

Предварительный договор купли-продажи земельного участка № ____

Московская область

_____ г.

_____, именуемый в дальнейшем «Продавец», с одной стороны, и _____, именуемый в дальнейшем «Покупатель», с другой стороны, заключили предварительный договор купли-продажи земельного участка (далее – Предварительный договор или настоящий Предварительный договор) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Покупатель и Продавец обязуются заключить в будущем договор купли-продажи земельного участка (далее – Основной договор), категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства 2.1, общей площадью ____ кв.м. (далее – Участок) в порядке, предусмотренном настоящим Предварительным договором, и в соответствии с Существенными условиями Основного договора, указанными в разделе 2 настоящего Предварительного договора.

1.2. На момент заключения настоящего Предварительного договора Продавцу на праве собственности принадлежит земельный участок с кадастровым номером ____ площадью __ кв.м., категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства (1.16), который в соответствии с генеральным планом, а также правилами землепользования и застройки городского округа Павловский Посад Московской области (далее – генеральный план и правила землепользования и застройки) относится к функциональной зоне «Зона Ж-2 (Зона застройки индивидуальными жилыми домами)», одним из основных видов разрешенного использования в которой является индивидуальное жилищное строительство.

1.3. По законодательству РФ собственник вправе по своему усмотрению выбрать разрешенное использование принадлежащего ему земельного участка из перечисленных в правилах землепользования и застройки по функциональной зоне, к которой относится данный земельный участок. Исходя из этого, на основании заявлений Продавца, как собственника земельного участка, и правил землепользования и застройки осуществляется изменение вида разрешенного использования земельного участка, а затем Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области вносится запись в единый государственный реестр недвижимости о новом виде разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером ____, в результате чего характеристики Участка приводятся в соответствие указанным в п. 1.1 настоящего Предварительного договора.

Продавец подтверждает, что им получен расчет размера платы за изменение вида разрешенного использования земельного участка в соответствии с п. 1.1 настоящего Предварительного договора, оформленный уведомлением Министерства имущественных отношений Московской области.

1.4. Существенными условиями настоящего Предварительного договора являются отлагательные условия, при наступлении которых в совокупности у Продавца и Покупателя возникают права и обязанности по заключению Основного договора. Под отлагательными условиями Покупатель и Продавец понимают государственную регистрацию сведений в ЕГРН, согласно п. 1.3 настоящего Предварительного договора, о виде разрешенного использования.

2. СУЩЕСТВЕННЫЕ УСЛОВИЯ ОСНОВНОГО ДОГОВОРА

2.1. По Основному договору Продавец обязуется передать в собственность Покупателя Участок, имеющий кадастровый номер ____ площадь ____ кв.м., категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства 2.1, а Покупатель обязуется принять и оплатить Участок в соответствии с условиями Основного договора.

2.2. Стоимость Участка по Основному договору составляет _____. Взаиморасчеты по предварительной оплате стоимости Участка производятся Покупателем в пользу Продавца в порядке, указанном в настоящем Предварительном договоре, и по условиям Основного договора Покупатель и Продавец зачитывают / учитывают платежи, произведенные по Предварительному договору, в счет оплаты стоимости Участка по Основному договору.

2.3. Проект Основного договора, содержащий все основные условия сделки купли-продажи Участка, в том числе порядок и сроки оплаты стоимости Участка, прилагается к настоящему Предварительному договору.

2.4. На дату подписания Основного договора Участок должен быть свободен от залогов, а также на нем не должно быть каких-либо зданий, строений, сооружений.

3. ПОРЯДОК И СРОКИ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ОСНОВНОГО ДОГОВОРА

3.1. Продавец своими силами производит все действия, необходимые для внесения в единый государственный реестр недвижимости записи о виде разрешенного использования Участка, указанном в п.1.1 настоящего Предварительного договора, а именно в течение тридцати календарных дней с даты подписания настоящего Предварительного договора и выполнения Покупателем своих обязательств, предусмотренных в разделе 4 настоящего Предварительного договора направляет в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области заявление о смене вида разрешенного использования с приложением необходимых документов. Срок внесения изменений о виде разрешенного использования Участка, указанный в настоящем пункте Предварительного договора, может быть продлен в случае получения Продавцом уведомления о приостановлении кадастрового учета и (или) регистрации прав.

3.2. При наступлении отлагательного условия Продавец в течение трех рабочих дней направляет Покупателю извещение о готовности заключить Основной договор (далее – Извещение). Извещение направляется Продавцом на почтовый адрес и/или на адрес электронной почты и/или текстовое сообщение на телефон Покупателя, указанные в разделе 7 настоящего Предварительного договора. В течение десяти рабочих дней после направления Продавцом Извещения Покупатель обязуется подписать Основной договор.

3.3. Продавец и Покупатель обязуются заключить Основной договор не позднее тридцати календарных дней с момента выполнения Покупателем своих обязательств, предусмотренных п.4.2. настоящего Предварительного договора.

3.4. В том случае, если в рамках действий, указанных в п.3.1. настоящего Предварительного договора Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области будут направлены необходимые запросы в Администрацию городского округа Павловский Посад и/или иные государственные органы для уточнения / подтверждения данных правил землепользования и застройки, а также иные запросы в порядке межведомственного взаимодействия, то указанный в п.3.3. настоящего Предварительного договора срок может быть увеличен на срок получения ответов на данные запросы.

4. ГАРАНТИИ ПРАВ И ИНТЕРЕСОВ СТОРОН. СРОКИ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. Все расходы, связанные с внесением в единый государственный реестр недвижимости записи об изменении вида разрешенного использования Участка включены в стоимость Участка по Основному договору и дополнительной оплате Покупателем не подлежат.

4.2. В течение трех рабочих дней после подписания Сторонами настоящего Предварительного договора Покупатель обязуется уплатить, а Продавец обязуется принять гарантийный взнос (далее – Гарантийный взнос) в размере ___ рублей, НДС не облагается. Согласно настоящему Предварительному договору и в соответствии с п.1 ст.329 Гражданского кодекса РФ, Гарантийный взнос является способом обеспечить исполнение Покупателем обязательств, взятых на себя по настоящему Предварительному договору.

4.3. Оплата Гарантийного взноса производится Покупателем наличными денежными средствами или посредством платежа на банковский счет Продавца.

4.4. В случае заключения Продавцом и Покупателем Основного договора Гарантийный взнос засчитывается в счет оплаты стоимости Участка по Основному договору.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

РАСТОРЖЕНИЕ НАСТОЯЩЕГО ПРЕДВАРИТЕЛЬНОГО ДОГОВОРА.

5.1. В случае пропуска Покупателем более чем на десять календарных дней указанного в Извещении срока заключения Основного договора или дополнительно согласованной Покупателем и Продавцом с даты заключения Основного договора или в случае нарушения Покупателем своих иных обязательств по настоящему Предварительному договору, Продавец вправе расторгнуть настоящий Предварительный договор в одностороннем порядке. При этом настоящий Предварительный договор

считается расторгнутым с момента отправления в адрес Покупателя письменного уведомления о расторжении настоящего Предварительного договора заказным письмом с уведомлением.

5.2. При одностороннем расторжении Покупателем настоящего Предварительного договора, не связанного с неисполнением Продавцом своих обязательств по настоящему Предварительному договору, а также при одностороннем расторжении Продавцом настоящего Предварительного договора, связанного с неисполнением Покупателем своих обязательств по настоящему Предварительному договору, Продавец вправе потребовать, а Покупатель обязуется уплатить Продавцу неустойку в сумме двадцати процентов от стоимости Участка, которая взыскивается посредством удержания Продавцом неустойки из суммы полученного Гарантийного взноса.

5.3. Настоящий Предварительный договор может быть расторгнут по требованию Продавца в случае нарушения Покупателем условия по оплате Гарантийного взноса. При этом Предварительный договор считается расторгнутым с момента отправления в адрес Покупателя письменного уведомления о расторжении заказным письмом с уведомлением.

6. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ, ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

6.1. Настоящий Предварительный договор предусматривает обязательный досудебный (претензионный) порядок разрешения разногласий и споров. Срок для рассмотрения претензии составляет пятнадцать календарных дней.

6.2. Настоящий Предварительный договор вступает в силу с момента подписания его Сторонами.

6.3. Настоящий Предварительный договор составлен в двух одинаковых экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

6.4. 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 Российской Федерации.

6.5. При не урегулировании в процессе переговоров спорных вопросов споры разрешаются в Арбитражном суде Московской области, либо Павлово-Посадском городском суде Московской области по месту нахождения земельного участка.

7. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН.

Продавец:

Покупатель:

ПОДПИСИ СТОРОН

Продавец:

Покупатель:
