

ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫЙ ДОГОВОР № _____
КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

город Москва

« _____ » _____ 2011 года

Дачное некоммерческое партнерство «Малая Истра», зарегистрированное в Едином государственном реестре юридических лиц 11 февраля 2009 года (Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 50 №0104456081) ОГРН 1095017000286, ИНН 5017081448, КПП 501701001, действующее от имени всех членов ДНП, именуемых в дальнейшем «Продавцы», в лице Председателя правления Перовой Дарьи Сергеевны, действующей на основании Устава, далее именуемое «Поверенный» и

Гражданин Российской Федерации _____, именуемый в дальнейшем «Покупатель», с другой стороны,

Совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий предварительный договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему Договору Стороны обязуются заключить в будущем Договор (далее - Основной Договор) купли-продажи одного земельного участка:

• земельный участок № _____ (_____), категории земель - земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования - для дачного строительства, общей площадью _____ (_____) кв.м.,

в порядке, предусмотренном настоящим Договором, в соответствии с существенными условиями Основного Договора, приведенными в разделе 2 настоящего Договора.

Схема планировочной организации территории с указанием номера и площади Участка прилагается к настоящему Договору и является его неотъемлемой частью (Приложение №1).

1.2. На момент заключения Сторонами настоящего Договора Дачное некоммерческое партнерство «Малая Истра» имеет в долгосрочной аренде земельный участок общей площадью 30 132 (Тридцать две тысячи сто тридцать два) кв.м., кадастровый номер 50:08:060450:32 (далее - «Земельный Массив»), категории земель - земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для ведения дачного строительства, адрес Земельного Массива: Московская область, Истринский район, сельское поселение Костровское, д. Хволово, частью которого является Участок, указанный в п. 1.1. настоящего Договора. (Кадастровый паспорт земельного участка («Земельного массива») прилагается – Приложение №2).

Право аренды ДНП «Малая Истра» на Земельный Массив подтверждается Договором аренды земельного участка от 17 декабря две тысячи десятого года, заключенным между Комитетом по управлению имуществом Истринского муниципального района Московской области и Дачным некоммерческим партнерством «Малая Истра».

2. СУЩЕСТВЕННЫЕ УСЛОВИЯ ОСНОВНОГО ДОГОВОРА.

2.1. Предмет Основного договора:

по Основному Договору Продавцы обязуются передать в собственность Покупателю один земельный участок, номер земельного участка на Схеме планировочной организации территории №____, площадью _____ кв.м., категории земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения дачного строительства, с подведенными до границы земельного участка инженерными коммуникациями (газ, электричество, водопровод), а Покупатель обязуется принять и оплатить Участок в соответствии с условиями, определенными настоящим Договором.

2.2. Цена Участка.

2.2.1. Цена земельного участка, указанного в п.1.1. настоящего Договора, по Основному Договору составляет _____ (_____) рублей 00 коп (далее – Цена), (НДС не облагается).

Цена по Основному договору сформирована следующим образом:

- _____ (_____) рублей 00 коп - стоимость земельного участка;
- 690 000 (шестьсот девяносто тысяч) рублей 00 коп - стоимость подведения инженерных коммуникаций к границе земельного участка (газ, электричество, водопровод).

2.2.2. Расходы Продавцов по постановке государственной регистрации права собственности Продавцов на Участок, включены в Цену Участка, определенную п. 2.2.1 настоящего Договора.

Расходы по государственной регистрации перехода права собственности по Основному договору, в том числе оплата госпошлины, регистрационных сборов, расходы по нотариальному удостоверению документов не включены в Цену Участка и оплачиваются Покупателем отдельно.

2.3. Обязательства сторон по Основному договору

В соответствии со ст. 556 Гражданского кодекса РФ Продавцы обязуется передать Покупателю, а Покупатель обязуется принять у Продавцов продаваемый по настоящему Договору Земельный Участок, свободный от третьих лиц, на основании Передаточного Акта.

3. ПОРЯДОК И СРОК ЗАКЛЮЧЕНИЯ ОСНОВНОГО ДОГОВОРА

3.1. Продавцы своими силами производят все необходимые действия по получению в Управлении федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области соответствующей Выписки из государственного земельного кадастра – Кадастрового паспорта Участка.

3.2. Продавцы своими силами осуществляют все необходимые действия по государственной регистрации права собственности на Участок с получением на имя Продавцов Свидетельства о государственной регистрации права в полномочном учреждении юстиции, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

3.3. При условии надлежащего выполнения Покупателем обязательств, вытекающих из настоящего Предварительного договора, Продавцы обязуются заключить с Покупателем

Основной Договор после совершения процедур, указанных в п.3.1 и 3.2. настоящего Договора и получении Свидетельства о государственной регистрации права собственности на Участок. При получении Продавцами Свидетельства о государственной регистрации права собственности на Участок, Поверенный в течение 10 (Десяти) календарных дней направляет Покупателю письменное извещение о своей готовности заключить Основной Договор (далее - «Извещение»), и кроме того, уведомляет об этом Покупателя по телефону.

3.4. Покупатель обязуется прибыть по адресу в день и время, указанные Поверенным в Извещении, для заключения Основного Договора. Покупатель обязан иметь при себе документы, необходимые для заключения Основного Договора, его государственной регистрации и перехода права собственности в полномочном учреждении юстиции, перечень которых сообщается Поверенным в Извещении, в том числе, документы, удостоверяющие личность Покупателя, нотариально заверенное согласие супруга (супруги) на приобретение Участка.

3.5. В случае если Покупатель по любым, как зависящим так и не зависящим от его воли причинам, не может прибыть по адресу в день и время, указанным Поверенным в Извещении в офис Поверенного для заключения Основного договора или не может представить в указанный в Извещении срок документы, необходимые для государственной регистрации Основного договора и перехода права собственности по нему, он обязан уведомить Поверенного письменно, телеграфной или почтовой связью, а также по телефону о содержании обстоятельств, препятствующих получению и представлению указанных документов и возможных способах их устранения и согласовать новую дату и время заключения Основного договора. При этом новая дата заключения Основного договора может быть отсрочена Покупателем однократно и не более чем на 30 (тридцать) календарных дней от даты указанной Поверенным в Извещении.

3.6. Стороны обязуются подписать Основной договор не позднее 5 (пяти) месяцев с момента подписания настоящего Договора Сторонами.

3.7. Срок, указанный в п.3.6. настоящего Договора может быть скорректирован (увеличен) Продавцами в связи с изменениями действующего законодательства, а также требованиями конкретных органов и организаций по порядку и срокам оформления соответствующих документов, в том числе органов Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии и ее территориальных подразделений и отделов, а также в связи с возникновением обстоятельств, влияющих на конечный срок заключения Основного договора, и не зависящих от воли и желания Продавцов.

3.8. Продавцы в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента заключения Сторонами Основного Договора и оплаты 100 (сто) % Цены Участка, осуществляет подачу документов на государственную регистрацию перехода права собственности на Участок. При необходимости Покупатель обязан выдать на имя Продавцов или указанного ими лица нотариально удостоверенную доверенность с предоставлением полномочий по совершению всех необходимых действий по государственной регистрации перехода права собственности на Участок по Основному договору. Получение документов после государственной регистрации перехода права собственности по Основному договору осуществляется Сторонами самостоятельно. По желанию Покупателя, Продавцы могут осуществить получение документов после государственной регистрации и передать их Покупателю по акту приема-передачи, при условии предоставления Покупателем соответствующей нотариально удостоверенной доверенности.

4. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ПРЕДВАРИТЕЛЬНОМУ ДОГОВОРУ

4.1. Цена Участка, установленная п. 2.2.1 настоящего Договора подлежит оплате Покупателем в Срок, не превышающий 10 (десяти) календарных дней с даты заключения Сторонами Основного договора.

4.2. По соглашению Сторон и в соответствии п.1 ст.329 Гражданского кодекса РФ, обязательства Покупателя по заключению с Продавцами Основного Договора обеспечены гарантийным взносом Покупателя (далее – Гарантийный взнос), размер и порядок уплаты которого, установлен п.4.3. настоящего Договора.

4.3. Покупатель обязуется в срок до «__» _____ 2011 года уплатить Продавцу Гарантийный взнос в размере _____ (_____) рублей 00 копеек, (НДС не облагается), что приблизительно составляет ____ % от цены земельного участка по Основному договору.

В случае заключения Сторонами Основного договора вся сумма уплаченного Покупателем Продавцам Гарантийного взноса будет зачтена Продавцами в счет Цены Участка, подлежащей оплате Покупателем по Основному договору в соответствии с п.2.2.1. настоящего Договора.

4.3. Все расчеты по настоящему Договору осуществляются путем перечисления денежных средств на расчетный счет Поверенного по реквизитам, указанным в Приложении №3.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН. РАСТОРЖЕНИЕ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

5.1. В случае пропуска Покупателем указанного в Извещении (п. 3.4. настоящего Договора) срока заключения Основного договора (с учетом условий п. 3.5. настоящего Договора) или дополнительно согласованной Сторонами даты заключения Основного договора, Продавцы вправе взыскать с Покупателя штрафную неустойку в размере 1 (Одного) % от Цены Участка по Основному договору за каждый календарный день просрочки, но не более 20% от Цены Участка.

5.2. В случае пропуска Покупателем более чем на 10 (Десять) календарных дней указанного в Извещении (п. 3.4. настоящего Договора) срока заключения Основного договора (с учетом условий п. 3.5. настоящего Договора) или дополнительно согласованной Сторонами даты заключения Основного договора, Продавцы вправе отказаться от исполнения условий настоящего Договора и расторгнуть его в одностороннем порядке. При этом настоящий Договор считается расторгнутым с момента отправления в адрес Покупателя письменного Уведомления о расторжении настоящего Договора заказным почтовым отправлением.

5.3. При одностороннем, досрочном отказе Покупателя от настоящего Договора, что не связано с неисполнением Продавцов своих обязательств по настоящему Договору, Продавцы вправе потребовать, а Покупатель обязуется уплатить Продавцам неустойку в размере 20% (Двадцать процентов) от Цены Участка по Основному договору, определенной п. 2.2.1. настоящего Договора.

5.4. Продавцы вправе удержать денежные суммы неустойки, исчисленные согласно п.п.5.1, 5.3 настоящего Договора из Гарантийного взноса, уплаченного Покупателем согласно п.п. 4.2, 4.3 настоящего Договора. Денежная сумма, оставшаяся после удержания неустойки, исчисленной в соответствии с п. 5.3, подлежит возврату Покупателю в течение 10 (Десяти) банковских дней с момента предъявления Покупателем письменного требования. Продавцы также вправе

перечислить указанную денежную сумму на банковский счет Покупателя и в любой момент до предъявления Покупателем письменного требования о ее возврате.

5.5. В случае, если Продавцы в одностороннем порядке расторгают настоящий Договор, они обязаны вернуть Покупателю уплаченный им гарантийный взнос. Никаких иных штрафных санкций по отношению к Продавцам не применяется.

Ни одна из Сторон настоящего Договора не несет ответственности перед другой Стороной за невыполнение обязательств, обусловленных обстоятельствами, возникшими помимо воли и желания Сторон и которые нельзя предвидеть или избежать (действие непреодолимой силы), а также обстоятельствами, указанными в п. 3.7.

6. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

6.1. Покупатель дает Продавцам согласие любым законным способом передать третьему лицу права на Земельный Массив, указанный в п.1.2. настоящего Договора, при условии принятия на себя третьим лицом всех прав и обязательств Продавцов по настоящему Договору. О передаче прав на Земельный Массив третьему лицу, Поверенный обязан письменно (заказным с уведомлением) уведомить Покупателя не позднее, чем за 3 рабочих дня до перехода указанных прав, и кроме того, уведомить об этом Покупателя по телефону.

6.2. Настоящим Договором предусмотрен обязательный досудебный (претензионный) порядок разрешения споров и разногласий. Сторона, считающая, что ее права по настоящему Договору нарушены, обязана направить другой Стороне письменную мотивированную претензию. Сторона, получившая письменную мотивированную претензию от другой Стороны, обязана рассмотреть ее и дать письменный мотивированный ответ в течение 30 (Тридцати) календарных дней с момента ее получения.

6.3. В случае неполучения письменного ответа другой Стороны на направленную в ее адрес и полученную другой Стороной письменную мотивированную претензию в течение 30 (Тридцати) календарных дней с момента ее получения другой Стороной, или не согласия с доводами или предложениями другой Стороны, изложенными в письменном ответе на претензию, Сторона, считающая свои права по настоящему Договору нарушенными, вправе обратиться в суд за защитой своих прав и законных интересов.

6.4. Надлежащим уведомлением одной Стороной другой Стороны является направление письменного сообщения (почтовой либо телеграфной связью) по адресу, указанному в п.7 настоящего Договора.

7. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

7.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения Договора, и которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами. К таким обстоятельствам, в частности, относятся стихийные бедствия, эпидемии, взрывы, пожары, массовые беспорядки, падения летательных аппаратов, действия государственных органов, делающие невозможным исполнение обязательств по Договору, а также иные чрезвычайные обстоятельства. При этом срок исполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали такие обстоятельства непреодолимой силы.

7.2. Сторона, подвергшаяся действию обстоятельств непреодолимой силы, обязана уведомить другую Сторону в течение пяти рабочих дней с даты, когда ей стало известно о наступлении

таких обстоятельств. Если действие обстоятельств непреодолимой силы продолжается более шестидесяти календарных дней, Стороны имеют право досрочно прекратить действие настоящего Договора в одностороннем порядке, уведомив другую Сторону за десять рабочих дней до даты предполагаемого расторжения.

8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. Все споры между Сторонами будут решаться в соответствии с нормами действующего законодательства Российской Федерации.

8.2. Во всем остальном, что прямо не предусмотрено настоящим Договором, Стороны будут руководствоваться нормами действующего законодательства Российской Федерации.

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

8.4. Настоящий Договор вступает в силу с момента уплаты Покупателем денежной суммы, указанной в п. 4.1. настоящего Договора и действует до истечения срока, указанного в п. 3.6. настоящего Договора.

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

9. РЕКВИЗИТЫ И АДРЕСА СТОРОН

ПОВЕРЕННЫЙ ПРОДАВЦОВ:

Дачное некоммерческое партнерство «Малая Истра»

Тел/факс 8(499) 197-37-66

ИНН 5017081448

КПП 501701001

Р/С 40703810400560021666

ООО КБ «Юниаструм Банк»

К/С 30101810600000000184

БИК 044585184

ОКАТО 46218837001

ОКПО 88910371

ОГРН 1095017000286

ПОКУПАТЕЛЬ:

ПОДПИСИ СТОРОН:

Продавцы в лице Поверенного
Председателя правления
ДНП «Малая Истра»

_____/Перова Д.С./

Покупатель _____

(подпись, расшифровка прописью)