

**ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫЙ ДОГОВОР
КУПЛИ-ПРОДАЖИ № _____**

г. Екатеринбург

«___» _____ 2015 года.

ООО «Агентство Недвижимости «РЕЗИДЕНЦИЯ», в лице директора Узких Андрея Павловича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«ПРОДАВЕЦ»**, и _____, паспорт РФ серия _____ № _____, выдан _____ г. _____, именуемый в дальнейшем **«ПОКУПАТЕЛЬ»**, заключили настоящий предварительный договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Стороны обязуются заключить в последующем договор купли-продажи недвижимого имущества (далее – Основной договор) на условиях, предусмотренных настоящим Предварительным договором.

1.2. Земельный участок, на котором осуществляется строительство жилого дома, принадлежит ПРОДАВЦУ на основании Договора о строительстве жилого дома и паевом участии в ЖСК «Лимонитовый» № _____ от «___» _____ 2015г.

1.3. Строительство жилого дома, расположенного на земельном участке по адресу: Чкаловский район, п. Рудный, г. Екатеринбург, находящегося в границах земельного участка площадью 23809 кв.м., имеющего кадастровый номер 66:41:0525011:9, предоставленного ЖСК по прошедшему в установленном порядке государственную регистрацию договору аренды № 5-2161 от 07.07.2010 г. (номер государственной регистрации 66-66-01/753/2013-194 от 11.09.2013 г.), осуществляется на основании: Разрешения на строительство объекта № RU 66302000-4706 от 19 декабря 2014 г. и Договора об организации коттеджного поселка в п. Рудный от 01 июля 2014г.

1.4. Условия Основного договора:

1.4.1. Предмет основного договора:

1.4.1.1. Продавец обязуется передать в собственность Покупателя недвижимое имущество: законченный строительством, введенный в эксплуатацию, поставленный на кадастровый учет индивидуальный жилой дом, проектной площадью _____ кв.м., расположенный на части Земельного участка, характеристики которого указаны в Приложении №1 к Договору, далее именуемые «Объекты».

1.4.1.2. Земельный участок – участок земли, на котором осуществляется строительство коттеджного поселка «ЖСК-Рудный» и объектов инженерной инфраструктуры, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для строительства коттеджного поселка и объектов инженерного обеспечения, кадастровый номер – 66:41:0525011:9, общая площадь – 23809 кв.м., адрес: Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, п. Рудный.

1.4.1.3. Часть земельного участка – условный земельный участок, ориентировочной площадью _____ кв.м., на котором расположен индивидуальный жилой дом, имеющий строительный адрес г. Екатеринбург, п. Рудный, пер. Лесной, _____ (Приложение №2 к Договору).

1.4.1.4. Допускается изменение фактических характеристик Объектов (в том числе: площадь Объекта, номера на плане) по результатам проведения инвентаризационных

работ (кадастровой деятельности). В связи с этим, фактические характеристики Объекта определяются в Основном договоре в соответствии с данными технической инвентаризации (государственного кадастрового учета).

1.4.2. Цена и порядок оплаты:

1.4.2.1. Цена Объектов определена по соглашению Сторон и составляет _____ руб. (_____) рублей, НДС не предусмотрен, и изменению не подлежит. График расчетов указан в Приложении №3 к Договору.

1.4.2.2. На момент заключения Основного Договора цена Объектов уплачена полностью.

1.4.2.3. Покупатель имеет право оплатить стоимость Договора досрочно.

1.4.2.4. Расчеты по Договору производятся в безналичном порядке на банковский счет Продавца, наличными денежными средствами или в иной форме расчетов, не запрещенной законодательством Российской Федерации.

1.4.2.5. Все расходы, связанные с оформлением и государственной регистрацией перехода права собственности на Объекты по Основному договору в соответствии с законодательством Российской Федерации, оплачивает Покупатель.

1.4.3. Передача Объектов. Переход права собственности:

1.4.3.1. Продавец обязуется передать Объекты и комплект ключей Покупателю в день подписания Основного договора, имеющего силу передаточного акта.

Продавец вправе передать Объект Покупателю досрочно, а Покупатель обязан его принять.

1.4.3.2. Переход права собственности на Объекты к Покупателю подлежит государственной регистрации Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области.

1.4.3.3. Право собственности на Объекты у Покупателя возникает с момента государственной регистрации Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области.

1.4.4. Ответственность Сторон:

1.4.4.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Основному договору в соответствии с законодательством Российской Федерации и Основным договором.

1.4.5. Срок заключения Основного Договора:

1.4.5.1. Стороны обязуются заключить Основной договор в срок до «___» _____ 2016г.

1.4.5.2. Продавец гарантирует Покупателю, что на момент подписания Основного договора Объекты не будут обременены правами третьих лиц, не будут состоять в споре (в том числе судебном) и/или под каким-либо запрещением (в том числе арестом).

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Продавец обязуется:

2.1.1. Осуществить постановку Объектов на кадастровый учет.

2.1.2. Зарегистрировать право собственности на жилой дом, выделить и зарегистрировать право собственности на Часть земельного участка, о чем представить Покупателю документы-основания возникновения права собственности Продавца на Объекты, а также документы, удостоверяющие право собственности Продавца на Объекты в соответствии с законодательством Российской Федерации.

2.1.3. Заключить с Покупателем Основной договор в срок и на условиях, предусмотренных Предварительным договором.

2.2. Покупатель обязуется:

2.2.1. Заключить с Продавцом Основной договор в срок и на условиях, предусмотренных Предварительным договором, и уплатить Продавцу цену Объектов.

2.2.2. Совершить со своей Стороны в срок, указанный Продавцом, все действия, необходимые в соответствии с законодательством Российской Федерации для

оформления и государственной регистрации перехода права собственности на Объекты к Покупателю, в том числе подготовить все документы, необходимые для государственной регистрации перехода права собственности на Объекты к Покупателю в соответствии с законодательством Российской Федерации и представить их в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области.

2.3. Покупатель подтверждает что должным образом ознакомлен с проектно-технической документацией Объекта строительства (Проект, исполнительная документация, и т.п.).

3. РАСЧЕТЫ

3.1. Покупатель обязуется оплатить Продавцу по настоящему Предварительному Договору, до заключения Основного договора, в счет покупки Объектов цену Объектов в размере _____ (_____) **рублей**. При заключении Сторонами Основного договора, уплаченная Покупателем Продавцу сумма по данному Договору, учитывается в счет уплаты цены Объектов.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН И ПОРЯДОК РАССМОТРЕНИЯ СПОРОВ

4.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с законодательством Российской Федерации и Предварительным договором.

4.2. В случае нарушения Покупателем сроков оплаты цены Объектов, установленных в Приложении №3 к Договору, Продавец вправе предъявить Покупателю требование об уплате неустойки в размере 0,05% от части фактически неоплаченной в срок цены Объектов за каждый день просрочки.

4.3. В случае уклонения Покупателя от заключения Основного договора в срок и на условиях, предусмотренных Предварительным договором, Продавец вправе расторгнуть Предварительный договор в одностороннем порядке путем направления Покупателю письменного уведомления и потребовать уплаты штрафной неустойки в размере 0,5% от Цены Объектов. При этом сумма штрафной неустойки удерживается Продавцом из суммы уплаченной Покупателем.

4.4. Все споры или разногласия, возникающие между Сторонами при заключении, исполнении, изменении и расторжении Предварительного договора, а также по поводу его недействительности, или в связи с ним (далее – Споры), разрешаются Сторонами путем переговоров. Достигнутые между Сторонами договоренности считаются действительными в том случае, если они совершены в письменной форме и подписаны Сторонами или уполномоченными на то лицами с обеих Сторон. В случае не достижения согласия в результате переговоров, споры передаются на разрешение суда в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, по месту нахождения истца.

5. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

5.1. Предварительный договор вступает в силу и считается заключенным с момента его подписания Сторонами (или уполномоченными ими лицами) и прекращается полным и надлежащим исполнением Сторонами обязательств по Предварительному договору, а также в иных случаях, установленных законодательством Российской Федерации и Предварительным договором.

5.2. К правам и обязанностям Сторон, вытекающим из Предварительного договора, в том числе по вопросам, не нашедшим своего решения в тексте и условиях Предварительного договора, но прямо или косвенно вытекающим из отношений Сторон по нему, применяется законодательство Российской Федерации.

5.3. Любое уведомление, извещение или сообщение, направляемое Сторонами друг другу по Предварительному договору, должно быть совершено в письменной форме и подписано Стороной или уполномоченным на то лицом. Уведомления, извещения или сообщения, а также документы и другая информация считаются

ХАРАКТЕРИСТИКА ДОМА:

1. Общая площадь _____ кв. м., срок строительства – до _____ 2016г.
2. Фундамент – монолитный ростверк на буронабивных сваях
3. Количество этажей - 2
4. Перекрытия 1 этажа – монолит/сборные ж/б плиты,
2 этажа – по деревянным балкам с утеплением
5. Наружные стены – твинблок 400 мм.
6. Внутренние несущие стены - твинблок, кирпич
7. Фасад – облицовочный кирпич желтого и белого цвета
8. Цоколь и архитектурные детали - облицовка природным камнем
9. Окна и витражи – пятикамерный профиль ПВХ с двойным стеклопакетом
10. Кровля – гибкая черепица с установкой систем снегозадержания и водоотвода
11. Входная дверь – утепленная металлическая сейф-дверь
12. Межкомнатные двери – не устанавливаются
13. Межкомнатные перегородки – гипсовый блок
14. Межэтажная лестница – двухмаршевая на стальных косоурах с временными деревянными ступенями
15. Инженерные сети дома:
 - Холодное водоснабжение – разводка по дому
 - Водоотведение – индивидуальная скважина
 - Отопление – автономный газовый либо электрический котел с установкой и подключением радиаторов.
 - Электроснабжение – ввод в дом с установкой вводно-распределительного устройства (ВРУ) внутри дома, включая электросчетчик.
16. Внутренняя отделка:
Пол 1 этажа - черновая бетонная стяжка с утеплением,
Пол 2 этажа – черновая бетонная стяжка,
Стены – оштукатуривание,
Потолок 1 этаж - затирка швов плит, потолок 2 этаж - обшивка ОСБ либо фанера.
17. Высота помещений Дома от уровня пола: согласно архитектурных решений Дома.
18. Благоустройство МОП и обеспечение инженерными сетями (право требования от ЖСК):
Территории общего пользования: дороги – асфальт, озеленение, наружное освещение, детская игровая площадка – по проекту, ограждение (завершение всех мероприятий по благоустройству территории общего пользования осуществляется после завершения строительства коттеджного поселка).
Земельный участок стр. № ____: без озеленения территории, ограждение – по проекту.

Директор ООО «Агентство Недвижимости «РЕЗИДЕНЦИЯ» _____ / Узких А.П./	_____ / _____ /
---	-----------------

**Схема расположения земельных участков в
КОТТЕДЖНОМ ПОСЕЛКЕ «ЖСК-РУДНЫЙ»:**

<p>Директор ООО «Агентство Недвижимости «РЕЗИДЕНЦИЯ»</p> <p>_____ / Узких А.П./</p>	<p>_____ / _____ /</p>
---	------------------------

Приложение № 3 к предварительному договору купли-продажи № _____
от « ____ » _____ 2015 года

Цена указанных объектов недвижимости по договоренности сторон составляет _____ (_____) рублей и изменению не подлежит.

График расчетов:

- Часть оплаты в размере – _____ (_____) рублей – оплачивается при подписании настоящего договора.
- Часть оплаты в размере - _____ (_____) рублей – оплачивается не позднее _____ года.
- Часть оплаты в размере - _____ (_____) рублей – оплачивается не позднее _____ года.

Реквизиты и подписи сторон:

ООО «Агентство Недвижимости «РЕЗИДЕНЦИЯ»	Ф.И.О. _____
620075, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул.Мамина-Сибиряка, д.101, оф. 2.07 (БЦ «Манхэттен»), ИНН/КПП 6670413942/667001001, ОГРН 1136670027779, р/с 40702810638260000196 в Филиал "Екатеринбургский" ОАО «АЛЬФА-БАНК» Тел. +7(343) 288-7-555 Менеджер: _____ тел. _____	Паспорт: _____ № _____, выдан: _____ когда _____г. Адрес регистрации: г. _____ ул. _____, Д. _____, кв. _____ тел.: _____ e-mail: _____
Директор ООО «Агентство Недвижимости «РЕЗИДЕНЦИЯ» _____/ Узких А.П./	_____/ _____/