# ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫЙ ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ № Alon Bar

г. Ташкент «17» ноября 2021г.

# OOO «Good Luck Future», именуемое в дальнейшем «Продавец», в лице Директора – Бекмуратова А.А., действующего на основании Устава, с одной стороны, и гражданин(ка) Balsin Andrey Aleksandrovich, именуемый(ая) в дальнейшем «Покупатель», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

# ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

* 1. Продавец осуществляет строительство объекта: многоэтажный жилой дом, расположенный по адресу: г.Ташкент, Чиланзарский район, ул. Катартал, 5-квартал, дом 44А (далее - Комплекс). Земельный участок принадлежит Продавцу на правах постоянного пользования (регистрационный номер реестра государственной регистрации объектов недвижимого имущества №10:03:03:03:01:0022 от 24.09.2019г.). Продавец осуществляет строительные работы на основании соответствующего уведомления в Инспекцию по контролю строительства города Ташкента от 07.10.2019г за №13022648.
  2. Продавец Покупателю право собственности на отдельный объект жилой недвижимости из состава **Комплекса: квартиру №** **12 на 5 этаже** ориентировочной общей площадью **73,61 кв.м.** (далее - Объект) путем заключения нотариально удостоверяемого договора.
  3. Размер суммы окончательного договора купли-продажи является договорным и составляет **516 384 000,00 (Пятьсот шестнадцать миллионов триста восемьдесят четыре тысяч) сум**.
  4. Продавец является заказчиком строительства Комплекса, пользователем и распорядителем предварительной оплаты. Подписанием настоящего договора Покупатель наделяет Продавца полномочиями по владению, пользованию и распоряжению оплаченной суммой.
  5. Продавец заключает от своего имени все необходимые договоры для осуществления строительства Комплекса и, являясь заказчиком по договорам строительного подряда, принимает на себя выполнение всех обязательств, предусмотренных указанными договорами.

# ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

* 1. Оплата суммы предварительного договора производится путем внесения предоплаты, суммы в размере 255 000 000,00 (Двести пятьдесят пять миллионов) сум, в течении 3-х календарных дней, а остаток долга в размере 261 384 000,00 (Двести шестьдесят один миллион триста восемьдесят четыре тысячи) сум, покупатель выплачивает в течении 12-ти месяцев, не позднее 15 числа каждого месяца согласно графику, представленному в Приложении №1 к настоящему Договору, которое является неотъемлемой частью настоящего Договора. Днем внесения является день зачисления денежных средств на расчетный счет Продавца.
  2. Оплата суммы предварительного договора производится в рассрочку согласно Графику платежей (Приложение №1 к Договору)
  3. С учетом возможного изменения площади приобретаемого Объекта в силу различных причин, в том числе, ввиду разницы между проектными параметрами и фактическими строительными результатами, Стороны, подписанием настоящего договора согласны, что размер предварительной оплаты не является окончательным и может быть изменен Продавцом ввиду изменения общей площади Объекта из расчета за один квадратный метр площади согласно кадастровому делу. При изменении размера общей площади Объекта, Продавец обязуется направить Покупателю письменное уведомление. Стороны признают, что заключение соответствующего дополнительного соглашения об изменении площади приобретаемого Объекта не требуется. В случае увеличения размера предварительной оплаты недостающая сумма подлежит оплате Покупателем в течение 5 (пяти) банковских дней с момента получения уведомления. В случае уменьшения размера предварительной оплаты сумма, оплаченная Покупателем сверх размера предварительной оплаты, подлежит возврату Продавцом в течение 5 (пяти) банковских дней с момента предоставления Покупателем реквизитов по оплате.
  4. Любые платежи Покупателя по настоящему договору засчитываются Продавцом согласно следующей очередности:
* погашение пени, штрафов за неисполнение/ненадлежащее исполнение обязательств по Договору;
* внесение предварительной оплаты.
  1. В соответствии со статьей 241 Гражданского кодекса Республики Узбекистан обязательства по оплате предварительной суммы, указанной в пункте 1.3. настоящего договора, может быть возложено Инвестором в полном объеме или в части на третье лицо.

# ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

# 3.1. Права и обязанности Покупателя:

* + 1. Покупатель подтверждает, что вышеуказанный объем информации для него достаточен и послужил основанием для принятия решения о заключении договора и оценки рисков своего участия, и он достаточно оценил свое нынешнее и будущее финансовое состояние, позволяющее осуществить надлежащее исполнение своих обязанностей по настоящему договору.
    2. Покупатель имеет право потребовать выплаты пени, штрафных санкций со стороны Продавца за невыполнение или ненадлежащее выполнение обязательств по договору, а также его расторжения в судебном порядке.
    3. Покупатель не вправе осуществлять уступку своих требований по договору третьей стороне без письменного согласия Продавца. Уступка своих требований Покупателем возможна только при оплате последним Продавцу 3% (три процента) от размера предварительной оплаты, указанного в пункте 1.3. настоящего договора.
    4. Покупатель обязуется внести предварительную оплату на расчетный счет Продавца в сроки и размерах, указанных в настоящем договоре.
    5. Покупатель обязан самостоятельно уплачивать все налоги, сборы и другие обязательные платежи, предусмотренные действующим законодательством и внесением предварительной оплаты.
    6. Покупатель обязан возместить убытки, причиненные Продавцу неисполнением или ненадлежащим исполнением договора.
    7. Покупатель обязан явиться в нотариальную контору для оформления передачи права собственности на Объект путем заключения с Продавцом договора купли-продажи Объекта в нотариальной форме.
    8. Покупатель после передачи ему Объекта по Акту приема-передачи обязуется:
       1. в 10-ти (десяти) дневный срок произвести регистрацию перехода права собственности на Объект в кадастровых органах и самостоятельно нести, все связанные с этим расходы;
       2. своевременно уведомить Продавца о регистрации перехода права собственности на Объект и в течение 3 (трех) рабочих дней после получения кадастровых документов передать Продавцу или его уполномоченному лицу копию свидетельства о регистрации права на недвижимое имущество;
       3. в течение 5 (пяти) рабочих дней после получения кадастровых документов оформить договоры на поставку коммунальных услуг и открыть лицевые счета на имя Покупателя с обязательным уведомлением Продавца в течение 3 (трех) рабочих дней после оформления договоров поставки коммунальных услуг и открытия лицевых счетов;
       4. соблюдать технические, противопожарные и санитарные правила и нормы эксплуатации Объекта, Комплекса и прилегающей территории;
       5. своевременно оплачивать коммунальные услуги, а также взносы и расходы, необходимые для содержания общего имущества в Комплексе и прилегающего к нему земельного участка с элементами благоустройства;
       6. не производить без письменного разрешения Продавца и проектной организации (проектировщик Комплекса), разработавшей проектную документацию Объекта, как до ввода Объекта в эксплуатацию, так и в период эксплуатации, каких-либо работ, не предусмотренных проектной документацией (Рабочий проект), в том числе, включая, но, не ограничиваясь: возведения дополнительных конструкций (ограждений, веранд, мансард, временных сооружений, декоративных конструкций и т.п.), перепланировки помещений, переоборудования и/или нарушения целостности несущих стен, колонн, кровли, перекрытий кровли, вентиляционных каналов, пробивку проемов и ниш в несущих стенах и диафрагмах жесткости, изменения внешнего вида Объекта, фасада, устройства подвалов, возведение любых самостоятельных строений, пристроек, изменения проектных решений внутреннего электроснабжения и инженерных коммуникаций (канализация, холодное водоснабжение), а также любых иных изменений в планировке Объекта и/или инженерных коммуникациях. В случае выявления Продавцом результатов работ, не предусмотренных проектной документацией (Рабочий проект), как заключения договора купли-продажи в нотариальной форме, так и после его заключения, Покупатель обязан за свой счет устранить их. В случае выполнения Покупателем несогласованных работ, перечисленных в настоящем пункте, то на Объект не будут распространяться гарантийные обязательства Продавца, предусмотренные настоящим Договором, Продавец освобождаются от ответственности по подписанию договора купли-продажи с Покупателем, устранению замечаний на Объекте, и Продавец вправе самостоятельно без согласия Покупателя устранить результаты несогласованных работ без возмещения Покупателю их стоимости, при этом Покупатель обязан возместить Продавцу все понесенные им расходы при устранении результатов несогласованных работ;
       7. в случае установки системы кондиционирования воздуха согласовать предварительно с Продавцом место размещения наружного блока кондиционера на фасадной части Комплекса. В случае установки кондиционера без согласования, а также в неположенном месте, Покупатель обязуется демонтировать наружный блок в течение 5 календарных дней с момента предупреждения. Продавец также имеет право самостоятельно или с привлечением третьих лиц демонтировать наружную часть кондиционера с последующим выставлением Покупателю требования на возмещение расходов;
       8. при монтаже внутренних инженерных сетей обеспечить выдерживание их проектных нагрузок; не производить без письменного согласования Продавца увеличение потребления мощности тепло- электроснабжения, проведение дополнительных инженерных коммуникаций, в том числе, тепло- электроснабжения к пристройкам, отдельным строениям и сооружениям, возведенным Покупателем. Не допускается самовольное, без согласования с Продавцом увеличение, перенос или уменьшение количества приборов отопления, установка терморегуляторов, изменение трассировки и диаметра трубопроводов, электрических сетей, устройство теплых полов и прочее, которые могут повлечь за собой разбалансировку домовых инженерных систем и ухудшение их работы – недостаточную теплоотдачу отопительных приборов, низкое давление горячей и холодной воды, пониженное напряжение в электросети и прочее; либо привести к аварийным ситуациям. Покупатель в случае совершения им действий, предусмотренных настоящим пунктом в согласованном либо несогласованном порядке и превышении проектных нагрузок по тепло-электроснабжению, обязан оплатить стоимость всех затрат по ремонту/замене тепло-электрооборудования, сетей тепло-электроснабжения Комплекса. При этом, Продавец вправе отключить Объект от услуг тепло-электроснабжения;
       9. немедленно извещать Продавца о всяком наступившем повреждении, аварии или ином событии, нанесшем или грозящем нанести ущерб Объекту, и своевременно принимать все возможные меры по их предотвращению до прибытия представителя Продавца;
       10. выполнять в установленный срок все предписания, указания и/или уведомления Продавца и/или уполномоченных государственных органов о принятии мер по устранению обстоятельств, возникших в результате деятельности Покупателя, а также обстоятельств, ставящих под угрозу сохранность Комплекса/Объекта, экологическую и санитарную обстановку вне Комплекса/Объекта, а также по соблюдению обязательств Покупателя, предусмотренных иными пунктами настоящего Договора;
       11. нести риски утраты, повреждения или уничтожения Объекта. Покупатель гарантирует возмещение всякого рода ущерба и ограждает 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;
       - причинения убытков и/или ущерба Комплексу, а также прилегающей территории Комплекса, вызванных умышленным нарушением или грубой неосторожностью любого лица, привлеченного Покупателем, или непосредственно Покупателем;
       - потери или причинения ущерба имуществу третьего лица;
       - нарушения Покупателем норм законодательства Республики Узбекистан, повлекшие привлечение Продавца к какой-либо ответственности;
       1. в целях соблюдения единого архитектурного решения Комплекса, в частности сохранения его сложившегося индивидуального облика и составляющих его фасадов, кровли, цоколей, ограждений и малых архитектурных форм, не осуществлять до и после ввода Объекта в эксплуатацию изменение внешнего облика Объекта, фасада, кровли, устройство дополнительных пристроек и отдельных строений, изменение ограждения участка без письменного согласования с Продавцом. Покупатель понимает и соглашается, что в случае осуществления подобных действий без письменного согласования с Продавцом, Покупатель обязан самостоятельно устранить нарушение в течение 14 (четырнадцать) календарных дней с момента установления факта нарушения, либо Продавец вправе самостоятельно без согласия Покупателя устранить результаты несогласованных работ без возмещения Покупателю их стоимости, при этом Покупатель обязан возместить Продавцу все понесенные ими расходы при устранении результатов несогласованных работ.

# 3.2. Права и обязанности Продавца:

# 3.2.1. Продавец вправе удерживать передачу Объекта по акту приема-передачи и не заключать договор купли-продажи в нотариальной форме до момента полного исполнения Покупателем своих договорных обязательств.

# 3.2.2. Продавец имеет право вносить изменения в проектно-сметную документацию. В случае изменения площади Объекта ввиду вносимых изменений в проектно-сметную документацию, применяются положения пункта 2.3. настоящего договора.

# 3.2.3. Стороны пришли к соглашению и подписанием договора подтверждают, что Продавец вправе увеличить общую стоимость Объекта (взноса) в одностороннем порядке, в случае внесения изменений в налоговое законодательство, которые непосредственно влияют на увеличение стоимости Объекта. При этом увеличение стоимости взноса производится пропорционально возникновения налоговой нагрузки на Продавца.

# 3.2.4. В случае изменения проектно-сметной документации Комплекса, Продавец вправе в одностороннем порядке изменить порядковый номер Объекта и направить Покупателю соответствующее уведомление. При изменении порядкового номера Объекта, остальные параметры Объекта остаются без изменений.

# 3.2.5. Продавец, в соответствии с действующим в Республике Узбекистан строительными нормами и правилами, проектно-сметной документацией, обязуется завершить основные строительно-монтажные работы на Комплексе в срок до 30 июня 2022 года. Продавец обязуется получить Акт приемки в эксплуатацию Комплекса в срок, не превышающий 60 (шестьдесят) рабочих дней с момента завершения основных строительно-монтажных работ на Комплексе, а также в этот же срок оформить кадастровую документацию, подтверждающую регистрацию права собственности на Объект. При этом в рабочие дни по Договору не включаются суббота, воскресенье и праздничные дни.

# 3.2.6. Продавец не позднее 90 (девяносто) рабочих дней после оформления права собственности на Объект после внесения предварительной оплаты, с учетом доплат/возвратов согласно пунктам 1.4., 2.3. настоящего договора, погашения иных задолженностей Сторон, обязуется передать Покупателю право собственности на Объект путем заключения с Покупателем договора купли-продажи Объекта в нотариальной форме.

# 3.2.7. Продавец имеет право в одностороннем порядке изменить сроки завершения строительства Объекта, если это связано с выполнением дополнительных требований уполномоченных государственных органов, касающихся условий строительства Объекта, но не более чем на три месяца, и это не будет являться нарушением сроков строительства, указанных в подпункте 3.2.5. настоящего договора.

# 3.2.8. Продавец обязуется передать Покупателю Объект, качество которого соответствует условиям договора, требованиям проектной документации и градостроительных норм, а также иным обязательным требованиям, предусмотренным законодательством Республики Узбекистан.

# 3.2.9. Продавец обязуется выполнять требования уполномоченных государственных органов, предъявляемых в пределах их компетенции, в части ведения, завершения и надлежащего оформления строительства объектов жилого и нежилого фонда.

* + 1. Продавец обязан самостоятельно, за собственный счет произвести сбор необходимых документов для заключения нотариально удостоверяемого договора с Покупателем.
    2. Продавец обязуется подготовить и передать Покупателю все необходимые документы для заключения нотариального договора купли-продажи Объекта и государственной регистрации прав собственности Покупателя на данный Объект.

1. **ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА**

4.1. Продавец вправе после завершения в полном объеме работ на Объекте до ввода Комплекса в эксплуатацию направить Покупателю уведомление(-ия) о готовности Объекта к проведению дополнительных отделочных работ.

4.2. Покупатель в течение 5 (пяти) календарных дней с момента доставки вышеуказанного уведомления(-ий) принимает Объект, путем подписания Акта приема-передачи Объекта в Комплексе, соглашения о возмещении затрат по оплате за коммунальные и эксплуатационные услуги, и обязуется завершить дополнительные отделочные работы в течение 3 (трех) месяцев с даты подписания документов, указанных в настоящем пункте.

4.3. Покупатель обязуется возмещать Продавцу расходы на коммунальные (тепло/водо/энергоресурсы, канализация, вывоз мусора и возмещение услуг по содержанию Комплекса), жилищно-эксплуатационные услуги, общие домовые нужды (далее- Коммунальные расходы), начиная с даты принятия Объекта или даты заключения договора купли-продажи (в зависимости от того, какое событие наступит ранее) и до заключения Покупателем договоров с поставщиками соответствующих услуг. При этом, Продавец вправе осуществлять удержание Объекта до момента погашения Покупателем своей задолженности, согласно условиям настоящего Договора. Оплата производится в течение 3 (трех) дней с момента выставления требований от Продавца.

4.4. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта с момента его получения по Акту приема-передачи несет Покупатель.

# УСЛОВИЯ ОФОРМЛЕНИЯ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ОБЪЕКТ

* 1. Объект передаётся Покупателю в надлежащем техническом состоянии.
  2. Передача Продавцом права собственности на Объект Покупателю производится после внесения всей суммы предварительной оплаты, с учетом доплат/возвратов согласно пунктам 1.4., 2.3. настоящего договора, погашения иных задолженностей Покупателя перед Продавцом, путем заключения договора купли-продажи Объекта в нотариальной форме. Все расходы, связанные с нотариальным оформлением договора купли-продажи Объекта и его государственной регистрацией осуществляется за счет Покупателя.
  3. Стоимость Объекта в договоре купли-продажи, заключаемом в нотариальной форме между Продавцом и Покупателем, будет соответствовать размеру предварительной оплаты, который определен пункте 1.3. договора, и будет считаться оплаченной при условии выполнения Покупателем всех своих обязательств.
  4. Прием-передача Объекта в собственность Покупателя осуществляется в день заключения нотариально удостоверяемого договора с подписанием Акта-приема передачи и оформлением счета-фактуры. С этого момента Объект снимается с баланса Продавца и на Покупателя, как собственника Объекта, переходит обязанность по содержанию Объекта, самостоятельной уплате коммунальных платежей, общих расходов по содержанию общего имущества в Комплексе и прилегающего к нему земельного участка с элементами благоустройства, налогов, сборов и других обязательных платежей, связанных с содержанием, правом собственности и пользованием Объектом. Объект может быть передан Покупателю по Акту приема-передачи до заключения договора купли-продажи.

# ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

6.1. Объект должен соответствовать требованиям технических и градостроительных регламентов, проектной документации, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством Республики Узбекистан.

6.2. Покупатель вправе предъявить Продавцу претензии в связи с ненадлежащим качеством Объекта при условии, что такие недостатки выявлены в течение гарантийного срока. Продавец гарантирует исправление недостатков Объекта.

6.3. Продавец не несет ответственность за недостатки в Объекте, возникшие по вине Покупатель при нарушении им правил эксплуатации Объекта, входящих в его состав конструктивных элементов, инженерного оборудования, в том числе несоблюдение технических условий при проведении планировочных и отделочных работ Покупателем, включая несоблюдение обязательств, указанных в подпунктах 3.1.8.4., 3.1.8.6., 3.1.8.8. договора.

6.4. Свидетельством надлежащего исполнения обязательств Продавца по качеству построенного Объекта является Акт приемки в эксплуатацию Комплекса уполномоченными государственными органами.

# ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН И ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору в части сроков, порядка и условий внесения предварительной оплаты, и/или согласно пунктам 1.4., 2.3. договора, Покупатель выплачивает Продавцу пеню в размере 0,1% от размера задолженности, за каждый день просрочки, в общем размере не более 10% от размера невыплаченной части предварительной оплаты. Взыскание суммы пени является правом, а не обязанностью Продавца.

7.2. Нарушение Покупателем сроков внесения полной суммы предварительной оплаты, освобождает Продавца от ответственности за просрочку выполнения обязательств по завершению строительства Объекта, нотариальному оформлению права собственности Покупателя на Объект и является основанием для одностороннего расторжения Продавцом настоящего договора.

7.3. В случае нарушения сроков по передаче права собственности на Объект в соответствии с пунктом 3.2.6. договора, Продавец выплачивает Покупателю пеню в размере 0,01 % от внесенной части предварительной оплаты, за каждый день просрочки, но не более 10% от размера предварительной оплаты. Начисление, удержание, предъявление к оплате штрафа, пени является правом, а не обязанностью Покупателя. Размер штрафа, пени возлагаемых на Продавца Покупателем за неисполнение или ненадлежащее исполнение договорных обязательств, может быть уменьшен Покупателем.

7.4. При уклонении Покупателя от заключения договора купли-продажи и/либо подписания Акта приема-передачи Объекта, Продавец вправе требовать от Покупателя выплаты пени в размере 0,5 % от размера предварительной оплаты за каждый день просрочки, в общем размере не более 10% от общей стоимости предварительной оплаты.

7.5. В случае нарушения Покупателем обязательств, указанных в пунктах 3.1.8.6, 3.1.8.7, 3.1.8.8, 3.1.8.12 настоящего договора, Покупатель обязуется выплатить штраф в размере 100 базовых расчетных величин, установленных законодательством Республики Узбекистан на момент уплаты штрафа. Уплата штрафа не освобождает Покупателя от обязанности устранить допущенное нарушение. В случае не устранения допущенного нарушения со стороны Покупателя в течение 2-х месяцев с момента уплаты штрафа, Продавец вправе повторно требовать уплаты штрафа согласно настоящему пункту договора.

7.6. Ответственность Сторон за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств, не предусмотренная по настоящему договору, определяется гражданским кодексом и другими нормативно-правовыми актами Республики Узбекистан.

7.7. Споры, возникающие из данного договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров, в течение 10 (десяти) дней с даты соответствующего заявления одной из Сторон. При невозможности достижения согласия путем переговоров, споры подлежат разрешению в порядке, предусмотренном действующим законодательством Республики Узбекистан, в Мирабадском межрайонном суде по гражданским делам города Ташкента, если Покупатель - физическое лицо, или в Ташкентском межрайонном экономическом суде, если Покупатель - юридическое лицо.

# ФОРС-МАЖОР

8.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств неопределенной силы, возникших после заключения договора в результате событий чрезвычайного характера, которые стороны не могли предвидеть, или предотвратить разумными мерами (форс-мажор). К таким событиям чрезвычайного характера относятся: наводнение, пожар, землетрясение, взрыв, шторм, оседание почвы, эпидемия и иные явления природы, а также война или военные действия.

8.2. Сторона, которая не может выполнить свои обязательства по настоящему договору, должна сообщить другой стороне за 30 (тридцать) календарных дней о начале и прекращении этих обстоятельств. Если эти обстоятельства будут продолжаться в течении 3 (трех) месяцев, каждая сторона имеет право отказаться от дальнейшего выполнения своих обязательств по договору. О наличии таких обстоятельств и их продолжительности будут служить свидетельства уполномоченных органов.

**9.** **ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА**

9.1. Настоящий договор может быть изменен, расторгнут или признан недействительным по основаниям, предусмотренным договором и действующим законодательством либо по соглашению сторон.

9.2. Все изменения и дополнения к договору оформляются в письменной форме путем подписания дополнительного соглашения, являющегося неотъемлемой частью настоящего договора, оформленных надлежащим образом, подписанных уполномоченными представителями сторон, удостоверенных печатями, кроме случаев, оговоренных договором.

9.3. Продавец имеет право досрочно расторгнуть настоящий договор в одностороннем внесудебном порядке путем направления уведомления о расторжении договора и без подписания сторонами соглашения о расторжении (дата получения уведомления является датой одностороннего расторжения договора) и продать Объект (либо иным способом произвести его отчуждение) третьему лицу без согласия Покупателя, в случаях:

* просрочки в оплате суммы предварительной оплаты на 30 (тридцать) календарных дней согласно пунктам 2.2., 2.3. настоящего договора;
* при уклонении Покупателя от заключения договора купли-продажи и/либо подписания Акта приема-передачи Объекта на 30 (тридцать) календарных дней, а равно не прибытие Покупателя для подписания договора купли-продажи и/либо подписания Акта приема-передачи Объекта в указанный срок.

9.4. Расторжение договора в одностороннем порядке по инициативе Покупателя возможно в случае просрочки Продавцом на 3 (три) и более календарных месяца в заключении договора купли-продажи Объекта.

9.5. При расторжении договора по инициативе Продавца в соответствии с пунктом 9.2. договора, Продавец возвращает Покупателю фактически полученную сумму предварительной оплаты, за вычетом пени, установленной разделом 7 настоящего договора. Возврат Объекта Покупателем Продавцу (в случае, если к моменту расторжения договора Покупатель принял Объект) осуществляется в течение 10 (десяти) календарных дней с момента расторжения договора. Возврат денежных средств Покупателю осуществляется после отчуждения Объекта третьему лицу и оплаты последним полной стоимости Объекта, но не ранее 6 (шести) месяцев с момента расторжения договора.

9.6. При расторжении договора по инициативе Покупателя в соответствии с пунктом 9.3. договора, Продавец в течение 30 (тридцати) банковских дней с момента расторжения договора возвращает Покупателю фактически полученную Продавцом сумму. При этом какие-либо штрафные санкции сторонами не применяются. Возврат Объекта, со всеми неотделимыми улучшениями, Покупателем Продавцу осуществляется в течение 10 (десяти) календарных дней с момента расторжения договора.

**10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

10.1. Продавец гарантирует, что на момент заключения настоящего договора Объект не является предметом каких-либо иных договоров, свободен от любых обязательств, не находится в залоге или под арестом, не сдан в аренду третьим лицам, не является объектом споров и чьих-либо притязаний, не передан в доверительное управление и не имеет каких-либо других обременений.

10.2. Вся информация, содержащаяся в договоре и связанная с его исполнением, является конфиденциальной и не подлежит разглашению сторонами за исключением случаев, в которых обязательное предоставление данной информации предусмотрено законодательством Республики Узбекистан. В случае нарушения данного условия любой из сторон, виновная сторона возмещает потерпевшей стороне причиненные убытки, в том числе упущенную выгоду.

10.3. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах стороны обязаны в течение 10 (десяти) календарных дней извещать друг друга. При отсутствии извещения об изменении почтовых и других реквизитов любая корреспонденция направляется по последнему известному Продавцу адресу и считается доставленной надлежащим образом, хотя бы адресат по данному адресу и не находился; причем корреспонденция считается надлежащим образом доставленной и полученной Покупателем в случае ее направления заказным письмом с уведомлением о вручении по адресу, указанному в настоящем договоре, или адресу фактического проживания на основании заявления Покупателя, и датой получения корреспонденции адресатом будет дата, указанная в уведомлении или на почтовом штемпеле этого уведомления. Надлежащим образом оформленные Продавцом уведомления, иные извещения Покупателя, не встретившие возражения (не опротестованные) им в течение 5 дней после их получения, считаются принятыми и одобренными Покупателем.

10.4. Настоящий договор составлен в 2-х экземплярах, на русском языке по одному для каждой стороны, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу, вступает в силу с момента подписания и действует до исполнения Сторонами своих обязательств. Все предыдущие переписки и предварительные соглашения, касательно передачи права собственности на объект Покупателю, противоречащие условиям, указанным в ранее заключённом предварительном договоре, теряют юридическую силу с момента заключения данного договора.

10.5. Во всем ином, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Республики Узбекистан.

# ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

|  |  |
| --- | --- |
| **OOO «GOOD LUCK FUTURE»** | **Balsin Andrey Aleksandrovich** |
| **Адрес:** г. Ташкент, Яккасарайский район, ул. КичикБешегоч, дом№130 | **Паспортные данные** AA 5621750выданный 02.06.2014г., выданный Toshkent Shahar Uchtepa tumani IIB**.**  **Адрес:** Республика Узбекистан, г.Ташкент, Учтепинский р-н, Кв-л Г9а, дом 13, квартира 73**.**  **Р/С:**  **в**  **тел:**  **ИНН:** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** |
| **Р/С:** 20208000000738319001  **в** АТИБ"Ипотека банк" Яккасарайский филиал  **МФО** 01017 |
| **ИНН:** 304704243, |
| **ОКЭД:** 71390  **Тел**:+998954784444  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** |

***Приложение № 1***

***к Предварительному договору***

***№ 1/13 от «17» ноября 2021г.***

| **№ платежа** | **дата платежа** | **сумма платежа  (сум)** |
| --- | --- | --- |
|  | 3-х банковских дней, с даты  подписания настоящего договора | **255 000 000,00** |
| 1 | До 15 декабря 2021 года | **21 250 000,00** |
| 2 | До 15 января 2022 года | **21 250 000,00** |
| 3 | До 15 февраля 2022 года | **21 250 000,00** |
| 4 | До 15 марта 2022 года | **21 250 000,00** |
| 5 | До 15 апреля 2022 года | **21 250 000,00** |
| 6 | До 15 мая 2022 года | **21 250 000,00** |
| 7 | До 15 июня 2022 года | **21 250 000,00** |
| 8 | До 15 июля 2022 года | **21 250 000,00** |
| 9 | До 15 августа 2022 года | **21 250 000,00** |
| 10 | До 15 сентября 2022 года | **21 250 000,00** |
| 11 | До 15 октября 2022 года | **21 250 000,00** |
| 12 | До 15 ноября 2022 года | **27 634 000,00** |
|  | **итого** | **516 384 000,00** |

|  |  |
| --- | --- |
| **Продавец:**  **ООО «Good Luck Future»**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** | **Покупатель:**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** |

**Приложение №2**

**к Предварительному договору**

**№1/12 от «17» ноября 2021г.**

**Технические характеристики Объекта**

| Объект | Подъезд | Этаж | № объекта | Общая площадь объекта (кв.м.) |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| ЖК «Chilanzar Elite» | 1 | 5 | 12 | 73,61 |

| Раздел | Характеристики | Описание |
| --- | --- | --- |
| Общестроительные характеристики | Внутренние стены (материал) | Кирпич |
| Межстенные перегородки | Кирпичная кладка согласно проекту |
| Полы | Стяжка |
| Окна | Стеклопакет (двойное остекление)  Профиль металлопластик |
| Входная дверь | Металлическая дверь с замком |
| Отопление и вентиляция | Вид отопления | Двухконтурный газовый котёл с трубной разводкой (холодная вода, газ) |
| Водоснабжение и канализация | Водоснабжение | Предусмотрена точка подключения, без разводки |
| Канализация | Предусмотрена точка подключения, без разводки |
| Электрика | Разводка освещения | Предусмотрена точка подключения, без разводки |
| Слаботочные системы | Интернет | Предусмотрена точка подключения, без разводки |
| Противопожарная система | Тепловые пожарные извещатели |
| Грузоподъёмные средства | Лифтовое оборудование | Пассажирский лифт |
| Благоустройство | Видеонаблюдение | Дворовая территория, места общего пользования, паркинг |

|  |  |
| --- | --- |
| **Продавец**  **ООО «Good Luck Future»**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** | **Покупатель**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** |

**Приложение №3**

**к Предварительному договору**

**№1/12 от «17» ноября 2021г.**

**Гарантия качества на отдельные конструктивные элементы и оборудования Объекта**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Виды работ и конструктивных элементов** | **Срок гарантии** |
| 1 | Металлическая входная дверь в квартиру | 12 месяцев |
| 2 | Двухкамерный стеклопакет (двойное остекление)  Профиль металлопластик | 12 месяцев |
| 3 | Газовый водогрейный котел 2-х контурный | 12 месяцев |

Примечание: настоящие гарантии на указанные конструктивы и оборудование действуют при условии их надлежащей технической эксплуатации.

|  |  |
| --- | --- |
| **Продавец**  **ООО «Good Luck Future»**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | **Покупатель**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |

# ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫЙ ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ № Alon Bar

г. Ташкент «17» ноября 2021г.

# OOO «Good Luck Future», именуемое в дальнейшем «Продавец», в лице Директора – Бекмуратова А.А., действующего на основании Устава, с одной стороны, и гражданин(ка) Balsin Andrey Aleksandrovich, именуемый(ая) в дальнейшем «Покупатель», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

# ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

* 1. Продавец осуществляет строительство объекта: многоэтажный жилой дом, расположенный по адресу: г.Ташкент, Чиланзарский район, ул. Катартал, 5-квартал, дом 44А (далее - Комплекс). Земельный участок принадлежит Продавцу на правах постоянного пользования (регистрационный номер реестра государственной регистрации объектов недвижимого имущества №10:03:03:03:01:0022 от 24.09.2019г.). Продавец осуществляет строительные работы на основании соответствующего уведомления в Инспекцию по контролю строительства города Ташкента от 07.10.2019г за №13022648.
  2. Продавец Покупателю право собственности на отдельный объект жилой недвижимости из состава **Комплекса: квартиру №** **12 на 5 этаже** ориентировочной общей площадью **73,61 кв.м.** (далее - Объект) путем заключения нотариально удостоверяемого договора.
  3. Размер суммы окончательного договора купли-продажи является договорным и составляет **516 384 000,00 (Пятьсот шестнадцать миллионов триста восемьдесят четыре тысяч) сум**.
  4. Продавец является заказчиком строительства Комплекса, пользователем и распорядителем предварительной оплаты. Подписанием настоящего договора Покупатель наделяет Продавца полномочиями по владению, пользованию и распоряжению оплаченной суммой.
  5. Продавец заключает от своего имени все необходимые договоры для осуществления строительства Комплекса и, являясь заказчиком по договорам строительного подряда, принимает на себя выполнение всех обязательств, предусмотренных указанными договорами.

# ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

* 1. Оплата суммы предварительного договора производится путем внесения предоплаты, суммы в размере 255 000 000,00 (Двести пятьдесят пять миллионов) сум, в течении 3-х календарных дней, а остаток долга в размере 261 384 000,00 (Двести шестьдесят один миллион триста восемьдесят четыре тысячи) сум, покупатель выплачивает в течении 12-ти месяцев, не позднее 15 числа каждого месяца согласно графику, представленному в Приложении №1 к настоящему Договору, которое является неотъемлемой частью настоящего Договора. Днем внесения является день зачисления денежных средств на расчетный счет Продавца.
  2. Оплата суммы предварительного договора производится в рассрочку согласно Графику платежей (Приложение №1 к Договору)
  3. С учетом возможного изменения площади приобретаемого Объекта в силу различных причин, в том числе, ввиду разницы между проектными параметрами и фактическими строительными результатами, Стороны, подписанием настоящего договора согласны, что размер предварительной оплаты не является окончательным и может быть изменен Продавцом ввиду изменения общей площади Объекта из расчета за один квадратный метр площади согласно кадастровому делу. При изменении размера общей площади Объекта, Продавец обязуется направить Покупателю письменное уведомление. Стороны признают, что заключение соответствующего дополнительного соглашения об изменении площади приобретаемого Объекта не требуется. В случае увеличения размера предварительной оплаты недостающая сумма подлежит оплате Покупателем в течение 5 (пяти) банковских дней с момента получения уведомления. В случае уменьшения размера предварительной оплаты сумма, оплаченная Покупателем сверх размера предварительной оплаты, подлежит возврату Продавцом в течение 5 (пяти) банковских дней с момента предоставления Покупателем реквизитов по оплате.
  4. Любые платежи Покупателя по настоящему договору засчитываются Продавцом согласно следующей очередности:
* погашение пени, штрафов за неисполнение/ненадлежащее исполнение обязательств по Договору;
* внесение предварительной оплаты.
  1. В соответствии со статьей 241 Гражданского кодекса Республики Узбекистан обязательства по оплате предварительной суммы, указанной в пункте 1.3. настоящего договора, может быть возложено Инвестором в полном объеме или в части на третье лицо.

# ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

# 3.1. Права и обязанности Покупателя:

* + 1. Покупатель подтверждает, что вышеуказанный объем информации для него достаточен и послужил основанием для принятия решения о заключении договора и оценки рисков своего участия, и он достаточно оценил свое нынешнее и будущее финансовое состояние, позволяющее осуществить надлежащее исполнение своих обязанностей по настоящему договору.
    2. Покупатель имеет право потребовать выплаты пени, штрафных санкций со стороны Продавца за невыполнение или ненадлежащее выполнение обязательств по договору, а также его расторжения в судебном порядке.
    3. Покупатель не вправе осуществлять уступку своих требований по договору третьей стороне без письменного согласия Продавца. Уступка своих требований Покупателем возможна только при оплате последним Продавцу 3% (три процента) от размера предварительной оплаты, указанного в пункте 1.3. настоящего договора.
    4. Покупатель обязуется внести предварительную оплату на расчетный счет Продавца в сроки и размерах, указанных в настоящем договоре.
    5. Покупатель обязан самостоятельно уплачивать все налоги, сборы и другие обязательные платежи, предусмотренные действующим законодательством и внесением предварительной оплаты.
    6. Покупатель обязан возместить убытки, причиненные Продавцу неисполнением или ненадлежащим исполнением договора.
    7. Покупатель обязан явиться в нотариальную контору для оформления передачи права собственности на Объект путем заключения с Продавцом договора купли-продажи Объекта в нотариальной форме.
    8. Покупатель после передачи ему Объекта по Акту приема-передачи обязуется:
       1. в 10-ти (десяти) дневный срок произвести регистрацию перехода права собственности на Объект в кадастровых органах и самостоятельно нести, все связанные с этим расходы;
       2. своевременно уведомить Продавца о регистрации перехода права собственности на Объект и в течение 3 (трех) рабочих дней после получения кадастровых документов передать Продавцу или его уполномоченному лицу копию свидетельства о регистрации права на недвижимое имущество;
       3. в течение 5 (пяти) рабочих дней после получения кадастровых документов оформить договоры на поставку коммунальных услуг и открыть лицевые счета на имя Покупателя с обязательным уведомлением Продавца в течение 3 (трех) рабочих дней после оформления договоров поставки коммунальных услуг и открытия лицевых счетов;
       4. соблюдать технические, противопожарные и санитарные правила и нормы эксплуатации Объекта, Комплекса и прилегающей территории;
       5. своевременно оплачивать коммунальные услуги, а также взносы и расходы, необходимые для содержания общего имущества в Комплексе и прилегающего к нему земельного участка с элементами благоустройства;
       6. не производить без письменного разрешения Продавца и проектной организации (проектировщик Комплекса), разработавшей проектную документацию Объекта, как до ввода Объекта в эксплуатацию, так и в период эксплуатации, каких-либо работ, не предусмотренных проектной документацией (Рабочий проект), в том числе, включая, но, не ограничиваясь: возведения дополнительных конструкций (ограждений, веранд, мансард, временных сооружений, декоративных конструкций и т.п.), перепланировки помещений, переоборудования и/или нарушения целостности несущих стен, колонн, кровли, перекрытий кровли, вентиляционных каналов, пробивку проемов и ниш в несущих стенах и диафрагмах жесткости, изменения внешнего вида Объекта, фасада, устройства подвалов, возведение любых самостоятельных строений, пристроек, изменения проектных решений внутреннего электроснабжения и инженерных коммуникаций (канализация, холодное водоснабжение), а также любых иных изменений в планировке Объекта и/или инженерных коммуникациях. В случае выявления Продавцом результатов работ, не предусмотренных проектной документацией (Рабочий проект), как заключения договора купли-продажи в нотариальной форме, так и после его заключения, Покупатель обязан за свой счет устранить их. В случае выполнения Покупателем несогласованных работ, перечисленных в настоящем пункте, то на Объект не будут распространяться гарантийные обязательства Продавца, предусмотренные настоящим Договором, Продавец освобождаются от ответственности по подписанию договора купли-продажи с Покупателем, устранению замечаний на Объекте, и Продавец вправе самостоятельно без согласия Покупателя устранить результаты несогласованных работ без возмещения Покупателю их стоимости, при этом Покупатель обязан возместить Продавцу все понесенные им расходы при устранении результатов несогласованных работ;
       7. в случае установки системы кондиционирования воздуха согласовать предварительно с Продавцом место размещения наружного блока кондиционера на фасадной части Комплекса. В случае установки кондиционера без согласования, а также в неположенном месте, Покупатель обязуется демонтировать наружный блок в течение 5 календарных дней с момента предупреждения. Продавец также имеет право самостоятельно или с привлечением третьих лиц демонтировать наружную часть кондиционера с последующим выставлением Покупателю требования на возмещение расходов;
       8. при монтаже внутренних инженерных сетей обеспечить выдерживание их проектных нагрузок; не производить без письменного согласования Продавца увеличение потребления мощности тепло- электроснабжения, проведение дополнительных инженерных коммуникаций, в том числе, тепло- электроснабжения к пристройкам, отдельным строениям и сооружениям, возведенным Покупателем. Не допускается самовольное, без согласования с Продавцом увеличение, перенос или уменьшение количества приборов отопления, установка терморегуляторов, изменение трассировки и диаметра трубопроводов, электрических сетей, устройство теплых полов и прочее, которые могут повлечь за собой разбалансировку домовых инженерных систем и ухудшение их работы – недостаточную теплоотдачу отопительных приборов, низкое давление горячей и холодной воды, пониженное напряжение в электросети и прочее; либо привести к аварийным ситуациям. Покупатель в случае совершения им действий, предусмотренных настоящим пунктом в согласованном либо несогласованном порядке и превышении проектных нагрузок по тепло-электроснабжению, обязан оплатить стоимость всех затрат по ремонту/замене тепло-электрооборудования, сетей тепло-электроснабжения Комплекса. При этом, Продавец вправе отключить Объект от услуг тепло-электроснабжения;
       9. немедленно извещать Продавца о всяком наступившем повреждении, аварии или ином событии, нанесшем или грозящем нанести ущерб Объекту, и своевременно принимать все возможные меры по их предотвращению до прибытия представителя Продавца;
       10. выполнять в установленный срок все предписания, указания и/или уведомления Продавца и/или уполномоченных государственных органов о принятии мер по устранению обстоятельств, возникших в результате деятельности Покупателя, а также обстоятельств, ставящих под угрозу сохранность Комплекса/Объекта, экологическую и санитарную обстановку вне Комплекса/Объекта, а также по соблюдению обязательств Покупателя, предусмотренных иными пунктами настоящего Договора;
       11. нести риски утраты, повреждения или уничтожения Объекта. Покупатель гарантирует возмещение всякого рода ущерба и ограждает 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;
       - причинения убытков и/или ущерба Комплексу, а также прилегающей территории Комплекса, вызванных умышленным нарушением или грубой неосторожностью любого лица, привлеченного Покупателем, или непосредственно Покупателем;
       - потери или причинения ущерба имуществу третьего лица;
       - нарушения Покупателем норм законодательства Республики Узбекистан, повлекшие привлечение Продавца к какой-либо ответственности;
       1. в целях соблюдения единого архитектурного решения Комплекса, в частности сохранения его сложившегося индивидуального облика и составляющих его фасадов, кровли, цоколей, ограждений и малых архитектурных форм, не осуществлять до и после ввода Объекта в эксплуатацию изменение внешнего облика Объекта, фасада, кровли, устройство дополнительных пристроек и отдельных строений, изменение ограждения участка без письменного согласования с Продавцом. Покупатель понимает и соглашается, что в случае осуществления подобных действий без письменного согласования с Продавцом, Покупатель обязан самостоятельно устранить нарушение в течение 14 (четырнадцать) календарных дней с момента установления факта нарушения, либо Продавец вправе самостоятельно без согласия Покупателя устранить результаты несогласованных работ без возмещения Покупателю их стоимости, при этом Покупатель обязан возместить Продавцу все понесенные ими расходы при устранении результатов несогласованных работ.

# 3.2. Права и обязанности Продавца:

# 3.2.1. Продавец вправе удерживать передачу Объекта по акту приема-передачи и не заключать договор купли-продажи в нотариальной форме до момента полного исполнения Покупателем своих договорных обязательств.

# 3.2.2. Продавец имеет право вносить изменения в проектно-сметную документацию. В случае изменения площади Объекта ввиду вносимых изменений в проектно-сметную документацию, применяются положения пункта 2.3. настоящего договора.

# 3.2.3. Стороны пришли к соглашению и подписанием договора подтверждают, что Продавец вправе увеличить общую стоимость Объекта (взноса) в одностороннем порядке, в случае внесения изменений в налоговое законодательство, которые непосредственно влияют на увеличение стоимости Объекта. При этом увеличение стоимости взноса производится пропорционально возникновения налоговой нагрузки на Продавца.

# 3.2.4. В случае изменения проектно-сметной документации Комплекса, Продавец вправе в одностороннем порядке изменить порядковый номер Объекта и направить Покупателю соответствующее уведомление. При изменении порядкового номера Объекта, остальные параметры Объекта остаются без изменений.

# 3.2.5. Продавец, в соответствии с действующим в Республике Узбекистан строительными нормами и правилами, проектно-сметной документацией, обязуется завершить основные строительно-монтажные работы на Комплексе в срок до 30 июня 2022 года. Продавец обязуется получить Акт приемки в эксплуатацию Комплекса в срок, не превышающий 60 (шестьдесят) рабочих дней с момента завершения основных строительно-монтажных работ на Комплексе, а также в этот же срок оформить кадастровую документацию, подтверждающую регистрацию права собственности на Объект. При этом в рабочие дни по Договору не включаются суббота, воскресенье и праздничные дни.

# 3.2.6. Продавец не позднее 90 (девяносто) рабочих дней после оформления права собственности на Объект после внесения предварительной оплаты, с учетом доплат/возвратов согласно пунктам 1.4., 2.3. настоящего договора, погашения иных задолженностей Сторон, обязуется передать Покупателю право собственности на Объект путем заключения с Покупателем договора купли-продажи Объекта в нотариальной форме.

# 3.2.7. Продавец имеет право в одностороннем порядке изменить сроки завершения строительства Объекта, если это связано с выполнением дополнительных требований уполномоченных государственных органов, касающихся условий строительства Объекта, но не более чем на три месяца, и это не будет являться нарушением сроков строительства, указанных в подпункте 3.2.5. настоящего договора.

# 3.2.8. Продавец обязуется передать Покупателю Объект, качество которого соответствует условиям договора, требованиям проектной документации и градостроительных норм, а также иным обязательным требованиям, предусмотренным законодательством Республики Узбекистан.

# 3.2.9. Продавец обязуется выполнять требования уполномоченных государственных органов, предъявляемых в пределах их компетенции, в части ведения, завершения и надлежащего оформления строительства объектов жилого и нежилого фонда.

* + 1. Продавец обязан самостоятельно, за собственный счет произвести сбор необходимых документов для заключения нотариально удостоверяемого договора с Покупателем.
    2. Продавец обязуется подготовить и передать Покупателю все необходимые документы для заключения нотариального договора купли-продажи Объекта и государственной регистрации прав собственности Покупателя на данный Объект.

1. **ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА**

4.1. Продавец вправе после завершения в полном объеме работ на Объекте до ввода Комплекса в эксплуатацию направить Покупателю уведомление(-ия) о готовности Объекта к проведению дополнительных отделочных работ.

4.2. Покупатель в течение 5 (пяти) календарных дней с момента доставки вышеуказанного уведомления(-ий) принимает Объект, путем подписания Акта приема-передачи Объекта в Комплексе, соглашения о возмещении затрат по оплате за коммунальные и эксплуатационные услуги, и обязуется завершить дополнительные отделочные работы в течение 3 (трех) месяцев с даты подписания документов, указанных в настоящем пункте.

4.3. Покупатель обязуется возмещать Продавцу расходы на коммунальные (тепло/водо/энергоресурсы, канализация, вывоз мусора и возмещение услуг по содержанию Комплекса), жилищно-эксплуатационные услуги, общие домовые нужды (далее- Коммунальные расходы), начиная с даты принятия Объекта или даты заключения договора купли-продажи (в зависимости от того, какое событие наступит ранее) и до заключения Покупателем договоров с поставщиками соответствующих услуг. При этом, Продавец вправе осуществлять удержание Объекта до момента погашения Покупателем своей задолженности, согласно условиям настоящего Договора. Оплата производится в течение 3 (трех) дней с момента выставления требований от Продавца.

4.4. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта с момента его получения по Акту приема-передачи несет Покупатель.

# УСЛОВИЯ ОФОРМЛЕНИЯ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ОБЪЕКТ

* 1. Объект передаётся Покупателю в надлежащем техническом состоянии.
  2. Передача Продавцом права собственности на Объект Покупателю производится после внесения всей суммы предварительной оплаты, с учетом доплат/возвратов согласно пунктам 1.4., 2.3. настоящего договора, погашения иных задолженностей Покупателя перед Продавцом, путем заключения договора купли-продажи Объекта в нотариальной форме. Все расходы, связанные с нотариальным оформлением договора купли-продажи Объекта и его государственной регистрацией осуществляется за счет Покупателя.
  3. Стоимость Объекта в договоре купли-продажи, заключаемом в нотариальной форме между Продавцом и Покупателем, будет соответствовать размеру предварительной оплаты, который определен пункте 1.3. договора, и будет считаться оплаченной при условии выполнения Покупателем всех своих обязательств.
  4. Прием-передача Объекта в собственность Покупателя осуществляется в день заключения нотариально удостоверяемого договора с подписанием Акта-приема передачи и оформлением счета-фактуры. С этого момента Объект снимается с баланса Продавца и на Покупателя, как собственника Объекта, переходит обязанность по содержанию Объекта, самостоятельной уплате коммунальных платежей, общих расходов по содержанию общего имущества в Комплексе и прилегающего к нему земельного участка с элементами благоустройства, налогов, сборов и других обязательных платежей, связанных с содержанием, правом собственности и пользованием Объектом. Объект может быть передан Покупателю по Акту приема-передачи до заключения договора купли-продажи.

# ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

6.1. Объект должен соответствовать требованиям технических и градостроительных регламентов, проектной документации, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством Республики Узбекистан.

6.2. Покупатель вправе предъявить Продавцу претензии в связи с ненадлежащим качеством Объекта при условии, что такие недостатки выявлены в течение гарантийного срока. Продавец гарантирует исправление недостатков Объекта.

6.3. Продавец не несет ответственность за недостатки в Объекте, возникшие по вине Покупатель при нарушении им правил эксплуатации Объекта, входящих в его состав конструктивных элементов, инженерного оборудования, в том числе несоблюдение технических условий при проведении планировочных и отделочных работ Покупателем, включая несоблюдение обязательств, указанных в подпунктах 3.1.8.4., 3.1.8.6., 3.1.8.8. договора.

6.4. Свидетельством надлежащего исполнения обязательств Продавца по качеству построенного Объекта является Акт приемки в эксплуатацию Комплекса уполномоченными государственными органами.

# ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН И ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору в части сроков, порядка и условий внесения предварительной оплаты, и/или согласно пунктам 1.4., 2.3. договора, Покупатель выплачивает Продавцу пеню в размере 0,1% от размера задолженности, за каждый день просрочки, в общем размере не более 10% от размера невыплаченной части предварительной оплаты. Взыскание суммы пени является правом, а не обязанностью Продавца.

7.2. Нарушение Покупателем сроков внесения полной суммы предварительной оплаты, освобождает Продавца от ответственности за просрочку выполнения обязательств по завершению строительства Объекта, нотариальному оформлению права собственности Покупателя на Объект и является основанием для одностороннего расторжения Продавцом настоящего договора.

7.3. В случае нарушения сроков по передаче права собственности на Объект в соответствии с пунктом 3.2.6. договора, Продавец выплачивает Покупателю пеню в размере 0,01 % от внесенной части предварительной оплаты, за каждый день просрочки, но не более 10% от размера предварительной оплаты. Начисление, удержание, предъявление к оплате штрафа, пени является правом, а не обязанностью Покупателя. Размер штрафа, пени возлагаемых на Продавца Покупателем за неисполнение или ненадлежащее исполнение договорных обязательств, может быть уменьшен Покупателем.

7.4. При уклонении Покупателя от заключения договора купли-продажи и/либо подписания Акта приема-передачи Объекта, Продавец вправе требовать от Покупателя выплаты пени в размере 0,5 % от размера предварительной оплаты за каждый день просрочки, в общем размере не более 10% от общей стоимости предварительной оплаты.

7.5. В случае нарушения Покупателем обязательств, указанных в пунктах 3.1.8.6, 3.1.8.7, 3.1.8.8, 3.1.8.12 настоящего договора, Покупатель обязуется выплатить штраф в размере 100 базовых расчетных величин, установленных законодательством Республики Узбекистан на момент уплаты штрафа. Уплата штрафа не освобождает Покупателя от обязанности устранить допущенное нарушение. В случае не устранения допущенного нарушения со стороны Покупателя в течение 2-х месяцев с момента уплаты штрафа, Продавец вправе повторно требовать уплаты штрафа согласно настоящему пункту договора.

7.6. Ответственность Сторон за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств, не предусмотренная по настоящему договору, определяется гражданским кодексом и другими нормативно-правовыми актами Республики Узбекистан.

7.7. Споры, возникающие из данного договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров, в течение 10 (десяти) дней с даты соответствующего заявления одной из Сторон. При невозможности достижения согласия путем переговоров, споры подлежат разрешению в порядке, предусмотренном действующим законодательством Республики Узбекистан, в Мирабадском межрайонном суде по гражданским делам города Ташкента, если Покупатель - физическое лицо, или в Ташкентском межрайонном экономическом суде, если Покупатель - юридическое лицо.

# ФОРС-МАЖОР

8.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств неопределенной силы, возникших после заключения договора в результате событий чрезвычайного характера, которые стороны не могли предвидеть, или предотвратить разумными мерами (форс-мажор). К таким событиям чрезвычайного характера относятся: наводнение, пожар, землетрясение, взрыв, шторм, оседание почвы, эпидемия и иные явления природы, а также война или военные действия.

8.2. Сторона, которая не может выполнить свои обязательства по настоящему договору, должна сообщить другой стороне за 30 (тридцать) календарных дней о начале и прекращении этих обстоятельств. Если эти обстоятельства будут продолжаться в течении 3 (трех) месяцев, каждая сторона имеет право отказаться от дальнейшего выполнения своих обязательств по договору. О наличии таких обстоятельств и их продолжительности будут служить свидетельства уполномоченных органов.

**9.** **ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА**

9.1. Настоящий договор может быть изменен, расторгнут или признан недействительным по основаниям, предусмотренным договором и действующим законодательством либо по соглашению сторон.

9.2. Все изменения и дополнения к договору оформляются в письменной форме путем подписания дополнительного соглашения, являющегося неотъемлемой частью настоящего договора, оформленных надлежащим образом, подписанных уполномоченными представителями сторон, удостоверенных печатями, кроме случаев, оговоренных договором.

9.3. Продавец имеет право досрочно расторгнуть настоящий договор в одностороннем внесудебном порядке путем направления уведомления о расторжении договора и без подписания сторонами соглашения о расторжении (дата получения уведомления является датой одностороннего расторжения договора) и продать Объект (либо иным способом произвести его отчуждение) третьему лицу без согласия Покупателя, в случаях:

* просрочки в оплате суммы предварительной оплаты на 30 (тридцать) календарных дней согласно пунктам 2.2., 2.3. настоящего договора;
* при уклонении Покупателя от заключения договора купли-продажи и/либо подписания Акта приема-передачи Объекта на 30 (тридцать) календарных дней, а равно не прибытие Покупателя для подписания договора купли-продажи и/либо подписания Акта приема-передачи Объекта в указанный срок.

9.4. Расторжение договора в одностороннем порядке по инициативе Покупателя возможно в случае просрочки Продавцом на 3 (три) и более календарных месяца в заключении договора купли-продажи Объекта.

9.5. При расторжении договора по инициативе Продавца в соответствии с пунктом 9.2. договора, Продавец возвращает Покупателю фактически полученную сумму предварительной оплаты, за вычетом пени, установленной разделом 7 настоящего договора. Возврат Объекта Покупателем Продавцу (в случае, если к моменту расторжения договора Покупатель принял Объект) осуществляется в течение 10 (десяти) календарных дней с момента расторжения договора. Возврат денежных средств Покупателю осуществляется после отчуждения Объекта третьему лицу и оплаты последним полной стоимости Объекта, но не ранее 6 (шести) месяцев с момента расторжения договора.

9.6. При расторжении договора по инициативе Покупателя в соответствии с пунктом 9.3. договора, Продавец в течение 30 (тридцати) банковских дней с момента расторжения договора возвращает Покупателю фактически полученную Продавцом сумму. При этом какие-либо штрафные санкции сторонами не применяются. Возврат Объекта, со всеми неотделимыми улучшениями, Покупателем Продавцу осуществляется в течение 10 (десяти) календарных дней с момента расторжения договора.

**10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

10.1. Продавец гарантирует, что на момент заключения настоящего договора Объект не является предметом каких-либо иных договоров, свободен от любых обязательств, не находится в залоге или под арестом, не сдан в аренду третьим лицам, не является объектом споров и чьих-либо притязаний, не передан в доверительное управление и не имеет каких-либо других обременений.

10.2. Вся информация, содержащаяся в договоре и связанная с его исполнением, является конфиденциальной и не подлежит разглашению сторонами за исключением случаев, в которых обязательное предоставление данной информации предусмотрено законодательством Республики Узбекистан. В случае нарушения данного условия любой из сторон, виновная сторона возмещает потерпевшей стороне причиненные убытки, в том числе упущенную выгоду.

10.3. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах стороны обязаны в течение 10 (десяти) календарных дней извещать друг друга. При отсутствии извещения об изменении почтовых и других реквизитов любая корреспонденция направляется по последнему известному Продавцу адресу и считается доставленной надлежащим образом, хотя бы адресат по данному адресу и не находился; причем корреспонденция считается надлежащим образом доставленной и полученной Покупателем в случае ее направления заказным письмом с уведомлением о вручении по адресу, указанному в настоящем договоре, или адресу фактического проживания на основании заявления Покупателя, и датой получения корреспонденции адресатом будет дата, указанная в уведомлении или на почтовом штемпеле этого уведомления. Надлежащим образом оформленные Продавцом уведомления, иные извещения Покупателя, не встретившие возражения (не опротестованные) им в течение 5 дней после их получения, считаются принятыми и одобренными Покупателем.

10.4. Настоящий договор составлен в 2-х экземплярах, на русском языке по одному для каждой стороны, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу, вступает в силу с момента подписания и действует до исполнения Сторонами своих обязательств. Все предыдущие переписки и предварительные соглашения, касательно передачи права собственности на объект Покупателю, противоречащие условиям, указанным в ранее заключённом предварительном договоре, теряют юридическую силу с момента заключения данного договора.

10.5. Во всем ином, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Республики Узбекистан.

# ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

|  |  |
| --- | --- |
| **OOO «GOOD LUCK FUTURE»** | **Balsin Andrey Aleksandrovich** |
| **Адрес:** г. Ташкент, Яккасарайский район, ул. КичикБешегоч, дом№130 | **Паспортные данные** AA 5621750выданный 02.06.2014г., выданный Toshkent Shahar Uchtepa tumani IIB**.**  **Адрес:** Республика Узбекистан, г.Ташкент, Учтепинский р-н, Кв-л Г9а, дом 13, квартира 73**.**  **Р/С:**  **в**  **тел:**  **ИНН:** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** |
| **Р/С:** 20208000000738319001  **в** АТИБ"Ипотека банк" Яккасарайский филиал  **МФО** 01017 |
| **ИНН:** 304704243, |
| **ОКЭД:** 71390  **Тел**:+998954784444  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** |

***Приложение № 1***

***к Предварительному договору***

***№ 1/13 от «17» ноября 2021г.***

| **№ платежа** | **дата платежа** | **сумма платежа  (сум)** |
| --- | --- | --- |
|  | 3-х банковских дней, с даты  подписания настоящего договора | **255 000 000,00** |
| 1 | До 15 декабря 2021 года | **21 250 000,00** |
| 2 | До 15 января 2022 года | **21 250 000,00** |
| 3 | До 15 февраля 2022 года | **21 250 000,00** |
| 4 | До 15 марта 2022 года | **21 250 000,00** |
| 5 | До 15 апреля 2022 года | **21 250 000,00** |
| 6 | До 15 мая 2022 года | **21 250 000,00** |
| 7 | До 15 июня 2022 года | **21 250 000,00** |
| 8 | До 15 июля 2022 года | **21 250 000,00** |
| 9 | До 15 августа 2022 года | **21 250 000,00** |
| 10 | До 15 сентября 2022 года | **21 250 000,00** |
| 11 | До 15 октября 2022 года | **21 250 000,00** |
| 12 | До 15 ноября 2022 года | **27 634 000,00** |
|  | **итого** | **516 384 000,00** |

|  |  |
| --- | --- |
| **Продавец:**  **ООО «Good Luck Future»**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** | **Покупатель:**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** |

**Приложение №2**

**к Предварительному договору**

**№1/12 от «17» ноября 2021г.**

**Технические характеристики Объекта**

| Объект | Подъезд | Этаж | № объекта | Общая площадь объекта (кв.м.) |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| ЖК «Chilanzar Elite» | 1 | 5 | 12 | 73,61 |

| Раздел | Характеристики | Описание |
| --- | --- | --- |
| Общестроительные характеристики | Внутренние стены (материал) | Кирпич |
| Межстенные перегородки | Кирпичная кладка согласно проекту |
| Полы | Стяжка |
| Окна | Стеклопакет (двойное остекление)  Профиль металлопластик |
| Входная дверь | Металлическая дверь с замком |
| Отопление и вентиляция | Вид отопления | Двухконтурный газовый котёл с трубной разводкой (холодная вода, газ) |
| Водоснабжение и канализация | Водоснабжение | Предусмотрена точка подключения, без разводки |
| Канализация | Предусмотрена точка подключения, без разводки |
| Электрика | Разводка освещения | Предусмотрена точка подключения, без разводки |
| Слаботочные системы | Интернет | Предусмотрена точка подключения, без разводки |
| Противопожарная система | Тепловые пожарные извещатели |
| Грузоподъёмные средства | Лифтовое оборудование | Пассажирский лифт |
| Благоустройство | Видеонаблюдение | Дворовая территория, места общего пользования, паркинг |

|  |  |
| --- | --- |
| **Продавец**  **ООО «Good Luck Future»**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** | **Покупатель**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** |

**Приложение №3**

**к Предварительному договору**

**№1/12 от «17» ноября 2021г.**

**Гарантия качества на отдельные конструктивные элементы и оборудования Объекта**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Виды работ и конструктивных элементов** | **Срок гарантии** |
| 1 | Металлическая входная дверь в квартиру | 12 месяцев |
| 2 | Двухкамерный стеклопакет (двойное остекление)  Профиль металлопластик | 12 месяцев |
| 3 | Газовый водогрейный котел 2-х контурный | 12 месяцев |

Примечание: настоящие гарантии на указанные конструктивы и оборудование действуют при условии их надлежащей технической эксплуатации.

|  |  |
| --- | --- |
| **Продавец**  **ООО «Good Luck Future»**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | **Покупатель**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |