполнения настоящего Договора (в одностороннем порядке расторгнуть договор).

Продавец вправе отказаться от исполнения настоящего договора (в одностороннем порядке расторгнуть договор), если просрочка **Покупателя** в исполнении обязанности по уплате всей цены Объекта либо какой-то ее части превысила 10 (Десять) банковских дней.

В указанных случаях **Продавец** направляет **Покупателю** письменное уведомление об отказе от настоящего договора. Настоящий договор считается расторгнутым в день получения **Продавцом** уведомления об одностороннем отказе, если иной срок расторжения настоящего договора не будет предусмотрен в данном уведомлении.

В случае расторжения договора в соответствии с настоящим пунктом, Стороны обязаны в течение 60 (Шестьдесят) календарных дней с момента его расторжения вернуть друг другу все полученное по настоящему договору, в том числе и тогда, когда право собственности на Объект перешло к **Покупателю**. При этом **Покупатель** уплачивает **Продавцу** штраф в размере 20% от общей цены настоящего договора.

11. За неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему договору, стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Украины и условиями настоящего договора.
12. Расходы по нотариальному удостоверению настоящего договора, по государственной регистрации настоящего договора, расходы, а также иные расходы, связанные с исполнением настоящего договора оплачивает **Покупатель**.
Оплату оформления документов, которые необходимы для отчуждения Объекта, осуществляет сторона, относительно которой эти документы выданы.
13. В связи с передачей Объекта **Покупателю** без внутренних перегородок и перегородок, ограничивающих санитарные зоны, Стороны в настоящем договоре достигли соглашения, что возможное изменение общей площади Объекта после установки этих перегородок по сравнению с размером площади, указанной в п. 1 настоящего договора, не является нарушением условий настоящего договора и не является основанием для проведения перерасчета стоимости Объекта.
14. **Покупатель** обязан использовать Объект в соответствии с его целевым назначением (апартаменты для отдыха) и не производить его переустройство и/или перепланировку без соответствующего разрешения органов власти и согласования с Объединением совладельцев недвижимости, образованным собственниками апартаментов, входящих в рекреационный комплекс, расположенный по адресу: г. Ялта, поселок «Горное», 21, пгт. Ливадия.
15. **Покупатель** обязуется не проводить без согласования с Объединением совладельцев недвижимости, образованным собственниками апартаментов, на Объекте и в рекреационном комплексе в целом работы, которые могут привести к изменению внешнего вида или конструкции наружных стен, фасада и/или его элементов (в том числе любое остекление или изменение внешнего вида балконов, установка снаружи объекта и/или комплекса любых устройств и сооружений и т.п.).
16. **Покупатель** имеет право оформить права на участок земли площадью 79,36 кв.м., расположенный непосредственно под Объектом, перешедшим в собственность **Покупателя** в соответствии с настоящим договором, в порядке, установленном действующим законодательством Украины.
17. Настоящий договор отменяет и делает недействительными все другие обязательства или представления, которые могли быть приняты или сделаны сторонами, будь то в устной или письменной форме, до заключения настоящего договора.
18. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях настоящего договора считается конфиденциальной и разглашению не подлежит.
19. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему договору, если это неисполнение явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы (пожара, землетрясения, паводка, затопления) или другого препятствия, которое находится вне их контроля (военные действия, забастовки, общественные волнения, изменения в законодательстве. Действия и решения органов государственной власти и местного самоуправления Украины, АРК, г. Ялты и т.п.), возникшего после подписания настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера, которые не одна из сторон по договору не могла ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами (форс-мажорные обстоятельства).
Сторона, которая подверглась действию обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажорные обстоятельства) обязана немедленно, но не позднее 3 (Три) календарных дней, проинформировать другую сторону договора о возникновении указанных обстоятельств. В этом случае возникновение обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажорных обстоятельств) продлевает срок исполнения обязательств по договору на период действия указанных обстоятельств и на период обычно необходимого срока для устранения их последствий.

20. Любые изменения и дополнения к настоящему договору имеют силу только в том случае, если они составлены в письменной форме и подписаны Сторонами или уполномоченными представителями Сторон.
21. К настоящему договору применяется законодательство Украины.
22. Все споры, возникающие из настоящего договора, будут решаться путем переговоров. В случае недостижения соглашения по спорным вопросам, последние будут решаться в суде Украины в соответствии с правилами подведомственности и подсудности.
23. Настоящий договор вступает в силу после его нотариального удостоверения с момента его государственной регистрации в уполномоченных органах и действует до полного исполнения Сторонами принятых на себя обязательств по договору.
24. Договор составлен в 4 (Четыре) экземплярах на русском языке, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой стороны, третий – для представления в органы государственной регистрации, четвертый остается на сохранение в делах нотариуса.

Реквизиты сторон

ПРОДАВЕЦ

Юридический адрес: ООО «Левант» 98600 г. Ялта. ул. Ленина – Морская, 21/1
№ счета 2600001734079

BANK BENEFICIARI: cor/account № 04094227

SWIFT: EXBSUAUX

JOC "STATE EXPORT – IMPORT BANK OF UKRAINE"

KIEV, CORKIY GTR.127

FOR YALTA BRANCH

BANK CORRESPONDENT: DEUTSCHE BANK TRUST COMPANI AMERICAS,
NEW YORK

SWIPT: BKTRUS33

ПОКУПЕТЕЛЬ

Паспорт серии _____ № _____, выдан ___ отделом ОВД города _____, код подразделения _____.

Зарегистрирован по адресу: г. _____

Подписи сторон

ПРОДАВЕЦ

Генеральный директор
ООО «Левант»
Алексеев С. В.

ПОКУПАТЕЛЬ
