

ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫЙ ДОГОВОР

купли-продажи жилого дома

№ _____

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

_____ две тысячи восемнадцатого года

Общество с ограниченной ответственностью "Мега-мечта", именуемое в дальнейшем «Продавец», в лице _____, действующего на основании доверенности № _____ от _____ г., с одной стороны, и

гражданин _____, 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 **будет являться** жилой дом (далее по тексту - Коттедж), строящийся по адресу: 141895, Московская область, Дмитровский район, сельское поселение Габовское, с. Озерцкое, ул. _____, д. _____, строительный номер _____, расположенный на земельном участке с кадастровым номером _____ (4-й квартал).

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

- местоположение — согласно Приложению № 1 к настоящему Договору; фасады и планировки – в соответствии с проектом «Тип 140У» (Приложение № 2);

- общая площадь без учета площади крыльца, террасы — 135,3 кв.м.

- общая площадь с учетом площади крыльца, террасы — 151,0 кв.м.

- с подведенными к коттеджу коммуникациями электро-, газо-, водоснабжения, канализации, слабых токов;

Площадь Коттеджа будет уточнена окончательно в соответствии с данными, предоставляемыми после технической инвентаризации.

2. УСЛОВИЯ ДОГОВОРА КУПЛИ-ПРОДАЖИ (ОСНОВНОГО ДОГОВОРА)

2.1. Цена Коттеджа, которая составляет _____ рублей **00 копеек**, является неизменной и при уточнении площади Коттеджа после 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 извещен и согласен, с тем, что Коттедж является объектом нового строительства и передается в состоянии в соответствии с Приложением № 3 к настоящему Договору.

2.4. 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.

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Обязательства Продавца:

3.1.1. В срок до «31» декабря 2020 г. построить и ввести Коттедж в эксплуатацию.

3.1.2. Передать документы в государственный орган, осуществляющий кадастровый учет, в течение 60 календарных дней с момента получения в установленном законом порядке Разрешения на ввод в эксплуатацию. Передать 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 календарных дней с момента постановки Коттеджа на кадастровый учет.

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 по адресу Покупателя, указанному в настоящем Договоре.

3.1.4. 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.

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

3.1.6. Оказать по поручению Покупателя, на возмездной основе, услуги по государственной регистрации права собственности Покупателя.

3.2. Обязательства Покупателя:

3.2.1. Своевременно исполнить обязательство в соответствии с п.п. 2.2. 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. Озерцкое и внести предварительную оплату за 6 месяцев.

3.2.4. В случае, если после ввода Коттеджа в эксплуатацию, но до подписания основного договора купли-продажи коттеджа Покупатель приступает к выполнению отделочных и иных работ в Коттедже, Покупатель обязан подписать акт приемки-передачи Коттеджа в пользование с переходом риска случайной гибели, повреждения или отказа в регистрации в связи с незаконной перепланировкой на Покупателя, а также заключить договор на эксплуатацию Коттеджа с организацией, осуществляющей обслуживание жилого комплекса «Мечта» в с. Озерцкое.

3.2.5. В случае изменения своих: места жительства, фамилии, имени, удостоверения личности, телефона и/или любой другой информации, способной повлиять на выполнение Сторонами обязательств по настоящему Договору, в течение 5 (Пяти) календарных дней после наступления перечисленных выше обстоятельств сообщить об этом 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) Сторон, 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 Покупателя, 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 Продавца на земельный участок, при условии своевременного исполнения Покупателем обязательств по оплате, вытекающих из п. п. 2.2. настоящего Договора.*

В случае, если указанные даты государственной регистрации права собственности Продавца на Коттедж и права собственности Продавца 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 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. 2.2. 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. 2.2. 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 0,1 % (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 0,1 % (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, областного или муниципального органа или организации, 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 (Коттеджа) 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, почтовых и иных реквизитах Стороны обязаны письменно извещать друг друга в течение 5(пяти) рабочих дней после такого изменения реквизитов. Действия, совершенные по старым данным до получения 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

Продавец:

Общество с ограниченной ответственностью "Мега-мечта",

Адрес: 141895, Московская обл, Дмитровский р-н, Озерецкое с., Радости б-р, дом № 37

ОГРН 1045001633907, ИНН 5007036044, КПП 500701001

Р/с № 40702810600030130888 в АКБ "РОСЕВРОБАНК" (АО); к/с30101810445250000836; БИК 044525836

Представитель по доверенности

№ _____ от _____ г.

(подпись) _____
М.П.

Покупатель:

Гражданин РФ _____

(подпись) _____



ПОДПИСИ СТОРОН:

Продавец:

Представитель по доверенности

№ _____ от _____ г.

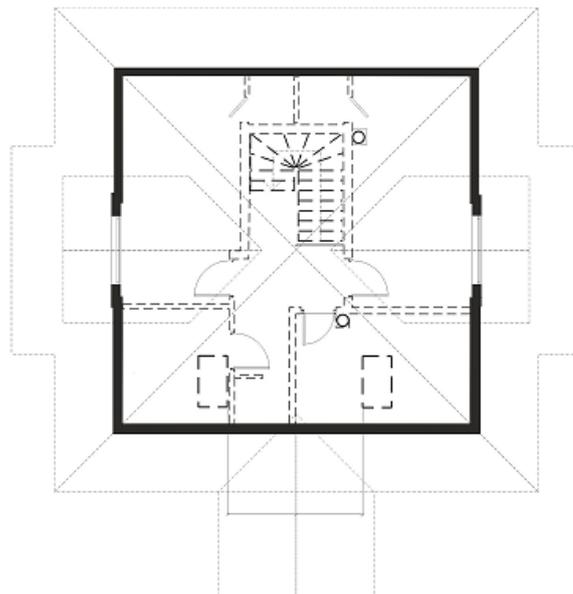
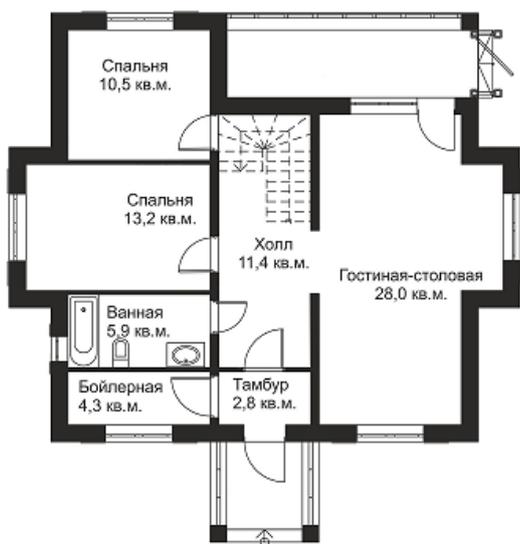
(подпись) М.П.

Покупатель:

(подпись)

Приложение №2
к Предварительному договору
купли-продажи жилого дома
№ _____ от _____ г.
Тип _____

БАЗА +



ПОДПИСИ СТОРОН:

Продавец:
Представитель по доверенности
№ _____ от _____ г.

_____ (_____))
(подпись) м.п.

Покупатель:
_____ (_____))
(подпись)

Конструктивные решения и перечень выполняемых работ.
Коттедж тип 140У. Базовый вариант +.

1. Фундаменты свайные из буронабивных свай, монолитный железобетонный ростверк, горизонтальная гидроизоляция под стены.
2. Наружные стены - 3-х слойные. Внутренний слой выполнен из керамзитобетонных блоков. Облицовка – бетонные блоки. В качестве теплоизоляции использован эффективный утеплитель толщ 100мм.
Внутренние несущие стены и перегородки 1-го этажа выполнены из керамзитобетонных блоков. Места установки выполняемых перегородок на первом этаже показаны на прилагаемом к договору плане. Перегородки на мансардном этаже не выполняются.
3. На отм. 0.00 — выполнена монолитная железобетонная плита, изготовленная одновременно с ростверком. Перекрытие над 1-м этажом — из деревянных балок. Высота потолков от чистого пола 1-го этажа до перекрытия: + 2,70 м.
4. Кровля здания выполнена из металлочерепицы. Конструкции кровли из дерева, обработанного огнебиозащитным составом. Устройство минерального утеплителя толщиной 150 мм, гидро и пароизоляции по всей кровле, кроме входного крыльца. Подшивка свесов выполнена из пластиковой вагонки.
5. Заполнение оконных и балконного проемов - пластиковые блоки с двухкамерным стеклопакетом с заполнением швов монтажной пеной.
Мансардные окна не устанавливаются.
6. Входная дверь – металлическая.
7. Наружные ступени монолитные железобетонные.
8. Осуществляется ввод водопровода, канализации, электрического и оптоволоконного кабеля в точках, указанных в проекте сетей по каждому участку. Выполняются узел учета воды и монтаж временного электрощита с 2-я автоматическими выключателя и с 1-й накладной розеткой. Счетчик потребляемой электроэнергии и устанавливается в наружном электрощите.
9. Гарантируемая выделяемая электрическая мощность на дом 7кВт.
10. Осуществляется газификация участка с установкой цокольного ввода отводами и опуском к газовому котлу и к проектному положению газовой плиты, установкой и активацией газового счетчика, выполняется монтаж одноконтурного газового котла мощностью 28 кВт, коаксиального дымохода и клапана КИВ.
11. Выполняются стояки вентиляции с отводами в помещения топочной(котельной) и помещения кухни с устройством проходов в кровле.
12. Выполняется отделка котельной - штукатурка стен с окраской по штукатурке водоэмульсионной краской, устройство подготовки под стяжку - утепление полов ПСБ-С 35 толщ. 40мм, насыпной керамзит толщ. 160мм., монтаж временного отопления из конвекторов типа «Универсал».

В стоимость типового договора входят: строительство коробки здания из материалов указанных выше; устройство бетонной отмостки; отделка фасада: наружные оконные откосы, наличники, штукатурка колонн с покраской, ограждения крыльца; 2-а универсальных вентиляционных прохода для вентиляции чердака, устройство молниезащиты.

Перечень документов по газоснабжению, передаваемых собственнику при приемке им дома:

1. Паспорт (инструкция) на газовый котел.
2. Паспорт на газовый счетчик.
3. Акт на обследование дымохода и вентканалов.
4. Протокол испытания заземления котла.
5. Памятку по работе с газовым оборудованием.
6. Памятку о необходимости заключения прямого договора поставки газа.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Продавец:

Представитель по доверенности

№ _____ от _____ г.

_____ (подпись) _____ (м.п.)

Покупатель:

_____ (_____)

(ПОДПИСЬ)