

ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫЙ ДОГОВОР
купли-продажи жилого дома
№ 000000-БББ

Московская область, Дмитровский район, Габовское с.п., с. Озерцкое

Первого января две тысячи первого года

Общество с ограниченной ответственностью "Мега-Мечта", именуемое в дальнейшем «Продавец», в лице **Сидорова Сидора Сидоровича**, действующего на основании доверенности №65 от 01.01.2001, с одной стороны, и

Гражданин РФ Иванов Иван Иванович, действующий от своего имени, именуемый в дальнейшем «Покупатель», с другой стороны, вместе далее именуемые «Стороны», заключили настоящий Предварительный договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Стороны обязуются в будущем заключить между собой Договор купли-продажи жилого дома (Основной договор), предметом которого явится жилой дом № **101113**, введенный в эксплуатацию на основании Разрешения на ввод в эксплуатацию № RU50520000-191 от «07» декабря 2010 г. (далее по тексту - Коттедж), находящийся по адресу: Московская область, Дмитровский район, Габовское сельское поселение, с. Озерцкое, расположенный на земельном участке из земель поселений с условным номером № **101101** (Приложение № 1 к настоящему Договору), являющемся частью земельного участка с кадастровым номером **50:04:0110101:111** на условиях, предусмотренных настоящим Договором. Адрес, указанный в настоящем пункте договора является строительным. Почтовый адрес будет присвоен Коттеджу в установленном порядке.

1.2. Земельный участок с кадастровым номером **50:04:0110101:111** находится в собственности Закрытого акционерного общества «Управляющая компания «Основа» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Земля-Недвижимость».

1.3. Указанный в пункте 1.1. Коттедж имеет следующие характеристики:

- местоположение — согласно Приложению № 1 к настоящему Договору; фасады и планировки — в соответствии с проектом «**Тип 177У**» (Приложение № 2);

- общая площадь (с учетом площади террас, балконов и лоджий) - **190,1** кв.м.

- без внутренней отделки;

- с подведенными коммуникациями электро-, газо-, водоснабжения, канализования, слабые токи;

Площадь Коттеджа будет уточнена окончательно в соответствии с данными, предоставляемыми Бюро Технической Инвентаризации.

2. УСЛОВИЯ ДОГОВОРА КУПЛИ-ПРОДАЖИ (ОСНОВНОГО ДОГОВОРА)

2.1. Цена Коттеджа, которая составляет **9 879 000,00 (Девять миллионов восемьсот семьдесят девять тысяч) рублей 00 копеек.**, является неизменной и при уточнении площади Коттеджа Бюро Технической Инвентаризации ее перерасчет не производится.

2.2. По соглашению Сторон, обязательство по оплате суммы, указанной в п. 2.1. Договора возникает с момента подписания настоящего Договора и Соглашения о гарантии и обеспечивает исполнение обязательств Сторон по настоящему Договору.

2.3. Покупатель исполняет обязательство, указанное в п. 2.2. настоящего Договора в порядке, определенном в отдельном Соглашении о гарантии между Сторонами.

2.4. Покупатель извещен и согласен, с тем, что Коттедж является вновь созданным объектом и передается в состоянии в соответствии с Приложением № 3 к настоящему Договору.

2.5. Стороны исходят из того, что свидетельством качества Коттеджа, соответствия его проекту, техническим нормам и правилам является Разрешение на ввод Коттеджа в эксплуатацию, выданное в установленном порядке.

2.6. Настоящий Договор и Приложения к Договору содержат все существенные условия сотрудничества Сторон. Внесение дополнительных условий возможно только по соглашению Сторон.

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Обязательства Продавца:

3.1.1. Передать документы в государственный орган, осуществляющий регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Дмитровского района Московской области для государственной регистрации права собственности на Коттедж на имя Продавца не позднее 60 дней с момента получения свидетельства на право собственности на земельный участок под Коттеджем.

3.1.2. В период действия настоящего Договора не продавать, не отчуждать иным способом, не сдавать в аренду и не обременять иным образом Коттедж правами третьих лиц.

3.1.3. В течение 15 (Пятнадцати) календарных дней со дня государственной регистрации права собственности Продавца на Коттедж Продавец обязуется уведомить Покупателя о готовности заключить Основной

договор. Уведомлением Стороны договорились считать отправку Продавцом по почте соответствующего уведомления.

3.1.4. Оказать на возмездной основе услуги по государственной регистрации права собственности Покупателя на основании отдельного соглашения, заключаемого Сторонами.

3.1.5. Не позднее 30 (Тридцати) календарных дней после подписания Основного договора и при условии полной оплаты Покупателем суммы по Основному договору, установленной п. 2.1. настоящего Договора, а также расходов, предусмотренных п. 3.2.3. настоящего Договора, передать необходимые документы (предоставление которых является исключительной обязанностью Продавца) для государственной регистрации права собственности Покупателя в государственный орган, осуществляющий регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Дмитровского района Московской области.

3.2. Обязательства Покупателя:

3.2.1. Своевременно исполнить обязательство в соответствии с п.п. 2.2. и 2.3. настоящего Договора.

3.2.2. Оплатить все расходы, связанные с государственной регистрацией права собственности Покупателя на Коттедж.

3.2.3. Одновременно с подписанием Основного договора заключить Договор на эксплуатацию Коттеджа с организацией, осуществляющей эксплуатацию Жилого комплекса «Мечта» в с. Озерецкое.

3.2.4. В случае, если до подписания основного договора купли-продажи коттеджа Покупатель приступает к выполнению отделочных и иных работ, а также в случае, если он получает Коттедж в пользование по иным договорам (найма и др.), Покупатель обязан подписать акт приемки-передачи Коттеджа в пользование с переходом риска случайной гибели или повреждения на Покупателя, а также заключить договор на эксплуатацию Коттеджа с организацией, осуществляющей обслуживание жилого комплекса «Мечта» в с. Озерецкое.

3.2.5. В случае изменения своих места жительства, фамилии, имени, удостоверения личности, телефона и любой другой информации, способной повлиять на выполнение Сторонами обязательств по настоящему Договору в течение 5 (Пяти) календарных дней сообщить Продавцу путем направления заказного письма с уведомлением о вручении с соответствующей информацией по адресу, указанному в настоящем договоре.

Обязательства, исполненные по указанным в Разделе 12 настоящего Договора данным (реквизитам), до получения уведомления об их изменении признаются Сторонами исполненными надлежащим образом.

4. ПОРЯДОК И СРОКИ ПОДПИСАНИЯ ДОГОВОРА КУПЛИ-ПРОДАЖИ

4.1. О дате государственной регистрации права собственности Продавца на Коттедж, а так же о необходимости согласования даты подписания Договора купли-продажи, Продавец извещает Покупателя путем направления заказного письма с уведомлением о вручении с соответствующей информацией по адресу, указанному в настоящем договоре

4.2. Стороны обязаны подписать Договор купли-продажи Коттеджа (Основной договор) не позднее 45 (Сорока пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации права собственности Продавца на Коттедж и права собственности Закрытого акционерного общества «Управляющая компания «Основа» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Земля-Недвижимость» на земельный участок, при условии своевременного исполнения Покупателем обязательств по оплате, вытекающих из п. п. 2.2.-2.3. настоящего Договора.

В случае, если указанные даты государственной регистрации права собственности Продавца на Коттедж и права собственности Закрытого акционерного общества «Управляющая компания «Основа» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Земля-Недвижимость» на земельный участок не совпадают, срок, указанный в п. 4.2. настоящего Договора, исчисляется с более поздней даты.

4.3. Оформление Договора купли-продажи как документа осуществляется в месте, указанном Продавцом в уведомлении, предусмотренном п. 4.1. настоящего Договора.

5. СРОК ДЕЙСТВИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

5.1. Настоящий договор вступает в силу с момента подписания Сторонами и действует до исполнения Сторонами обязательств или досрочного прекращения в связи с расторжением согласно п. 5.2. Договора, или заключением Сторонами Соглашения о расторжении договора или в судебном порядке в связи с вступлением в силу судебного акта о расторжении (прекращении) договора.

5.2. Договор расторгается на основании заявления Продавца в следующих случаях:

5.2.1. Неисполнения Покупателем п.п. 2.2; 2.3. настоящего Договора в сроки, указанные в настоящем Договоре;

5.2.2. Неисполнения Покупателем п.п. 4.2., 3.2.3, 3.2.4. настоящего Договора в сроки, указанные в настоящем Договоре.

5.3. Дата прекращения действия настоящего Договора определяется в следующем порядке:

- в случае расторжения настоящего Договора согласно п. 5.2. Договора – 14 (четырнадцать) дней с момента направления в адрес Покупателя заявления о расторжении Договора;

- в случае заключения Сторонами Соглашения о расторжении договора – дата, указанная в соглашении Сторон;

- в случае расторжения настоящего Договора в судебном порядке – дата вступления в законную силу судебного акта о расторжении (прекращении) договора.

5.4. В случае не подписания Сторонами по вине и/или инициативе Покупателя, Основного договора (Договора купли-продажи Коттеджа) в срок, указанный в п. 4.2. Договора и/или расторжения настоящего Договора (в т.ч. признания не заключенным), Основной договор не подписывается, сумма, переданная в порядке п.п. 2.3. настоящего Договора подлежит возврату Покупателю на лицевой счет Покупателя, указанный в соответствующем заявлении Покупателя, а права на Коттедж остаются в собственности Продавца.

5.5. К Стороне, виновной в расторжении Договора, другая Сторона настоящего Договора вправе предъявить требование о взыскании неустойки в размере 7% (Семи процентов) от суммы, внесенной Покупателем согласно п. 2.3. настоящего Договора на момент предъявления соответствующего требования.

Срок предъявления требования об уплате неустойки – не позднее 10 (десять) банковских дней с момента прекращения Договора. В случае отсутствия в указанный срок требования об уплате неустойки, неустойка не начисляется и не оплачивается.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. В случае нарушения Продавцом (по вине Продавца) сроков подписания Основного договора Покупатель вправе взыскать с Продавца пеню в размере 0,01 % (ноль целых одна десятая процента) от цены Коттеджа, указанной в пункте 2.1. настоящего Договора, за каждый день просрочки, но не более 5% от цены Коттеджа.

6.2. В случае нарушения Покупателем (по вине Покупателя) сроков подписания Основного договора Продавец вправе взыскать с Покупателя пеню в размере 0,01 % (ноль целых одна десятая процента) от цены Коттеджа, указанной в пункте 2.1. настоящего Договора, за каждый день просрочки, но не более 5% от цены Коттеджа.

6.3. Взыскание штрафных санкций производится на основании письменной претензии. Предъявление претензий является правом, но не обязанностью Сторон.

7. ФОРС-МАЖОР

7.1. Наступление обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор), как-то: стихийные бедствия, эпидемия, наводнение, иные события, не подлежащие разумному контролю Сторон, освобождает Стороны от ответственности за невыполнение или несвоевременное выполнение обязательств по Договору. В случае, если Сторона, выполнению обязательств которой препятствуют обстоятельства форс-мажор, не известит другую Сторону о наступлении таких обстоятельств в 10 (десяти)-дневный срок, такая Сторона теряет право ссылаться на указанные обстоятельства как форс-мажорные.

7.2. Под форс-мажорными понимаются также следующие обстоятельства:

- указ, распоряжение или письменная директива любого государственного органа, под юрисдикцией которого находится любая из Сторон настоящего Договора, которые препятствуют выполнению Сторонами настоящего Договора;

- любые аналогичные события, выходящие за рамки разумного контроля Сторон или Стороны.

7.3. Если обстоятельства непреодолимой силы длятся более 6 (шести) месяцев, Стороны вправе отказаться от продолжения Договора без уплаты штрафов и/или неустоек, приняв все возможные меры по проведению взаимных расчетов и уменьшению ущерба, понесенного другой Стороной.

8. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ И ПРЕТЕНЗИЙ

8.1. Споры и претензии Сторон по исполнению Договора разрешаются Сторонами путем переговоров, а при не достижении согласия более 15 (пятнадцати) рабочих дней с момента предъявления соответствующей претензии - в Дмитровском городском суде Московской области.

9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

9.1. В случае исполнения отдельных условий настоящего Договора, на момент подписания Договора купли-продажи (Основного договора), Стороны вправе не упоминать исполненное условие и указанное условие считается исполненным на основании настоящего Договора.

9.2. Условия настоящего и Договора купли-продажи (Основного договора), определенные в настоящем Договоре, но не упомянутые в Договоре купли-продажи являются обязательными для Сторон и подлежат исполнению на основании настоящего Договора.

9.3. В случаях, не предусмотренных настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

9.4. Настоящим договором Покупатель подтверждает, что извещен и согласен с условиями и порядком возникновения Объекта недвижимости и прав на данный Объект.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью настоящего Договора. Все изменения и дополнения вступают в силу с момента их подписания обеими сторонами.

10.2. Обо всех изменениях в платежных и почтовых реквизитах Стороны обязаны извещать друг друга. Действия, совершенные по старым данным до уведомления об их изменении, считаются исполненными надлежащим образом.

10.3. Договор составлен в двух экземплярах - по одному экземпляру для каждой из Сторон. Все экземпляры имеют одинаковую юридическую силу.

11. ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение № 1 – План Земельного участка
Приложение № 2 – Эскизный проект коттеджа
Приложение № 3 – Описание коттеджа

12. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Общество с ограниченной ответственностью "Мега-мечта",

Адрес: 141895, Московская область, Дмитровский район, п. свх «Останкино», п/о Озерцкое

ИНН 5007036044, КПП 500701001, ОГРН 1045001633907

Р/сч № 40702810700000008079 в ЗАО «НБВК» г. Москва

БИК 044552821;

к/с 30101 810 800 000 000 821;

Представитель по доверенности

№ 65 от 01.01.2001 г.

(подпись) (Сидоров С.С.)
М.П.

Покупатель:

Гражданка РФ Горохова Светлана Николаевна

Дата рождения: 14 августа 1973 г.

Место рождения: гор. Лобня, Московская обл., Россия

Паспорт гражданина Российской Федерации серия 46 04 № 828178, выдан Долгопрудненским ОВД

Московской обл, дата выдачи 16 мая 2003 г., код подразделения 502-014, зарегистрированный

по адресу: 141720, Московская обл, Долгопрудный г., Шереметьевский пос.,

Станционная ул, дом № 14, кв.13

Тел: +7, 926 112 99 80, 8 909 961 89 62.

(подпись) (ф. и. о.)

Приложение № 1
к Предварительному договору
купли-продажи жилого дома
№ 000000-БББ от 01.01.2001 г.



Подписи сторон:

Продавец:
ООО Мера-Мечта»
Представитель по доверенности
№ 65 от 01.01.2001 г.

_____(Сидоров С.С.)
(подпись) М.П.

Покупатель:

_____(Иванов И.И.)
(подпись)