**Предварительный договор**

**купли-продажи земельного участка № А-\_\_\_\_**

г. Москва «\_\_» \_\_\_\_\_ 2015 года

**ИПxxxxxxxxxxxxxxxxxxx**, действующий на основании Свидетельства о государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя от00/00.2009 серия 70 № 000000090, именуемый в дальнейшем **«Продавец»,** с одной Стороны, и, гражданин(ка) РФ**,** пол: \_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_\_\_ г.р., место рождения: г. Москва, паспорт \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, код подразделения \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, зарегистрированный(ая) по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_именуемый(ая) в дальнейшем **«Покупатель»**, с другой стороны, вместе в дальнейшем именуемые **«Стороны»,** заключили настоящий Договор о нижеследующем:

# 1. Предмет договора

1.1. Стороны обязуются заключить в будущем договор купли-продажи земельного участка (далее - "Основной договор"), основные условия которого Стороны определяют в настоящем предварительном договоре.

1.2. Основной договор будет заключен Сторонами не позднее **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**года.

– данная форма договора предусмотрена, если покупатель приобретает участок в рассрочку. В любом другом случае это означает, что покупатель согласен приобрести участок в поле.

**2. Основные условия Основного договора**

2.1. По Основному договору Продавец обязуется передать в собственность Покупателя земельный участок общей площадью **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** (**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**) кв.м., (условный номер земельного участка **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**), кадастровый номер **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, а Покупатель обязуется принять Участок и уплатить за него цену, предусмотренную в договоре.

Местоположение земельного участка определено: 0000000000 область, xxxxxxxxxxxx район, участок расположен в **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** м на восток от с. Кузино , д. 9 согласно Кадастровому паспорту земельного участка (выписки из государственного кадастра недвижимости), выданному Федеральным бюджетным учреждением «Кадастровая палата» по Тульской области от **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**года № **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**.

По соглашению сторон, продажа указанного земельного участка осуществляется при условии заключения Покупателем Договор подряда на изготовление и установку ограждения по лицевой стороне (сторонам) вышеуказанного земельного участка с Продавцом, на условиях указанных в Договоре подряда.

– это первый «крючок»))) Вы соглашаетесь на условиях продавца оплатить строительство забора за цену, назначенную продавцом.

Данный земельный участок не обременен объектами недвижимости.

2.2. ***xxxxxxxxxxxxxу***данный земельный участок принадлежит на основании: Договора купли-продажи от **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**г., Договора купли-продажи от **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**г. и Решения о разделе земельного участка от **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**г.

Право собственности зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тульской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** года сделана запись регистрации №**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**.

2.3. Стоимость одной сотки Участка составляет **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** (**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**) рублей. Указанная цена установлена по соглашению Сторон настоящего договора, является окончательной и изменению не подлежит. Общая стоимость Участка составляет **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** (**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**) рублей.

2.4. При подписании настоящего договора Покупатель вносит Продавцу денежные средства в сумме **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** (**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**) рублей в счет оплаты Участка по Основному договору, как обеспечение исполнения обязательства п.1.1 настоящего договора.

Оставшуюся сумму в размере **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** (**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**) рублей Покупатель оплачивает в рассрочку в кассу Продавца или на расчетный счет Продавца, согласно следующему графику платежей:

В случае просрочки платежа Покупателем более 14 (четырнадцать) календарных дней, Покупатель уплачивает Продавцу неустойку в размере 0,1% (одна десятая процента) за каждый день просрочки на сумму просроченной задолженности, начиная со следующего дня, установленной даты графика платежей.

 2.5. Передача Участка Продавцом и принятие его Покупателем осуществляется в день подписания Основного договора по акту приема-передачи, который является неотъемлемой частью основного договора.

2.6. Подготовка Участка к передаче, а также необходимый пакет документов, является обязанностью Продавца и осуществляется за его счет. Все расходы по заключению, оформлению и регистрации Основного договора несет Покупатель.

2.7. Продавец гарантирует, что до заключения настоящего договора Участок никому не продан, иным образом не отчужден, под залогом и арестом не состоит, в аренду не передан, не является предметом долга, на него не обращено взыскание, а также то, что право собственности Продавца никем не оспаривается.

**3. Права и обязанности сторон**

3.1 Продавец обязуется:

3.1.1 заключить Основной договор на условиях, предусмотренных настоящим договором;

3.1.2 после заключения настоящего договора не вести переговоров с иными покупателями в отношении Участка, указанного в п. 2.3 настоящего договора, снять его с предложения к продаже;

3.1.3 в течение 30 (Тридцать) рабочих дней с даты подписания Основного договора подать в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии пакет документов, необходимый для проведения государственной регистрации права собственности Покупателя на Участок;

3.1.4 передать Покупателю Участок свободным от любых прав третьих лиц;

3.1.5. Продавец гарантирует Покупателю право беспрепятственного пользования инфраструктурой поселка, при условии внесения оплаты Покупателем на содержание и текущий ремонт инфраструктуры.

– должны быть зафиксированы суммы, определяемые продавцом, на которые дает свое согласие покупатель. В противном случае вы соглашаетесь оплачивать столько, сколько вам объявят. В нормальном поселке с разумной управляющей компанией эти затраты включены в ежемесячные платежи за пользование инфраструктурой.

В инфраструктуру указанного поселка, которая будет создана за счет средств Продавца, входит следующее: проведение дорог в поселке и до поселка, проведение электричества до поселка, уличное освещение поселка, строительство ограждений поселка, пожарный водоем и необходимые площадки для забора воды ПЧ, гостевая парковка, детская спортивная площадка, помещение КПП, а также проведение электричества (включая +3кВт) до границ приобретаемого Покупателем земельного участка № **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**. Данный перечень не является фиксированным.

– в п.3.1.5 ключевой является фраза «КОТОРАЯ БУДЕТ СОЗДАНА». Обратите внимание, что подписывая договор купли продажи сегодня, Вы соглашаетесь на покупку участка в голом поле. Кроме того, описываемый поселок (не будем называть его название, чтобы не сделать ему антирекламу) заявлен покупателю, как поселок с действующими коммуникациями, имеющий газ, эл-во и водопровод (именно благодаря такой концепции предлагаемые участки в 120 км от МКАДа по Каширскому шоссе продаются в нем по цене 700.000 до 1.000.000 руб). Однако в данном договоре нет ни слова о водопроводе и газопроводе, и к перечисленной планируемой сети коммуникаций относится только электричество мощностью 3 Квт. Подобная формулировка говорит о том, что эл. мощности в поселке не достаточно, и возможно всем ее не хватит. Задайте себе вопрос, как можно строиться в таком поселке с 3 Квт? Что касается уловки с газом и водопроводом, то, как рассказал нам обманутый покупатель, купивший все-таки участок в этом поселке, он пытался получить от продавца к договору гарантийные письма с указанием сроков и цены за подведения к границам его участка указанных коммуникаций, но его заверили, что выполнят свои обязательства под честное слово. К счастью мы помогли ему вернуть деньги за участок.

3.2 Покупатель обязуется:

3.2.1 заключить Основной договор на условиях, предусмотренных настоящим договором;

3.2.2 исполнять все принятые в дачном поселке «Ромашка» регламенты и не нарушать требования указанных регламентов и СНиП.

3.2.3 в течение 10 (Десять) рабочих дней с даты подписания Основного договора предоставить Продавцу все документы, необходимые со стороны Покупателя для подачи в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии пакета документов в целях проведения государственной регистрации права собственности Покупателя на Участок;

3.2.4 нести расходы на равных условиях со всеми собственниками участков в поселке на содержание и текущий ремонт всей инфраструктуры поселка, в том числе уличного освещения поселка, заключить договор с лицом, которое будет осуществлять содержание и текущий ремонт инфраструктуры поселка.

– другими словами, оплачивать столько, сколько вам прикажут.

3.2.5 за свой счет установить прибор учета электроэнергии, осуществить подключение и разведение электричества по приобретаемому участку. Дополнительное увеличение мощности оплачивается из расчета 15 000 (Пятнадцать тысяч) рублей за 1 кВт. Общее количество купленных кВт мощности до границ земельного участка фиксируется сторонами в Приложении № 1 к настоящему Договору.

3.2.6 нести все расходы по оплате государственной пошлины за государственную регистрацию права собственности Покупателя на Участок, а также иных платежей, связанных с такой регистрацией, установленных действующим законодательством.

3.2.7 Покупатель обязуется при подписании настоящего Предварительного договора заключить Договор о пользовании объектами инфраструктуры и другим имуществом общего пользования в дачном поселке «Ромашка» с лицом, осуществляющим обслуживание имущества предназначенного для общего пользования в поселке. Платежи за обслуживание будут начислены не ранее ввода очереди поселка в эксплуатацию. Акт ввода поселка в эксплуатацию оформляется Продавцом после того, как в поселке окончены работы по проведению дорог и подключению электричества.

– хорошая опция начать платить позже, но все равно платить придется столько, сколько скажут. В нормальном договоре должны быть четко определены все условия и цены.

3.2.8 В течение 30 календарных дней после получения извещения о готовности Продавца заключить Основной договор предоставить Продавцу все необходимые документы для составления и заключения Основного договора. В случае уклонения не предоставления Покупателем указанных документов, Покупатель считается стороной уклоняющейся от заключения Основного договора, а также стороной инициатором расторжения настоящего договора и будет нести ответственность согласно п. 4.2. Настоящего договора.

# 4. Ответственность сторон

4.1. Если одна из Сторон будет уклоняться от заключения Основного договора (п. 1.1), то другая Сторона вправе обратиться в суд с требованием о понуждении заключить договор.

4.2. Сторона, необоснованно уклоняющаяся от заключения основного договора или сторона инициатор расторжения настоящего договора, возмещает другой Стороне причиненные этим убытки. Помимо убытков уклоняющаяся Сторона или сторона инициатор расторжения настоящего договора, должна уплатить добросовестной Стороне штраф в размере 20% (двадцать процентов) от общей стоимости Участка.

**5. Разрешение споров**

5.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами по вопросам, не нашедшим своего разрешения в тексте данного договора, будут разрешаться путем переговоров на основе действующего законодательства РФ.

5.2. При не урегулировании в процессе переговоров спорных вопросов споры разрешаются в суде в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

**6. Заключительные положения**

6.1. Настоящий договор вступает в силу с момента подписания его Сторонами.

6.2. Договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, - по одному для каждой из Сторон.

# 7. Реквизиты и подписи Сторон

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |