

ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫЙ ДОГОВОР № Е/П- ____
купи-продажи земельного участка

г. Москва

«____» ____ 2015 года

Общество с ограниченной ответственностью «Ударник», в лице Генерального директора Александровой Светланы Петровны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Продавец**», с одной стороны, и

Гражданка (ин) Российской Федерации _____, _____ года рождения, место рождения _____, паспорт _____, выдан _____, дата выдачи _____, код подразделения: _____, зарегистрированная (**ый**) по адресу: _____, именуемая (**ый**) в дальнейшем «**Покупатель**», с другой стороны, а вместе именуемые «**Стороны**», по результатам проведенных переговоров заключили настоящий Предварительный договор (далее также «**Договор**») о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. По настоящему Договору Стороны обязуются заключить в будущем договор купли-продажи земельного участка (далее «**Основной договор**»), общей площадью ____ (_____) **кв. м**, с кадастровым номером: **50:23:_____**:_____, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Раменский район, сельское поселение Чулковское, д. Прудки, ул. Ударная (далее именуемый – «**Участок**»), в порядке, предусмотренном настоящим Предварительным договором в соответствии с Существенными условиями Основного договора, предусмотренными в разделе 2 настоящего Предварительного договора.

1.2. Земельный участок принадлежит Продавцу на праве собственности на основании Решения о разделе земельного участка от 02.12.2014 года, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права от _____ г., серия _____ № _____, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним _____ г. сделана запись регистрации № _____ (Приложение №1).

1.3. Продавец гарантирует, что до подписания настоящего Договора не заключал в отношении Участка аналогичных договоров с третьими лицами, а также гарантирует, что Участок на момент заключения Основного договора не будет обременен правами третьих лиц, под арестом или в залоге не находится, его права на земельный участок не оспариваются, ему ничего не известно о возможности его изъятия для государственных, муниципальных или публичных нужд.

1.4. Исполнение Продавцом обязательства по заключению Основного договора является встречным по отношению к исполнению Покупателем обязательств, предусмотренных пунктами 3.1. и 3.2. настоящего Договора, в значении положений статьи 328 Гражданского кодекса Российской Федерации.

2. Существенные условия Основного договора

2.1. Правовым основанием заключения Основного договора является Гражданский кодекс РФ (ст. 429 ГК РФ о Предварительном договоре).

2.2. Предмет Основного договора:

2.2.1. По Основному договору Продавец обязуется передать в собственность Покупателя Участок, указанный в п. 1.1. настоящего Договора, а Покупатель обязуется принять и оплатить Участок в соответствии с условиями Основного договора и настоящего Договора.

2.3. Цена Участка:

2.3.1. Цена Участка по Основному договору составляет _____ (_____) **рублей** (НДС не облагается).

2.4. Все расходы по оформлению и государственной регистрации перехода права собственности по Основному договору, в том числе оплата госпошлин, регистрационных сборов, расходы по нотариальному удостоверению документов не включаются в Цену Участка и оплачиваются Покупателем отдельно.

3. Сроки и порядок расчетов.

3.1. Не позднее 5 (Пяти) рабочих дней со дня подписания настоящего Договора Сторонами Покупатель обязуется уплатить, а Продавец принять гарантийный взнос (далее – «Гарантийный взнос») в размере 30% от цены Участка, указанной в п. 2.3.1. настоящего Предварительного договора, что составляет _____ (_____) рублей (НДС не облагается). Согласно настоящему Договору и в соответствии с п.1 ст.329 Гражданского кодекса РФ, Гарантийный взнос является способом обеспечить исполнение Покупателем обязательств, взятых на себя по настоящему Договору.

В случае заключения Сторонами Основного договора Гарантийный взнос засчитывается в счет уплаты части Цены Участка по Основному договору.

В платежном документе о перечислении Гарантийного взноса в назначении платежа должно быть указано: «**Перечисление гарантийного взноса для исполнения обязательств по Предварительному договору №Е/П - ____ от «_____» _____ 2015 г. (НДС не облагается)**».

3.2. Покупатель уплачивает Продавцу оставшуюся часть цены Участка в размере 70 % (Семьдесят процентов) Стоимости Участка - _____ (_____) рублей (НДС не облагается) до подписания Сторонами Основного договора, но не позднее 11 (Одиннадцати) месяцев с даты подписания настоящего Договора по графику платежей в следующие сроки:

1. Сумма в размере _____ (_____) рублей не позднее «25» _____ 201__ года включительно;
2. Сумма в размере _____ (_____) рублей не позднее «25» _____ 201__ года включительно;
3. Сумма в размере _____ (_____) рублей не позднее «25» _____ 201__ года включительно;
4. Сумма в размере _____ (_____) рублей не позднее «25» _____ 201__ года включительно;
5. Сумма в размере _____ (_____) рублей не позднее «25» _____ 201__ года включительно;
6. Сумма в размере _____ (_____) рублей не позднее «25» _____ 201__ года включительно;
7. Сумма в размере _____ (_____) рублей не позднее «25» _____ 201__ года включительно;
8. Сумма в размере _____ (_____) рублей не позднее «25» _____ 201__ года включительно;
9. Сумма в размере _____ (_____) рублей не позднее «25» _____ 201__ года включительно;
10. Сумма в размере _____ (_____) рублей не позднее «25» _____ 201__ года включительно;
11. Сумма в размере _____ (_____) рублей не позднее «25» _____ 201__ года включительно.

В платежном документе о перечислении оставшейся части цены Участка в назначении платежа должно быть указано: «**Оплата части цены земельного участка по Предварительному договору № _____ от «__» _____ 2015 г. (НДС не облагается)**».

3.3. По письменному соглашению Сторон Покупатель имеет право выплатить Стоимость Участка в иные сроки.

3.4. Покупатель имеет право досрочно выплатить Стоимость Участка без каких-либо ограничений.

3.5. Все расчеты по настоящему Договору осуществляются путем перечисления денежных средств на расчетный счет ООО «Ударник» по следующим реквизитам:

4. Порядок и срок заключения Основного договора.

4.1. Покупатель обязуется прибыть по адресу: г. Москва, пр-т Вернадского 8А, оф.510, в день и время, заранее согласованные с ним, (день и время сообщаются по телефону, факсу, электронной почте и (или) почтовому адресу), указанных Покупателем в п. 7 настоящего Договора, подписать Основной договор и передать Продавцу документы, необходимые для государственной регистрации права собственности Покупателя на Участок.

4.2. Стороны обязуются заключить Основной договор не позднее «___» _____ 2015 года, при условии исполнения Покупателем до истечения указанного срока условий п.п. 3.1., 3.2., 4.5., 4.6. настоящего Договора.

4.3. Продавец в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента подписания Сторонами Основного договора и Акта приема-передачи земельного участка осуществляет подачу документов на государственную регистрацию перехода права собственности на Участок. При этом Покупатель до истечения указанного срока выдает на имя Продавца или указанного им лица нотариально удостоверенную доверенность с предоставлением полномочий по совершению всех необходимых действий для государственной регистрации перехода права собственности на Участок по Основному договору. Получение документов после государственной регистрации перехода права собственности по Основному договору осуществляется каждой из Сторон самостоятельно. По желанию Покупателя, Продавец может осуществить получение документов после государственной регистрации и передать их Покупателю по акту приема-передачи, при условии предоставления Покупателем соответствующей нотариально удостоверенной доверенности.

4.4. Участок передается Покупателю по передаточному акту в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента подписания Сторонами Основного договора, при условии полного и надлежащего исполнения Покупателем обязательств, указанных в пунктах 3.1., 3.2., 4.5., 4.6. настоящего Договора.

4.5. В момент заключения Предварительного договора Покупатель обязан подписать:

- Заявление о вступлении в члены НП «ЕК-84»;
- Договор о порядке пользования объектами инфраструктуры коттеджного поселка «Европейский квартал» с НП «ЕК-84».

4.6. Одновременно с подачей заявления о вступлении в члены НП «ЕК-84», Покупатель обязан оплатить:

- вступительный взнос в размере 1000 рублей 00 копеек (Одна тысяча рублей 00 копеек);
- целевой взнос 1 230 000 рублей 00 копеек (Один миллион двести тридцать тысяч рублей 00 копеек) за один участок на организацию основных инженерных сетей и объектов благоустройства, территории общего пользования (электроснабжение - 15 кВт на один участок, газоснабжение (точка врезки вдоль границ Участка), водоснабжение и канализацию, организацию внешнего ограждения и внутрипоселковых дорог, рекреационные зоны);
- ежемесячные членские взносы в размере установленном решением Совета Партнерства.

5. Ответственность сторон. Расторжение договора

5.1. В случае если одна из Сторон будет уклоняться от заключения Основного договора, то уклоняющаяся Сторона должна будет возместить добросовестной Стороне убытки, причиненные таким уклонением. Помимо убытков уклоняющаяся Сторона должна уплатить добросовестной Стороне штраф в размере 2% от суммы указанной в п. 2.3.1. настоящего Договора.

5.2. За нарушение Покупателем сроков внесения платежей, предусмотренных п. 3.2. настоящего Договора, Продавец вправе потребовать от Покупателя уплаты пени в размере 0,1% (ноль целых одна десятая процента) не уплаченной в срок суммы за каждый день просрочки.

- 5.3. Возмещение убытков и уплата штрафов не влияют на право каждой из Стороны в силу п. 4 ст. 445 ГК РФ обратиться в установленном порядке в суд с требованием о понуждении заключить договор.
- 5.4. Настоящий Договор может быть расторгнут в следующих случаях:
- по соглашению Сторон;
 - в одностороннем внесудебном порядке в случаях, предусмотренных п. 5.5. настоящего Договора.
- 5.5. Любая из Сторон вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случае существенного нарушения другой Стороной настоящего Договора.
- 5.5.1. Продавец вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случае необоснованного отказа или уклонения Покупателя от заключения Основного договора в срок, определяемый в порядке пунктов 4.1. и 4.2. настоящего Договора.
- 5.5.2. Продавец вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случае отказа Покупателя от вступления в НП «ЕК-84» с оплатой вступительного, целевого и ежемесячных взносов в НП «ЕК-84» согласно п.4.6. Договора.
- 5.5.3. Продавец вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случае нарушения Покупателем сроков внесения платежей, предусмотренных п. 3.2. настоящего Договора, более 2 (двух) раз подряд. При этом сумма пени, уплаченная Покупателем в порядке, предусмотренном п. 5.2. настоящего Договора, возврату не подлежит.
- 5.6. В случае расторжения настоящего Договора по основаниям, указанным в пункте 5.5. настоящего Договора, настоящий Договор считается расторгнутым с даты получения Продавцом любого из нижеуказанных сообщений:
- сообщения оператора почтовой связи о получении Покупателем уведомления о расторжении настоящего Договора;
 - сообщения оператора почтовой связи о возврате уведомления о расторжении настоящего Договора с отметкой об отказе Покупателя от его получения, или с отметкой о возврате Уведомления за истечением срока хранения;
 - сообщения оператора почтовой связи о возврате уведомления о расторжении настоящего Договора с отметкой об отсутствии Покупателя по указанному им в п. 7 настоящего Договора адресу.
- В этом случае Продавец вправе без дополнительных уведомлений и извещений Покупателя распоряжаться Участком по своему усмотрению.
- 5.7. При расторжении настоящего Договора денежные средства, уплаченные Покупателем, подлежат возврату Продавцом на расчетный счет Покупателя в течение 10 (Десяти) банковских дней с момента расторжения настоящего Договора.
- Продавец, при одностороннем расторжении настоящего Договора по вине Покупателя, вправе удержать штраф, начисленный согласно п. 5.1. настоящего Договора.
- 5.8. Покупатель обязан письменно уведомлять Продавца об изменениях реквизитов, указанных в п. 7. настоящего Договора.
- 5.9. При нарушении Покупателем сроков внесения вступительного, целевого, и ежемесячных взносов в НП «ЕК-84», согласно п.4.6. Договора, Продавец в соответствии с п.5.7. Договора возвращает Покупателю денежные средства на расчетный счет, указанный Покупателем. В случае, если Покупатель не сообщил свои банковские реквизиты, Продавец перечисляет денежные средства на депозит нотариуса в соответствии со ст.87 Основ законодательства РФ «О нотариате».

6. Прочие условия, заключительные положения

- 6.1. Все споры между Сторонами будут решаться в соответствии с нормами действующего законодательства Российской Федерации.
- 6.2. Во всем остальном, что прямо не предусмотрено настоящим Договором, Стороны будут руководствоваться нормами действующего законодательства Российской Федерации.

6.3. Все изменения и дополнения к настоящему Договору имеют юридическую силу, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон - организаций или их представителями.

6.4. Настоящий Договор вступает в силу с момента уплаты Покупателем Гарантийного взноса и действует до истечения срока, указанного в п. 4.2. настоящего Договора.

6.5. Покупатель не имеет права осуществлять уступку прав и перевод долга по настоящему Договору без согласия Продавца.

6.6. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

Приложения:

1. Приложение №1 – Свидетельство на земельный участок;
2. Приложение №2 – Проект Основного договора.

7. Реквизиты и подписи Сторон:

<p>Продавец: ООО «Ударник» 140125, Московская область, Раменский район, деревня Кулаково, сельское поселение Чулковское, здание конторы, ОГРН: 1075040006051, ИНН: 5040080435, КПП: 504001001 р/с 40702810802000000130 в Московском филиале АБ «Таатта» ЗАО г. Москва БИК 044599107, к/с 30101810600000000107</p> <p>Генеральный директор</p> <p>_____ Александрова С.П.</p>	<p>Покупатель:</p>
---	---------------------------