

ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫЙ ДОГОВОР № _____
купли-продажи квартиры

Московская область, Красногорский район
_____ 2015 г.

«___»

Общество с ограниченной ответственностью «РАСТ», зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 01 сентября 2009 года, ОГРН 1097746498794, ИНН 7725675211, КПП 770601001, адрес места нахождения: 115162, г. Москва, переулок Конный, д.12., именуемое в дальнейшем **Продавец**, в лице Генерального директора Оглоблина Михаила Андреевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин Российской Федерации _____, пол: _____, _____ года рождения, место рождения: _____, страховое свидетельство обязательного пенсионного страхования _____, паспорт РФ № _____, выдан _____, код подразделения _____, _____, зарегистрированный по адресу: _____, именуемые в дальнейшем **Покупатель**, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий предварительный договор купли-продажи квартиры (далее – Договор) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Стороны договорились о подготовке и заключении в последующем основного договора купли-продажи квартиры (далее по тексту – **«Основной договор»**), с условным номером ____, общей проектной площадью ____ кв.м, секция ____, количество комнат ____, номер на площадке ____, расположенной на ____ этаже **четырёхэтажного жилого дома № ____** (далее по тексту – **«Жилое помещение»**), расположенного на земельном участке с кадастровым номером 50:11:0020218:943 по адресу: Московская область, Красногорский район, вблизи дер. Аристово (строительный).

1.2. Основаниями для заключения настоящего Договора являются:

1.2.1. Разрешение на ввод в эксплуатацию № RU50-63-2015-54, выданное Министерством строительного комплекса Московской области 03 марта 2015 года;

1.2.2. Свидетельство о государственной регистрации права на земельный участок с кадастровым номером 50:11:0020218:943, адрес местонахождения: Московская область, Красногорский район, вблизи дер. Аристово, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование: для малоэтажного строительства, площадью 1 030 кв.м., серия 50-А3N № 507986 выданное 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 07 мая 2014 года сделана запись регистрации №50-50-11/060/2014-371. Существующие обременения в виде аренды земельного участка.

1.2.3. Договор № ДЗ-144 аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства от 27 декабря 2010 года между Федеральным фондом содействия развитию жилищного строительства и ООО «РАСТ», зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 25 января 2011 года, номер записи 50-50-11/130/2010-160; Дополнительное соглашение № 1 от 17 марта 2014 года к Договору № ДЗ-144 аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства от 27 декабря 2010 года, зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 03 июня 2014 года, номер записи 50-50-11/063/2014-293.

1.3. Неотъемлемой частью настоящего Договора является План Жилого помещения с указанием расположения **Жилого помещения** и обозначением его границ (Приложение № 1 к настоящему Договору).

1.4. Жилое помещение, указанное в п. 1.1. настоящего Договора, будет передаваться без отделки. Перечень строительных работ и систем инженерного обеспечения, выполненных в **Жилом помещении**, указан в Приложении № 2 к настоящему Договору.

1.5. **Жилое помещение по Основному договору** передается Продавцом Покупателю на условиях, предусмотренных разделом 2 настоящего Договора.

1.6. Общая проектная площадь, указанная в пункте 1.1. настоящего Договора является ориентировочной. Уточнение площади производится после проведения обмеров **Жилого помещения** органами технической инвентаризации.

2. ЦЕНА И УСЛОВИЯ ОПЛАТЫ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

2.1. Цена **Жилого помещения** по **Основному договору** определена Сторонами в размере _____ (_____) **00 копеек**, исходя из стоимости 1 (одного) квадратного метра общей проектной площади _____ (_____) **копеек**), помноженную на общую проектную площадь, указанную в пункте 1.1. настоящего Договора (далее - Цена **Жилого помещения**).

2.2. По **Основному Договору** Покупатель производит уплату Цены **Жилого помещения** в срок по «___» _____ **2015** года включительно.

Датой оплаты считается дата поступления денежных средств на расчетный счет Продавца.

2.3. Продавец обязан в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента подписания Сторонами **Основного договора** возвратить Покупателю уплаченный в соответствии с п. 8.1 настоящего Договора **Обеспечительный платеж**. При возврате **Обеспечительного платежа** проценты на него не начисляются.

2.4. Обязательство по возврату Продавцом Покупателю **Обеспечительного платежа**, уплаченного Покупателем Продавцу в соответствии с п. 8.1 настоящего Договора, может быть прекращено зачетом встречного однородного требования, а именно, требования к Покупателю об оплате Цены **Жилого помещения**.

2.5. Вследствие зачета, указанного в п. 2.4 настоящего Договора, Покупатель будет обязан в срок, указанный в п. 2.3 настоящего Договора, оплатить Цену **Жилого помещения** путем перечисления на расчетный счет Продавца денежных средств в размере разницы между Ценой **Жилого помещения** и **Обеспечительным платежом**.

Обязательство Покупателя по оплате Цены **Жилого помещения** (Цены по **Основному договору**) будет считаться исполненным в момент зачисления денежных средств в размере, указанном в пункте 2.1. настоящего Договора, на расчетный счет Продавца, и при условии зачета встречного однородного требования в соответствии с пунктом 2.5 настоящего Договора.

2.6. Окончательная Цена **Жилого помещения** по **Основному договору** уточняется по результатам обмеров **Жилых помещений** в Жилом доме органами технического учета. При расхождении общей проектной площади **Жилого помещения**, указанной в техническом (кадастровом) паспорте с общей проектной площадью **Жилого помещения**, указанной в п. 1.1. настоящего Договора, Стороны производят дополнительные расчеты в следующем порядке:

2.6.1. В случае увеличения общей проектной площади **Жилого помещения** по результатам обмеров органами технического учета, Покупатель в течение 7 (семи) рабочих дней с момента его письменного уведомления обязан доплатить Цену **Жилого помещения** путем внесения денежных средств на расчетный счет Продавца.

2.6.2. В случае уменьшения общей проектной площади **Жилого помещения** по результатам обмеров органами технического учета, Продавец обязан возвратить Покупателю излишне внесенные денежные средства в течение 7 (семи) рабочих дней со дня подачи Покупателем письменного заявления Продавцу.

2.6.3. При взаиморасчетах Стороны исходят из стоимости 1 (одного) квадратного метра общей проектной площади, указанной в п. 2.1. Договора, помноженной на общую **проектную** площадь по техническому (кадастровому) паспорту, выданному органом технического учета, включая площади помещений вспомогательного назначения, балконов/лоджий/террас с учетом коэффициентов (площадь лоджий – с понижающим коэффициентом 0,5, балконов и террас – с понижающим коэффициентом 0,3).

2.7. Взаиморасчеты с Продавцом, в связи с уточнением площади **Жилого помещения** по результатам обмеров органом технического учета в соответствии с п. 2.6. Договора, Покупатель производит в течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения сообщения от Продавца.

3. ПОРЯДОК РЕАЛИЗАЦИИ НАМЕРЕНИЙ СТОРОН

3.1. С даты заключения настоящего Договора до даты, указанной в п. 3.3 настоящего Договора, Продавец обязуется не совершать с другими лицами сделок в отношении **Жилого помещения**.

3.2. В случае если одна из Сторон будет уклоняться от заключения **Основного договора**, вторая

Сторона вправе обратиться в суд с требованием о понуждении заключить **Основной договор**.

3.3. Стороны обязуются подписать **Основной договор** в течение 14 (четырнадцати) календарных дней с момента государственной регистрации Продавцом права собственности на **Жилое помещение** и получения свидетельства о регистрации права собственности в установленном порядке.

3.4. Стороны договорились, что в течение 3 (Трех) рабочих дней с момента оплаты Жилого помещения по Основному договору в порядке и сроки, установленные в п.п.2.2. -2.5. настоящего Договора, Стороны подписывают Акт приема-передачи Жилого помещения и далее, в течение 10 (Десять) рабочих дней с момента подписания Акта приема-передачи Жилого помещения, передают Основной договор и все дополнительные, установленные законодательством документы на государственную регистрацию перехода права собственности на Покупателя на Жилое помещение в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

3.5. Продавец намерен оформить право собственности на **Жилое помещение** и получить свидетельства о регистрации права собственности на него не позднее 31 декабря 2015 года.

4. УСЛОВИЯ ПЕРЕДАЧИ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

4.1. Продавец обязуется передать Покупателю **Жилое помещение** в порядке, предусмотренном Договором и положениями действующего законодательства Российской Федерации.

4.2. Продавец, не менее чем за 7 (Семь) дней до наступления срока подписания Основного договора обязан направить соответствующее сообщение Покупателю.

4.3. Покупатель принимает на себя обязательство до государственной регистрации Основного договора и перехода права собственности на Жилое помещение не проводить в Жилом помещении работы, связанные с отступлением от проекта (перепланировка, возведение внутриквартирных перегородок, разводка всех инженерных коммуникаций, электрики, пробивка проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях и т.д.), а также не осуществлять переустройство или перепланировку без письменных разрешений Продавца.

Покупатель принимает на себя обязательство до государственной регистрации Основного договора и перехода права собственности на **Жилое помещение** не проводить без письменных разрешений Продавца в **Жилом помещении** и в самом жилом доме работы, которые затрагивают фасад жилого дома и его элементы (в т.ч. любое остекление лоджий, установка снаружи жилого дома любых устройств и сооружений, любые работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада жилого дома).

4.4. Оплата коммунальных и эксплуатационных услуг производится Покупателем ежемесячно в сроки, установленные договором по управлению и эксплуатации Жилым домом, заключаемым между Покупателем и эксплуатирующей (управляющей) организацией после получения Покупателем **Жилого помещения** по Акту о доступе, в случае, если такой доступ будет затребован Покупателем и предоставлен Продавцом.

4.5. В случае если эти затраты были произведены Продавцом, Покупатель возмещает Продавцу в срок не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с даты получения от Продавца соответствующего письменного требования на основании выставленного последним счета (счетов) его затраты по оплате коммунальных и прочих услуг, а также эксплуатационные затраты, связанные с техническим обслуживанием и охраной жилого дома, в части, пропорциональной общей площади соответствующего **Жилого помещения** в общем имуществе с учетом положений п.4.5. настоящего Договора, т.е. при наличии подписанного Сторонами Акта о доступе, в случае, если такой доступ будет затребован Покупателем и предоставлен Продавцом.

4.6. С даты подписания Акта о доступе Покупатель несет ответственность за сохранность и содержание **Жилого помещения**, установленного в **Жилом помещении** оборудования и материалов, а также риск случайной гибели и повреждения **Жилого помещения**.

5. ПЕРЕХОД ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ

5.1. Переход права собственности на **Жилое помещение** от Продавца к Покупателю по **Основному договору** подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

5.2. Продавец гарантирует, что отсутствуют лица, сохраняющие в соответствии с законом право пользования **Жилым помещением** после заключения Сторонами настоящего Договора.

5.3. Государственная регистрация перехода права собственности на **Жилое помещение по Основному договору** одновременно является государственной регистрацией неразрывно

связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество в жилом доме.

5.4. Оформление права собственности на **Жилое помещение** не будет являться предметом **Основного договора**. Покупатель самостоятельно несет все расходы, связанные с оформлением права собственности по **Основному договору**, в том числе оплату госпошлин, регистрационных сборов, расходы по нотариальному удостоверению документов (в случае необходимости), и других расходов, необходимых для осуществления государственной регистрации права собственности.

Указанные в настоящем пункте расходы не включаются в Цену **Жилого помещения** и оплачиваются Покупателем самостоятельно.

6. ГАРАНТИЙНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

6.1. Продавец обязан передать Покупателю **Жилое помещение**, качество которого соответствует требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

6.2. Стороны исходят из того, что свидетельством качества жилого дома является Разрешение на ввод дома в эксплуатацию, полученное Продавцом в установленном законодательством РФ порядке.

6.3. Покупатель вправе предъявить Продавцу претензии по качеству переданного **Жилого помещения**, связанные со скрытыми недостатками при условии, если такие недостатки выявлены в течение двух лет с даты подписания Покупателем акта приема-передачи **Жилого помещения** по настоящему Договору.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. В случае невыполнения или ненадлежащего выполнения Покупателем обязательства по оплате **Обеспечительного платежа** (пункт 8.1 Договора) Продавец имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора, а Покупатель обязан уплатить Продавцу неустойку в размере 10% (Десяти процентов) от Цены **Жилого помещения**.

В этом случае, Договор считается расторгнутым в момент направления Продавцом уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора Покупателю.

7.2. Основной договор будет предусматривать, что в случае невыполнения или ненадлежащего выполнения Покупателем обязательства по оплате Цены **Жилого помещения**, Покупатель уплачивает пени в размере 0,1% (Ноль целых одной десятой процента) от суммы, уплата которой просрочена, за каждый календарный день просрочки. Сумма пени уплачивается Покупателем на основании письменного уведомления Продавца в сроки, определенные данным уведомлением. При отсутствии указанного письменного уведомления пени не рассчитываются и не уплачиваются.

7.3. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7.4. 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 судебном порядке.

7.5. Стороны пришли к соглашению, что рассмотрение споров, не урегулированных Сторонами в претензионном порядке, будет происходить в суде общей юрисдикции по месту нахождения **Жилого помещения**.

7.6. Уступка Покупателем своих прав и обязанностей по настоящему Договору третьим лицам может быть произведена только с письменного согласия Продавца.

8. ПОРЯДОК ИСПОЛНЕНИЯ НАСТОЯЩЕГО ПРЕДВАРИТЕЛЬНОГО ДОГОВОРА

8.1. Для обеспечения исполнения обязательств по настоящему Договору Покупатель уплачивает Продавцу Обеспечительный платеж (далее и везде – «**Обеспечительный платеж**») в размере _____ (_____) 00 копеек, указанном в п. 2.1. настоящего Договора, в срок до «___» _____ 2015 года включительно.

В случае заключения Сторонами **Основного договора** денежные средства, внесенные Покупателем по настоящему Договору в качестве **Обеспечительного платежа**, зачитываются в счет исполнения обязательств (части обязательств) по оплате по **Основному договору** с момента его подписания.

Указанный в настоящем пункте Договора **Обеспечительный платеж** является способом обеспечения исполнения обязательств по настоящему Договору, допускаемым п. 1 ст. 329 Гражданского кодекса Российской Федерации.

8.2. Уплата **Обеспечительного платежа** производится Покупателем путем перечисления денежных средств на расчетный счет Продавца, указанный в Разделе 10 настоящего Договора.

8.3. Покупатель несет все расходы по уплате банковских комиссий, связанных с расчетами по настоящему Договору.

8.4. Обязательство Покупателя по уплате **Обеспечительного платежа** считается исполненным в момент зачисления на расчетный счет Продавца денежных средств в сумме, указанной в п. 8.1 настоящего Договора.

8.5. При наступлении условия, указанного в п. 3.3 настоящего Договора, Продавец направляет Покупателю любым из способов, указанных в п.9.8 настоящего Договора, уведомление о выполнении данного условия и о готовности заключить **Основной договор** (далее – **«Уведомление»**).

Покупатель обязан в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения от Продавца Уведомления явиться со всеми документами, необходимыми для заключения **Основного договора** и государственной регистрации перехода права собственности на **Жилое помещение**, перечень которых сообщается Продавцом в Уведомлении, для подписания **Основного договора** по адресу, указанному Продавцом в Уведомлении. В случае нарушения данного срока Покупатель будет считаться уклонившимся от заключения **Основного договора**, а Продавец имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора.

8.6. Продавец вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случае невыполнения и/или ненадлежащего выполнения Покупателем обязательства по уплате **Обеспечительного платежа**, а именно в случае просрочки исполнения своих обязательств по перечислению денежных средств, согласно п. 8.1 настоящего Договора более чем на 10 (Десять) календарных дней.

8.7. Каждая из Сторон имеет право отказаться от исполнения настоящего Договора в случае, если в срок, указанный в п. 3.3 настоящего Договора, не наступит условие, указанное в этом же пункте.

8.8. Настоящий Договор считается расторгнутым по основаниям, указанным в п.п.8.5,8.6 Договора, с момента отправления Стороной, желающей расторгнуть Договор, в адрес другой Стороны письменного извещения о расторжении настоящего Договора.

8.9. В случае расторжения настоящего Договора в соответствии с п.п. 8.5, 8.6. Договора Продавец возвращает Покупателю **Обеспечительный платеж**, уплаченный в соответствии с п. 8.1 настоящего Договора, в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента отказа соответствующей Стороны от исполнения настоящего Договора на счет, указанный в п. 8.11. настоящего Договора. При возврате **Обеспечительного платежа** проценты на него не начисляются.

8.10. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, принятых на себя по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством РФ и условиями настоящего Договора.

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

9.2. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон, а также по иным основаниям, предусмотренным настоящим Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

9.3. Продавец гарантирует, что на дату заключения настоящего Договора **Жилое помещение** никому не продано, не заложено, в споре, под арестом и иным запрещением не состоит, не имеет каких-либо обременений. В отношении земельного участка указано обременение в виде аренды земельного участка (п. 1.2.3 настоящего Договора).

9.4. Стороны по Договору освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если оно явилось следствием форс-мажорных обстоятельств: стихийных бедствий, эпидемий, наводнений и иных событий такого рода, акты государственных и местных органов власти, если эти обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение Договора. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

9.5. Условия Договора являются конфиденциальной информацией и объектами авторского права и

не подлежат разглашению.

9.6. Договор составлен на русском языке в 2 (двух) экземплярах, по 1 (одному) экземпляру для каждой из Сторон.

9.7. Каждая из Сторон должна передавать любые заявления, сообщения, уведомления, извещения и иные письма в адрес другой Стороны заказным почтовым отправлением с уведомлением о вручении, либо нарочным под подпись уполномоченного лица по адресам, указанным в настоящем Договоре (если условиями Договора не предусмотрено иное). При этом датой получения заявления (уведомления, письма) считается отметка о получении Стороной, являющейся адресатом, соответствующего заявления (уведомления, письма) на уведомлении о вручении либо на копии соответствующего заявления (уведомления, письма).

9.8. Обо всех изменениях в платежных и почтовых реквизитах, паспортных данных, контактных телефонах, электронных адресах Стороны обязаны письменно извещать друг друга в течение 10 (Десять) календарных дней с даты указанных изменений. Действия, совершенные по устаревшим реквизитам до уведомления об их изменении, считаются исполненными надлежащим образом.

9.9. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

Неотъемлемой частью настоящего Договора являются приложения:

Приложение № 1 - План Жилого помещения;

Приложение № 2 - Технические характеристики Жилого помещения.

10. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Продавец:

ООО «РАСТ»

115162, г. Москва, Конный пер, дом № 12

ОГРН 1097746498794

ОКПО 62695202

ИНН/КПП 7725675211/772501001

р/с 40702810400010002823

в ЗАО АКБ «ПЕРЕСВЕТ» г. Москва,

к/с 30101810700000000259,

БИК 044585259

Генеральный директор

Покупатель:

Гражданин Российской Федерации, пол:

_____, _____ года рождения, место

рождения: г. Москва, страховое свидетельство

обязательного пенсионного страхования

_____, _____ паспорт

РФ _____,

выдан _____

_____, _____ код

подразделения _____, зарегистрированный

по _____

адресу _____.

E-mail: _____

Адрес _____ для _____ корреспонденции:

Контактный телефон: _____

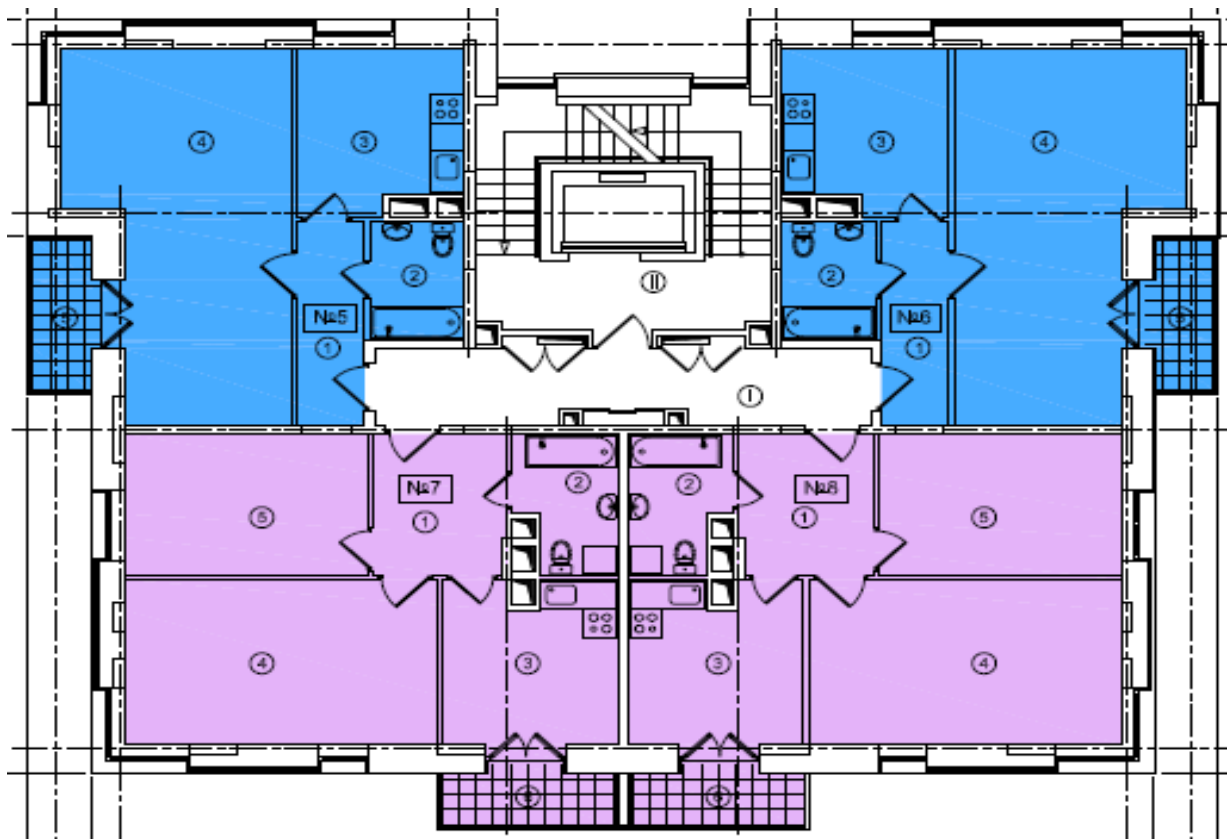
_____/Оглоблин М.А./

М.П.

_____/_____/

План Жилого помещения

План Жилого помещения, расположенного в Жилом доме № ____, по адресу: Московская область, Красногорский район, вблизи дер. Аристово (адрес строительный).



Подписи Сторон:

Продавец: ООО «РАСТ»
Генеральный директор

_____/Оглоблин М.А./
М.П.

Покупатель:

_____ /

Технические характеристики Жилого помещения

Жилое помещение передается без чистовой отделки и инженерного оборудования (без: санитарно-технического оборудования, электропроводки и электроприборов, внутренних перегородок, в том числе ограничивающих санитарные зоны, устройства полов, отделки стен любыми отделочными материалами, любых других отделочных работ и материалов, которые попадают по законодательству РФ под определение отделочных работ, отделочных материалов и оборудования жилых квартир).

Перечень строительных работ и систем инженерного обеспечения, выполненных в Жилом помещении:

1. Монтаж системы отопления.
2. Установка входных дверей.
3. Установка окон с двухкамерными стеклопакетами (без подоконных досок).
4. Подводка силовой электрической сети до ввода в квартиру с установкой временного внутриквартирного щита. Внутриквартирные силовые электрические сети, монтаж бытовых электроприборов выполняются Покупателем своими силами и за свой счет с соблюдением действующих норм и правил, требований действующего законодательства РФ и Московской области.
5. Ввод слаботочных сетей в квартирах, внутриквартирные слаботочные сети, монтаж бытовых электроприборов выполняются Покупателем своими силами и за свой счет с соблюдением действующих норм и правил, требований действующего законодательства РФ и Московской области.
6. Выполнение стояков систем:
 - горячего и холодного водоснабжения до узла учета с его установкой (внутриквартирная разводка не выполняется)
 - канализации (внутриквартирная разводка не выполняется).
7. Система кондиционирования выполняется силами Покупателя.
При этом Покупатель в индивидуальном порядке согласует с эксплуатирующей организацией места установки и схему подключения наружных блоков системы кондиционирования.

Настоящее Приложение составлено в двух подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

Подписи Сторон:

Продавец: ООО «РАСТ»
Генеральный директор

_____/Оглоблин М.А./

М.П.

Покупатель:

/_____
/
