

ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫЙ ДОГОВОР
купли-продажи земельного участка № _____

Город Волгоград

«___» _____ 2013г.

Индивидуальный предприниматель _____, дата рождения: _____, место рождения: _____, паспорт _____ выдан _____, зарегистрирована по адресу: _____, именуемый (ая) в дальнейшем «Продавец», с одной стороны, и

гр. РФ _____, дата рождения: _____, место рождения: _____, паспорт гражданина РФ: _____, выдан «__» _____ 20____, _____, код подразделения: 34____-____, зарегистрирован по адресу: _____, именуемый(ая) в дальнейшем «Покупатели», с другой стороны,

именуемые в дальнейшем при совместном упоминании «Стороны», или по отдельности «Сторона», заключили настоящий предварительный договор купли-продажи земельного участка о нижеследующем:

Статья 1. Термины и определения

Для целей настоящего Предварительного договора используются следующие термины и определения:

1.1. **ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫЙ ДОГОВОР** – настоящий предварительный договор, устанавливающий обязательства Сторон по заключению в будущем основного договора купли-продажи земельного участка и иных обязательств, связанных с приобретением/отчуждением прав на **ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК**.

1.2. **ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ** – основной договор купли-продажи **ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**, подлежащий заключению Сторонами в будущем на условиях, указанных в Статьях 4-7 **ПРЕДВАРИТЕЛЬНОГО ДОГОВОРА**.

1.3. **ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК**, принадлежащий на праве собственности Продавцу и имеющий следующие характеристики:

- номер по Генеральному плану поселка Владимирская слобода – (Приложение №1): №№№№;

- кадастровый номер (по кадастровому паспорту - Приложение №3): 34:28:XXXXXXX:XXX;

- площадь: XXXX,00 (xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx) кв. м;

- категория участков: **земли населенных пунктов**;

- разрешенное использование участков: **под садоводство, огородничество и дачное строительство**;

- местоположение: земельный участок расположен в Среднеахтубинском районе Волгоградской области, ДНП «Владимирская слобода», улица _____, д. ____.

- правоподтверждающие документы:

Свидетельство о государственной регистрации права от xxxxxxxx бланк 34-АА № 000000, выдано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Волгоградской области, запись регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним **№34-34-20/005/xxx-xxxx от XXXXXXXX**- (Приложение№2).

1.4. **ОБЕСПЕЧИТЕЛЬНЫЙ ПЛАТЕЖ** – денежные средства, перечисляемые Покупателем Продавцу в целях доказательства заключения **ПРЕДВАРИТЕЛЬНОГО ДОГОВОРА** и в подтверждение намерений Покупателя заключить в будущем **ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ**. **ОБЕСПЕЧИТЕЛЬНЫЙ ПЛАТЕЖ** не является задатком и подлежит возврату Покупателю в порядке и сроки, установленные Статьей 8 **ПРЕДВАРИТЕЛЬНОГО ДОГОВОРА**.

1.5. **ИНЖЕНЕРНЫЕ КОММУНИКАЦИИ** – распределительные сети инженерно-технического обеспечения, входящие в состав **ИМУЩЕСТВА ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ**, а именно:

- сети электроснабжения (от внешних электрических распределительных сетей, из расчета 15кВт/0,4кВ разрешенной расчетной мощности на **ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК**);
- сети газоснабжения;
- сети уличного освещения;

Точки подключения к вышеуказанным **ИНЖЕНЕРНЫМ КОММУНИКАЦИЯМ** будут расположены не далее 30 (Тридцати) метров от границ **ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**.

1.6. **ДАЧНОЕ НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО** – Дачное некоммерческое партнерство «Владимирская слобода», ИНН/КПП 3443089765/344301001 ОГРН 1093443000078, учрежденное для целей создания и эксплуатации **ИМУЩЕСТВА ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ** в границах исходного земельного участка с кадастровым номером 34:28:130011:383, из которого был выделен **ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК**.

1.7. **ИМУЩЕСТВО ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ** – имущество, расположенное вне границ индивидуальных земельных участков членов **ДАЧНОГО НЕКОММЕРЧЕСКОГО ПАРТНЕРСТВА** и предназначенное для обеспечения в пределах территории указанного **ДАЧНОГО НЕКОММЕРЧЕСКОГО ПАРТНЕРСТВА** потребностей его членов в проходе, проезде, эксплуатации инженерных коммуникаций, охране, организации отдыха и иных потребностей. В состав **ИМУЩЕСТВА ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ** входят, в том числе: дороги, **ИНЖЕНЕРНЫЕ КОММУНИКАЦИИ**, земельные участки под указанными дорогами и **ИНЖЕНЕРНЫМИ КОММУНИКАЦИЯМИ** и т.п.

Статья 2. Предмет ПРЕДВАРИТЕЛЬНОГО ДОГОВОРА

2.1. Предметом **ПРЕДВАРИТЕЛЬНОГО ДОГОВОРА** является определение Сторонами необходимых и существенных условий:

- заключаемого в будущем **ДОГОВОРА КУПЛИ-ПРОДАЖИ**, приведенных в Статьях 4-7 **ПРЕДВАРИТЕЛЬНОГО ДОГОВОРА**.
- иных условий, связанных с приобретением прав на **ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК**.

2.2. Стороны определили, что **ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ** должен быть заключен в срок до «___» _____ **201__** года.

2.3. Продавец гарантирует, что **ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК** не обременен сервитутом, залогом, либо иным вещным или обязательственным правом, не находится под судебным арестом, либо запретом на регистрацию в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, не является предметом правопритязаний и заявленных в судебном порядке требований третьих лиц, свободен от строений и сооружений.

Статья 3. Обязанности Сторон по ПРЕДВАРИТЕЛЬНОМУ ДОГОВОРУ

3.1. Продавец обязуется:

3.1.1. Заключение с Покупателем ДОГОВОРА КУПЛИ-ПРОДАЖИ в срок, указанный в п.2.2 ПРЕДВАРИТЕЛЬНОГО ДОГОВОРА.

3.1.2. Не позднее, чем за 10 (десять) календарных дней до даты, указанной в п.2.2 ПРЕДВАРИТЕЛЬНОГО ДОГОВОРА, направить Покупателю Извещение о готовности к заключению ДОГОВОРА КУПЛИ-ПРОДАЖИ.

3.1.3. Не совершать в период действия ПРЕДВАРИТЕЛЬНОГО ДОГОВОРА сделок в отношении ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, идентичных настоящей сделке.

3.1.4. После полной оплаты Покупателем стоимости ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА произвести оплату целевого взноса за приобретаемый Покупателем земельный участок в размере, установленном ДАЧНЫМ НЕКОММЕРЧЕСКИМ ПАРТНЁРСТВОМ.

3.2. Покупатель обязуется:

3.2.1. Заключение с Продавцом ДОГОВОРА КУПЛИ-ПРОДАЖИ в срок, указанный в пункте 2.2. ПРЕДВАРИТЕЛЬНОГО ДОГОВОРА.

3.2.2. Оплатить Продавцу ОБЕСПЕЧИТЕЛЬНЫЙ ПЛАТЕЖ в порядке, предусмотренном Статьей 8 ПРЕДВАРИТЕЛЬНОГО ДОГОВОРА.

3.2.3. До заключения ДОГОВОРА КУПЛИ-ПРОДАЖИ вступить в ДАЧНОЕ НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЁРСТВО в порядке, предусмотренном уставными документами ДАЧНОГО НЕКОММЕРЧЕСКОГО ПАРТНЁРСТВА.

Статья 4. Предмет ДОГОВОРА КУПЛИ-ПРОДАЖИ

4.1. В соответствии с ДОГОВОРОМ КУПЛИ-ПРОДАЖИ Продавец обязуется передать в собственность Покупателю, а Покупатель обязуется принять и оплатить ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК по цене и на условиях, согласованных Сторонами в Статьях 4-7 ПРЕДВАРИТЕЛЬНОГО ДОГОВОРА.

4.2. ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК должен находиться в границах территории ДАЧНОГО НЕКОММЕРЧЕСКОГО ПАРТНЕРСТВА, на которой создается ИМУЩЕСТВО ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ, в том числе ИНЖЕНЕРНЫЕ КОММУНИКАЦИИ.

Статья 5. Цена ДОГОВОРА КУПЛИ-ПРОДАЖИ

5.1. Цена ДОГОВОРА КУПЛИ - ПРОДАЖИ составляет _____,00 (xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx) рублей, из расчета XX XXX,00 (xxxxxxxxxxxx тысячи) рублей за каждые 100 (Сто) квадратных метров площади ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА.

5.2. При вступлении Покупателя в ДАЧНОЕ НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО цена ДОГОВОРА КУПЛИ-ПРОДАЖИ подлежит уменьшению на сумму, вносимого Покупателем в ДАЧНОЕ НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО, целевого инвестиционного взноса на создание (приобретение) ИМУЩЕСТВА ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ.

5.3. Цена договора Купли-Продажи является окончательной и изменению не подлежит.

5.4 Цена договора КУПЛИ-ПРОДАЖИ указанная в п.5.1 настоящего договора может быть пересмотрена Продавцом в одностороннем порядке до заключения договора КУПЛИ-ПРОДАЖИ в случае значительного изменения финансово экономических условий, существовавших на момент заключения настоящего ПРЕДВАРИТЕЛЬНОГО ДОГОВОРА купли-продажи. Под значительным изменением финансово экономических условий Стороны понимают изменение суммы стоимости 1 (одного) доллара США (знак

валюты - \$, банковский код: **USD**) и 1 (одного) евро (знак валюты — €, банковский код: **EUR**) более чем на 15 % (пятнадцать процентов) относительно значения, существовавшего в день заключения ПРЕДВАРИТЕЛЬНОГО ДОГОВОРА купли продажи. Стоимость валют указанных в настоящей статье определяется в рублях по официальному курсу Центрального банка Российской Федерации.

В случае принятия решения об изменении цены ДОГОВОРА КУПЛИ-ПРОДАЖИ Продавец уведомляет Покупателя о принятом решении, новой цене ДОГОВОРА КУПЛИ-ПРОДАЖИ и графике платежей. Покупатель имеет право отказаться от исполнения ПРЕДВАРИТЕЛЬНОГО ДОГОВОРА купли-продажи и потребовать возврата фактически внесённой части обеспечительного платежа в полном объёме без применения каких-либо штрафных санкций.

Неподписание Покупателем дополнительного соглашения об изменении цены ДОГОВОРА КУПЛИ-ПРОДАЖИ и графика платежей в новой редакции в трёхнедельный срок с момента принятия решения Продавцом об изменении цены признаётся отказом Покупателя от исполнения ПРЕДВАРИТЕЛЬНОГО ДОГОВОРА купли продажи.

Статья 6. Обязанности Сторон по ДОГОВОРУ КУПЛИ-ПРОДАЖИ

6.1. Продавец обязуется:

6.1.1. Передать Покупателю ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК по Акту приема-передачи в течение 5 (Пяти) рабочих дней после подписания ДОГОВОРА КУПЛИ-ПРОДАЖИ.

6.1.2. Подготовить документы Продавца, необходимые для государственной регистрации перехода к Покупателю права собственности на ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК.

6.1.3. Если иное не будет установлено соответствующим соглашением с Покупателем, в течение 5 (Пяти) рабочих дней после подписания Акта приема-передачи ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА подготовить Документы для подачи документов в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

6.2. Покупатель обязуется:

6.2.1. Принять у Продавца ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК по Акту приема-передачи в течение 5 (Пяти) рабочих дней после подписания ДОГОВОРА КУПЛИ - ПРОДАЖИ.

6.2.2. Подготовить документы Покупателю, необходимые для государственной регистрации перехода к Покупателю права собственности на ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК.

6.2.3. Если иное не будет установлено соответствующим соглашением с Продавцом, подать в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, документы для государственной регистрации перехода к Покупателю права собственности на ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК в течение 5 (Пяти) рабочих дней после подписания Акта приема-передачи ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА.

Статья 7. Ответственность Сторон по ДОГОВОРУ КУПЛИ-ПРОДАЖИ

7.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства по ДОГОВОРУ КУПЛИ-ПРОДАЖИ, обязана возместить другой стороне причиненные таким неисполнением убытки.

7.2. Сторона, необоснованно уклоняющаяся от государственной регистрации перехода права собственности, должна возместить другой стороне убытки, вызванные задержкой регистрации.

7.3. Возмещение убытков не освобождает Сторону, нарушившую ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ, от исполнения обязательств в натуре.

Статья 8. Обеспечение обязательств по ПРЕДВАРИТЕЛЬНОМУ ДОГОВОРУ

8.1. В доказательство заключения ПРЕДВАРИТЕЛЬНОГО ДОГОВОРА и в подтверждение намерений Покупателя заключить ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ, Стороны пришли к соглашению о перечислении Покупателем Продавцу ОБЕСПЕЧИТЕЛЬНОГО ПЛАТЕЖА в размере 100% (ста процентов) от цены ДОГОВОРА КУПЛИ-ПРОДАЖИ, указанной в пункте 5.1 ПРЕДВАРИТЕЛЬНОГО ДОГОВОРА.

8.2. ОБЕСПЕЧИТЕЛЬНЫЙ ПЛАТЕЖ не является задатком и подлежит возврату Покупателю с учётом положений статьи 10 настоящего договора в течение 20 (Двадцати) банковских дней после истечения срока заключения ДОГОВОРА КУПЛИ-ПРОДАЖИ или подлежит зачету в счет оплаты цены ДОГОВОРА КУПЛИ-ПРОДАЖИ. При возврате или зачете ОБЕСПЕЧИТЕЛЬНОГО ПЛАТЕЖА проценты на него не начисляются. Возврат или зачет ОБЕСПЕЧИТЕЛЬНОГО ПЛАТЕЖА производится в российских рублях.

8.3. Оплата ОБЕСПЕЧИТЕЛЬНОГО ПЛАТЕЖА в полном объеме производится Покупателем в соответствии с Графиком платежей (Приложение № 4) не позднее момента заключения договора купли-продажи согласно п.2.2.

8.4. Оплата ОБЕСПЕЧИТЕЛЬНОГО ПЛАТЕЖА производится в российских рублях.

8.5. Обязательства Покупателя по оплате ОБЕСПЕЧИТЕЛЬНОГО ПЛАТЕЖА считаются исполненными с момента зачисления соответствующих денежных средств на расчетный счет Продавца или поступления денежных средств в кассу Продавца.

Статья 9. Обстоятельства непреодолимой силы

9.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по ПРЕДВАРИТЕЛЬНОМУ Договору, если оно произошло вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения ПРЕДВАРИТЕЛЬНОГО Договора.

9.2. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны отнесли, в частности, следующие обстоятельства: наводнение, землетрясение, ураган, смерч, пожар и другие стихийные бедствия, террористические акты, военные действия и гражданские волнения, забастовки, изменение законодательства РФ, препятствующее сторонам в исполнении своих обязательств по ПРЕДВАРИТЕЛЬНОМУ Договору. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся также другие чрезвычайные и непредотвратимые при данных условиях обстоятельства, препятствующие исполнению Сторонами своих обязательств по ПРЕДВАРИТЕЛЬНОМУ Договору.

9.3. С момента начала действия обстоятельств непреодолимой силы и при условии уведомления об этом другой стороны сроки исполнения сторонами своих обязательств по ПРЕДВАРИТЕЛЬНОМУ Договору отодвигаются на время действия таких обстоятельств и устранения их последствий.

9.4. Сторона, ссылающаяся на обстоятельства непреодолимой силы, обязана представить документ компетентного органа (Торгово-промышленной палаты или иного) для их подтверждения.

9.5. В случае более чем 3 (трех) месячной продолжительности действия обстоятельств непреодолимой силы стороны не позднее 1 (одного) месяца с момента истечения указанного трехмесячного срока принимают совместное решение о возможности дальнейшего исполнения ПРЕДВАРИТЕЛЬНОГО Договора или о его прекращении и последствиях его прекращения. В случае непринятия сторонами в указанный срок совместного решения о возможности дальнейшего исполнения ПРЕДВАРИТЕЛЬНОГО Договора или о его прекращении любая из Сторон вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения ПРЕДВАРИТЕЛЬНОГО Договора.

Статья 10. Заключительные положения

10.1. Изменение и расторжение ПРЕДВАРИТЕЛЬНОГО ДОГОВОРА возможны по соглашению Сторон. При этом в случае расторжения ПРЕДВАРИТЕЛЬНОГО ДОГОВОРА по инициативе Покупателя, Продавец вправе удержать из суммы ОБЕСПЕЧИТЕЛЬНОГО ПЛАТЕЖА неустойку в размере 20% (Двадцать процентов) от суммы ОБЕСПЕЧИТЕЛЬНОГО ПЛАТЕЖА.

10.2. Покупатель вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения ПРЕДВАРИТЕЛЬНОГО ДОГОВОРА и требовать с Продавца полного возврата фактически оплаченной суммы Обеспечительного платежа в случае не заключения ДОГОВОРА КУПЛИ-ПРОДАЖИ в срок, установленный в п.2.2 ПРЕДВАРИТЕЛЬНОГО ДОГОВОРА, по вине Продавца.

10.3. В случаях, указанных в п.п.10.1-10.3. ПРЕДВАРИТЕЛЬНОГО ДОГОВОРА, Продавец производит возврат Покупателю полученных от него денежных средств за вычетом суммы неустойки, если таковая предусмотрена. Возврат денежных средств производится в российских рублях.

10.4. Уведомление об одностороннем отказе от исполнения ПРЕДВАРИТЕЛЬНОГО ДОГОВОРА направляется по почте заказным письмом с уведомлением о вручении по адресу, указанному в ПРЕДВАРИТЕЛЬНОМ ДОГОВОРЕ. При этом ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫЙ ДОГОВОР считается расторгнутым со дня получения адресатом Уведомления об одностороннем отказе от исполнения ПРЕДВАРИТЕЛЬНОГО ДОГОВОРА.

10.5. Стороны письменно извещают друг друга об изменении своих адресов, телефонов и иных реквизитов, а также банковских счетов. При отсутствии указанных извещений корреспонденция направляется Сторонами по адресам, указанным в ПРЕДВАРИТЕЛЬНОМ ДОГОВОРЕ, и считается доставленной, а адресат – надлежащим образом уведомленным, хотя бы он по этому адресу (адресам) более не находился.

10.6. Право (требование), принадлежащее Покупателю на основании ПРЕДВАРИТЕЛЬНОГО ДОГОВОРА, может быть передано им другому лицу только после получения письменного согласия Продавца на уступку этого права (требования).

10.7. Если какое-либо из условий или положений ПРЕДВАРИТЕЛЬНОГО ДОГОВОРА признается незаконным, либо не имеющим силы полностью, либо частично согласно закону или правовому акту, считается, что такое условие или положение либо их часть в такой мере не являются частью ПРЕДВАРИТЕЛЬНОГО ДОГОВОРА, но это не влияет на юридическую силу остальной части ПРЕДВАРИТЕЛЬНОГО ДОГОВОРА.

10.8. Неотъемлемой частью ПРЕДВАРИТЕЛЬНОГО Договора являются:

- Приложение №1 – Выкопировка из Генерального плана поселка Владимирская слобода;
- Приложение №2 – Копия свидетельства о государственной регистрации права на ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК;
- Приложение №3 – Копия кадастрового паспорта на ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК.
- Приложение №4 – График платежей

10.9. ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫЙ ДОГОВОР составлен в двух подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

Статья 11. Адреса, реквизиты и подписи Сторон

Продавец:

Покупатели:

Подпись

Подпись

_____ / _____ /

_____ / _____ /