

ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫЙ ДОГОВОР № _____
КУПЛИ-ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА (ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА)

г. Москва

« ____ » _____ 2020 г.

_____, именуемое в дальнейшем «Сторона-1», в лице Генерального директора _____, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин(ка) Российской Федерации _____, « ____ » _____ 19____ года рождения, место рождения: _____, паспорт _____, выдан _____ « ____ » _____ 20____ г., код подразделения _____, зарегистрированный(ая) по адресу: _____, именуемый(ая) в дальнейшем «Сторона-2», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий предварительный договор купли-продажи недвижимого имущества (далее по тексту - «Договор») о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Стороны принимают на себя обязательство в срок, установленный п.4.1 Договора заключить основной договор купли – продажи земельного участка (далее по тексту – «Основной договор»). По Основному договору Сторона-1 обязуется передать в собственность Стороны-2, а Сторона-2 обязуется принять и оплатить в соответствии с условиями договора земельный участок (далее – Объект), ориентировочной площадью ____ кв.м., (условный номер участка на плане размежевания территории № ____), разрешенное использование – _____, расположенного по адресу: г. Москва, _____, в границах, указанных на плане, прилагаемом к настоящему предварительному договору и являющемуся его неотъемлемой частью, фрагмент из генплана с выделенным участком (Приложение №1), образованного в дальнейшем из земельного участка общей площадью ____ кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, _____, разрешенное использование: _____, кадастровый _____ (условный) номер _____, по которому Сторона-1 будет выступать Продавцом, а Сторона-2 – Покупателем Объекта. В случае изменения площади Объекта по итогам межевания, Стороны подписывают дополнительное соглашение к настоящему Договору.

1.2. На момент заключения настоящего предварительного договора Сторона-2 знает о том, что право собственности Стороны-1 на Объект, входящий в состав земельного участка кадастровый номер _____, еще не оформлено, и согласно Единому государственному реестру прав на недвижимое имущество и сделок с ним Сторона-1 является собственником земельного участка общей площадью ____ кв.м, из которого будет образован Объект (выписка ЕГРН/Свидетельство на право собственности от _____).

1.3. План границ и расположение Объекта обозначен на плане межевания территории в Приложении №2, являющемся неотъемлемой частью предварительного Договора.

1.4. Объект свободен от прав третьих лиц, не находится под арестом, в залоге и не является предметом судебного спора, в отношении земельного участка нет запрета на использование по назначению или предписания об устранении каких-либо нарушений.

1.5. Стороны обязуются подписать Основной договор на условиях, согласованных в Договоре и в соответствии с действующим законодательством РФ.

2. ПОРЯДОК, СРОКИ И ФОРМА РАСЧЕТОВ

2.1. Стоимость Объекта составляет _____ (_____) рублей и оплачивается полностью Стороной-2 в порядке и сроки, определенные Основным договором купли-продажи Объекта, в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания Основного договора купли-продажи, но до регистрации перехода права собственности на Объект в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по г. Москве.

2.2. Стороны подтверждают свое согласие, что Стоимость Объекта не изменяется, если после межевания (раздела, перераспределения или объединения) и постановки на кадастровый учет вновь образованного Объекта его площадь увеличится или уменьшится не более чем на 15% от площади, указанной в п. 1.1. Договора.

В случае если площадь Объекта изменится более чем на 15% от площади, указанной в п. 1.1., то

Стороны обязуется произвести соответствующие взаиморасчеты, исходя из стоимости одной сотки в размере 250 000,00 (Двести пятьдесят тысяч) рублей.

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Обязанности Стороны-1:

3.1.1. Обеспечить формирование (выделение) Объекта из земельного участка общей площадью ____ кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, _____, разрешенное использование: _____, кадастровый (условный) номер _____, включая подготовку межевого плана, согласование проекта границ.

3.1.2. Обеспечить постановку Объекта на кадастровый учет;

3.1.3. Обеспечить государственную регистрацию своих прав на Объект в ЕГРП. Право собственности Стороны-1 на Объект будет зарегистрировано в установленном действующим законодательством порядке.

3.1.4. Подготовить документы на Объект для сделки и обеспечить подписание Основного договора купли-продажи Объекта с гр. _____ в срок, указанный в п.4.1 настоящего Договора. Данный срок может быть продлен на период устранения препятствий со стороны государственных и муниципальных органов в оформлении документов для сделки на земельный участок и ее проведения, возникших по причинам, не зависящим от Стороны-1.

3.1.5. Заключить Основной договор купли-продажи Объекта в срок, указанный в п 4.1. Договора.

3.1.6. Передать Стороне-2 Объект по акту приема-передачи в течение 3 (Трех) рабочих дней с момента подписания Основного договора купли-продажи. Обязательство Стороны-1 передать Объект считается исполненным с даты подписания Сторонами акта приема-передачи.

3.1.7. В течение 7 (Семи) рабочих дней после подписания Основного договора Сторона-1 обязуется подать документы в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по г. Москве или направить своего полномочного представителя для подачи документов в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по г. Москве либо выдать нотариально заверенную доверенность на представителя Сторона-2.

3.2. Обязанности Стороны-2:

3.2.1. Заключить Основной договор купли-продажи Объекта в срок, указанный в п 4.1. Договора.

3.2.2. Принять Объект по Акту приема-передачи.

3.2.3. Произвести оплату за свой счет всех расходов, связанных с государственной регистрацией перехода права собственности на свое имя на Объект.

3.2.4. Риск случайного повреждения Объекта с момента подписания Сторонами акта приема-передачи несет Покупатель.

3.2.5. Стороны договорились, что на переданный Стороне-2 земельный участок и неоплаченный им полностью возникает право залога Стороны-1.

3.2.6. Право собственности возникает у Стороны-2 с момента государственной регистрации перехода права собственности в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по г. Москве, и внесения соответствующей записи в Единый государственный реестр прав.

4. ПОРЯДОК ЗАКЛЮЧЕНИЯ ОСНОВНОГО ДОГОВОРА КУПЛИ-ПРОДАЖИ

4.1. Основной договор заключается Сторонами в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней с момента регистрации права собственности на Объект на Сторону-1, **но не позднее 30.12.2020г.**

4.2. В целях заключения Основного договора, Сторона-1 направляет Стороне-2 проект Основного договора с учетом срока, указанного в ч. 1 п.4.1 Договора.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.3. При подписании настоящего Договора Стороны подтверждают, что к отношениям, возникшим по настоящему Договору не применяются положения статей 15, 16, 151, 463, 393, 394, 398, 1099-1101 Гражданского кодекса Российской Федерации, статей 13, 23 Закона №2300-1 «О защите прав потребителей», в связи с тем, что Сторона-2 не производит оплаты денежных средств по настоящему Договору.

6. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

6.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение своих обязательств по настоящему Договору, если их исполнению препятствует чрезвычайное и непредотвратимое при данных условиях обстоятельство (непреодолимая сила).

6.2. В данном Договоре под обстоятельствами непреодолимой силы подразумеваются: стихийные бедствия, военные действия, запретительные акты Правительства РФ, министерств, ведомств и учреждений, местных и региональных органов власти, подтвержденных соответствующими документами компетентных органов.

6.3. При возникновении обстоятельств непреодолимой силы, препятствующих исполнению обязательств по настоящему Договору одной из Сторон, она обязана оповестить другую Сторону не позднее 14 дней с момента возникновения таких обстоятельств, при этом срок выполнения обязательств по настоящему Договору переносится соразмерно времени, в течение которого действовали такие обстоятельства, если Стороны не договорились об ином.

7. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

7.1. Разногласия по настоящему Договору разрешаются по обоюдному согласию Сторон. В случае недостижения соглашения, споры разрешаются в соответствии с законодательством РФ с обязательным соблюдением претензионного порядка урегулирования споров. Срок ответа на претензию – 14 дней с момента получения. Претензии, ответы на них, уведомления направляются Сторонами заказным письмом с уведомлением о вручении либо курьером по адресам, указанным в настоящем Договоре.

8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. Отношения Сторон, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются действующим законодательством.

8.2. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств.

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

8.4. Во всем остальном, не урегулированном настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

8.5. Настоящий Договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один выдается Продавцу, один – Покупателю.

10. ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ

Приложение №1 - фрагмент из генплана с выделенным земельным участком.

Приложение №2 - план межевания территории.

11. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Сторона-1

Сторона-2

Приложение № 1
к Предварительному договору № _____
купли-продажи недвижимого имущества
от « _____ » _____ 2020 г. № _____

Сторона-1

Сторона-2

Генеральный директор

_____/_____/

_____/_____/

Приложение № 2
к Предварительному договору № _____
купли-продажи недвижимого имущества
от « _____ » _____ 2020 г. № _____

Сторона-1

Сторона-2

Генеральный директор

_____/_____/

_____/_____/