

ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫЙ ДОГОВОР
купи-продажи помещения нежилого назначения

№ _____

г. Ялта

« ____ » _____ 201__ г.

Мы,

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СОРАНГ», именуемое в дальнейшем «**Продавец**», в лице **генерального директора** _____, действующего на основании Устава, с одной стороны,

и

Физическое лицо, гражданин(ка) _____, _____ года рождения, именуемый(ая) в дальнейшем «**Покупатель**», с другой стороны, действуя по собственному волеизъявлению, при отсутствии какого-либо принуждения, совместно именуемые в дальнейшем «**Стороны**» и по отдельности Сторона, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Стороны договорились о заключении в будущем основного договора купли-продажи объекта недвижимого имущества (далее по тексту – Основной договор купли-продажи) - помещения нежилого назначения под кадастровым номером _____ (далее по тексту – Помещение), расположенного в Здании по адресу: РФ, Республика Крым, г.Ялта, парк им.Гагарина, дом 9 (далее по тексту – Объект), по которому Общество с ограниченной ответственностью «Соранг» будет выступать Продавцом, а гражданин(ка) _____ – Покупателем недвижимого имущества.

1.2. Описание Помещения:

1.2.1. Кадастровый номер помещения – _____.

1.2.2. Общая площадь - _____.

1.2.3. Этаж – _____.

1.2.4. Планировка Помещения – согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости №90/ИСХ/2018-_____ от _____._____._____.г., выданной Государственным комитетом по государственной регистрации и кадастру Республики Крым.

1.2.5. Уровень отделки и ведомость инженерного оборудования и применяемых материалов:

1	Пол	Ж/б монолит
2	Потолок	Ж/б монолит
3	Несущие конструкции	Ж/б монолит
4	Заполнение	Газобетон/пенобетон/ракушечник/кирпич/гипсокартон
5	Окна	Алюминиевые (Рейнарс)
6	Двери	Входная
7	Электрика	Ввод в помещение без внутренней разводки
8	Водопровод и канализация	Ввод в помещение без внутренней разводки
9	Отопление	Ввод в помещение без внутренней разводки
10	Телефония, Интернет	
11	Кабельное телевидение, Домофон	

1.3. Здание расположено на земельном участке общей площадью 0,2676 га, правами на использование которого Продавец обладает на основании:

1.3.1. земельный участок площадью 0,2292 га, кадастровый номер 90:25:010123:484 – на основании Договора аренды земельного участка от 23 сентября 2015 года, зарегистрированного Государственным комитетом по государственной регистрации и кадастру Республики Крым 30 ноября 2015 года, № записи 90-90/016-90/021/708/2015-9073/2 (до 30.11.2015г. – на основании договора аренды земельного участка от 14 мая 2013 года, зарегистрированного 10 июня 2013 года Регистрационной службой Ялтинского

1

ПРОДАВЕЦ:

ПОКУПАТЕЛЬ:

Генеральный директор

- городского управления юстиции Автономной Республики Крым, номер записи о другом вещном праве 1240879);
- 1.3.2. земельный участок площадью 0,0384 га, кадастровый номер 90:25:010123:488 – на основании Договора аренды земельного участка от 23 сентября 2015 года, зарегистрированного Государственным комитетом по государственной регистрации и кадастру Республики Крым 30 ноября 2015 года, № записи 90-90/016-90/021/708/2015-9114/2 (до 30.11.2015г. – на основании договора аренды земельного участка от 31 октября 2013 года, зарегистрированного 06 ноября 2013 года Регистрационной службой Ялтинского городского управления юстиции Автономной Республики Крым, номер записи о другом вещном праве 3265222).
- 1.4. Строительство Здания окончено, Здание введено в эксплуатацию согласно Акта готовности объекта к эксплуатации от 26 июня 2018 года, зарегистрированного Службой государственного строительного надзора Республики Крым с выдачей Сертификата РК №16418019170 от 29.06.2018г.
- 1.5. Основной договор купли-продажи подлежит заключению между Продавцом и Покупателем в срок до «___» _____ 201__ года. Вся подготовка к заключению Основного договора купли-продажи осуществляется Продавцом и включает в себя:
- 1.5.1. Проведение государственной регистрации права собственности Продавца на помещение нежилого назначения, являющееся предметом настоящего Договора.
- 1.5.2. Подготовка проекта основного договора купли-продажи помещения нежилого назначения, являющегося предметом настоящего Договора, на имя Покупателя.
- 1.6. Существенными условиями Основного договора купли-продажи Стороны признают:
- 1.6.1. цену помещения и оплату цены помещения в соответствии с условиями настоящего Договора;
- 1.6.2. расположение Помещения на соответствующем этаже.
- 1.6.3. общую площадь Помещения.
- 1.6.4. Полное соблюдение Продавцом Уровня отделки и ведомости инженерного оборудования и применяемых материалов согласно п.1.2.5. настоящего Договора.
- 1.6.5. передача Помещения осуществляется по подписываемому сторонами передаточному акту в срок до «___» _____ 201__ года в соответствии со ст. 556 Гражданского кодекса РФ.
- 1.6.6. Отсутствие на момент подписания Основного договора купли-продажи каких-либо зарегистрированных на праве постоянного или временного проживания лиц, в т.ч. несовершеннолетних, малолетних, недееспособных и/или ограниченно дееспособных.
- 1.6.7. Покупатель приобретает право собственности на Помещение с момента государственной регистрации перехода права собственности в установленном законом порядке.
- 1.6.8. Покупатель обязуется окончить все ремонтно-отделочные работы в принадлежащем ему Помещении в срок не более 2 (двух) календарных лет с даты подписания Передаточного акта согласно п.1.6.5. настоящего Договора.
- 1.6.9. Риск случайной гибели и (или) случайного повреждения Помещения переходит к Покупателю с момента подписания передаточного акта.
- 1.6.10. Оплата государственной пошлины за государственную регистрацию прав Покупателя осуществляется Покупателем самостоятельно.
- 1.7. При подписании настоящего Договора Стороны взаимно признают, устанавливают и подтверждают, что лестничные марши и лестничные клетки, лифтовые холлы, технические коридоры, помещения мусорокамер и т.п. элементы общего назначения Объекта являются общей долевой собственностью всех собственников помещений в Здании. Доли в такой общей долевой собственности определяются пропорционально площади помещений каждого Собственника.
- 1.8. Покупатель имеет право производить ремонт и инженерное оборудование Помещения после проведения полной оплаты в соответствии с условиями раздела 2 настоящего Договора и подписания передаточного акта согласно п.1.6.5. настоящего Договора, при этом Покупатель не имеет права самостоятельно вносить какие-либо изменения в проектные решения несущих

ПРОДАВЕЦ:

ПОКУПАТЕЛЬ:

Генеральный директор

конструкций, выполнять какие-либо мероприятия по перепланировке, замене или переоборудованию общих инженерных систем Объекта, а также не имеет права выполнения каких-либо работ по фасаду Объекта.

2. ЦЕНА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ.

- 2.1. Цена Помещения составляет _____ (_____) рублей _____ копеек) рублей, НДС (18%) - _____ (_____ рублей _____ копеек) рублей, а всего _____ (_____ рублей _____ копеек) рублей.
- 2.2. Покупатель производит оплату в следующем порядке:
- 2.2.1. _____ (_____) рублей _____ копеек в срок до _____._____._____ года;
- 2.2.2. _____ (_____) рублей _____ копеек в срок до _____._____._____ года;
- 2.3. Все расчеты по настоящему Договору проводятся в безналичной форме. Оплата Покупателем производится путем перечисления денежных средств на расчетный счет Продавца, датой оплаты Стороны считают дату поступления денежных средств на расчетный счет Продавца.
- 2.4. Платежи, осуществленные в соответствии с условиями настоящего раздела договора засчитываются как полный расчет по Основному договору купли-продажи Помещения между Продавцом и Покупателем.
- 2.5. В любой момент после проведения платежей согласно п.п. 2.1. – 2.2. настоящего Договора и до даты подписания Основного договора купли-продажи Покупатель имеет полное и безусловное право на переуступку своих прав по настоящему Договору третьим лицам без письменного согласия Продавца, но с обязательным письменным уведомлением Продавца о состоявшейся уступке прав.
- 2.6. Покупатель вправе по своему усмотрению привлечь к выполнению своих финансовых обязательств по настоящему предварительному договору купли-продажи третьих лиц, при условии наличия у третьего лица доверенности на совершение указанных действий, либо при наличии между ними договора поручения на проведение определённых юридических действий от имени доверителя – Покупателя по настоящему Договору.
Указанные в абз.1 п.2.6. обстоятельства не изменяют порядка, сроков и размера средств, подлежащих уплате со стороны Покупателя.

3. СРОК ИСПОЛНЕНИЯ ДОГОВОРА.

- 3.1. Продавец не позднее 7 календарных дней с момента регистрации права собственности Продавца на Помещение нежилого назначения, являющееся предметом настоящего Договора, **но не ранее исполнения Покупателем своих денежных обязательств по настоящему договору** обязан направить Покупателю с использованием средств почтовой или электронной связи уведомление с предложением о заключении основного договора, указанием даты и места его подписания.
Ненаправление Продавцом уведомления, указанного в абз.1 настоящего пункта, рассматривается сторонами как уклонение Продавца от заключения основного Договора и основание для применения положения п.4 ст.445 ГК РФ.
- 3.2. Неоплата Покупателем денежных средств, указанных в п.п. 2.1.-2.2. настоящего договора рассматривается сторонами как отказ Покупателя от исполнения своих обязательств по настоящему договору и отказ от заключения Основного договора купли-продажи. При отказе Покупателя от исполнения своих обязательств по настоящему договору он считается расторгнутым. О факте расторжения настоящего договора во внесудебном порядке Продавец направляет Покупателю извещение средствами почтовой или электронной связи.
- 3.3. В случае, предусмотренном п.3.2. данного раздела, настоящий договор считается расторгнутым, а основания для заключения основного договора купли-продажи считаются не возникшими.

4. ЭКСПЛУАТАЦИЯ ОБЪЕКТА.

- 4.1. Покупатель обязан заключить договор об эксплуатационном обслуживании помещения, указанного в п.1.2. настоящего Договора, с Продавцом, в течение 1-го дня с момента государственной регистрации права собственности на Помещение, указанное в п. 1.2. настоящего Договора.

3

ПРОДАВЕЦ:

ПОКУПАТЕЛЬ:

Генеральный директор

4.2. С даты подписания Покупателем передаточного акта, указанного в п.1.6.5. настоящего Договора и до даты заключения между Покупателем и Продавцом договора об эксплуатационном и коммунальном обслуживании Объекта, Покупатель обязан:

- 4.2.1. компенсировать Продавцу стоимость потребленных коммунальных услуг (водоснабжение и водоотведение, электроснабжение) по установленным действующим законодательством на соответствующий период тарифам по показаниям индивидуальных средств учета Помещения;
- 4.2.2. оплачивать Продавцу оказываемые услуги по эксплуатационному обслуживанию Помещения на основании калькуляции в расчете за 1 кв.м. общей площади Помещения Покупателя,
- 4.2.3. оплачивать Продавцу оказываемые услуги по отоплению, горячему водоснабжению по тарифам, установленным Обществом и по показаниям индивидуальных средств учета Помещения;
- 4.2.4. компенсировать Продавцу долю расходов по плате за землю пропорционально общей фактической площади помещения Покупателя, указанного в п.1.2. настоящего Договора относительно площади земельного участка, занимаемого Объектом в целом по ставкам арендной платы, действующим в соответствующий период.

5. КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ.

5.1. Стороны взаимно признают и согласовывают, что вся информация об условиях настоящего договора, включая информацию, ставшую известной Сторонам друг о друге в ходе выполнения обязательств по настоящему Договору, является строго конфиденциальной. Разглашение такой информации не является возможным, за исключением случаев получения официальных запросов от уполномоченных государственных органов, а также случаев подачи документов налоговой отчетности Продавца и Покупателя в установленном действующим законодательством порядке. О наличии таких запросов соответствующая Сторона обязана письменно уведомить другую Сторону в течение 3-х (трех) календарных дней с момента его получения средствами электронной почты.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 6.1. Стороны несут ответственность за соблюдение условий настоящего Договора в соответствии с действующим законодательством.
- 6.2. Покупатель выплачивает Продавцу штраф в размере 1,0 % от полной цены Помещения в случае расторжения настоящего договора и (или) отказа от заключения Основного договора купли-продажи не по вине Продавца. Сумма штрафа удерживается Продавцом из суммы денежных средств, подлежащих возврату Покупателю.
- 6.3. Продавец выплачивает Покупателю штраф в размере 100% от полной цены Помещения в случае заключения Продавцом предварительного договора купли-продажи (при условии отсутствии фактов отказа Покупателя от настоящего Договора и его расторжения) относительно помещения нежилого назначения, являющегося предметом настоящего Договора, с иным третьим юридическим или физическим лицом.
- 6.4. В случае невыполнения Продавцом своих обязательств в срок, установленный п.1.5. настоящего Договора, Продавец возвращает Покупателю денежные средства, оплаченные Покупателем согласно условий настоящего Договора и дополнительно выплачивает штраф в размере 10% (десяти процентов) от цены Помещения. Все, предусмотренные настоящим пунктом выплаты должны быть осуществлены Продавцом в течение 30 (тридцати) банковских дней с момента истечения соответствующих сроков.
- 6.5. За нарушение сроков внесения оплаты (п.п.2.1. – 2.2. настоящего Договора) Покупатель уплачивает Продавцу пени в размере 0,1% (ноль целых и одна десятая) процента от цены Помещения за каждый день просрочки.
- 6.6. За нарушение п.1.6.8. или п.1.8. настоящего Договора, Покупатель уплачивает Продавцу штраф в размере 10000000 (десять миллионов) рублей за каждый случай такого нарушения. Штрафная санкция, предусмотренная настоящим пунктом Договора, не применяется, если Покупатель представит Продавцу согласие на проведение ремонтно-отделочных работ сверх

4

ПРОДАВЕЦ:

ПОКУПАТЕЛЬ:

Генеральный директор

установленного п.1.6.8. настоящего Договора предельного срока от всех собственников Помещений в Объекте.

7. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ (ФОРС-МАЖОР).

7.1. При наступлении обстоятельств невозможности полного или частичного исполнения любой из сторон обязательств по настоящему договору, включая, но не ограничиваясь: стихийные бедствия (землетрясения, оползни, обвалы, штормы, ураганы, селевые потоки, пожары и пр.), обстоятельства социальной жизни (войны и военные действия, гражданские беспорядки, блокада), а также запретительные меры органов государственной власти и/или местного самоуправления, то есть обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор), которые не зависят от Сторон, непосредственно влияют на возможность выполнения настоящего Договора и не могли быть предвидены и устранены разумными и экономически выгодными действиями Сторон,- срок исполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого будут действовать такие обстоятельства и их последствия.

7.2. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по Договору, должна о наступлении и прекращении обстоятельств, препятствующих исполнению обязательств, немедленно (в срок не более 10 (десяти) календарных дней) извещать другую Сторону письменно или с использованием электронной почты. В случае если Сторона не направит либо несвоевременно направит другой Стороне предусмотренное данным подпунктом извещение, то такая Сторона обязана возместить другой Стороне убытки, которые возникли вследствие такого неизвещения либо несвоевременного извещения.

7.3. Надлежащим доказательством наличия указанных выше обстоятельств и их продолжительности будут служить официальные документы, выдаваемые уполномоченными государственными органами.

7.4. При наступлении форс-мажорных обстоятельств действие настоящего Договора приостанавливается.

8. РАССМОТРЕНИЕ СПОРОВ

8.1. В случае невозможности разрешения споров путем переговоров, споры должны быть разрешены в соответствии с действующим законодательством РФ в судебном порядке.

9. ИНЫЕ УСЛОВИЯ

9.1. Настоящий договор вступает в силу с момента подписания обеими Сторонами.

9.2. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору действительны, если они совершены в письменной форме и подписаны надлежаще уполномоченными на то представителями сторон. Все дополнительные соглашения к настоящему Договору являются его неотъемлемыми частями.

9.3. К моменту заключения Основного договора купли-продажи, Продавец гарантирует, что отчуждаемое им Помещение не было никому другому продано, заложено, в споре и (или) под арестом (запрещением) не состояло, в аренду (найм) не сдавалось, правами третьих лиц не обременялось.

9.4. Обязательства Продавца по заключению Основного договора купли-продажи считаются исполненными с даты подписания такого договора.

9.5. Во всем, что прямо не предусмотрено настоящим договором, стороны руководствуются ст. 429 ГК РФ и иным действующим законодательством Российской Федерации и Республики Крым.

9.6. С момента подписания настоящего Договора, все предшествующие этому переговоры, переписка, соглашения и т.п. между Сторонами, касающиеся предмета и условий настоящего Договора, теряют силу.

9.7. Недействительность какой-либо части настоящего Договора, установленная после его заключения, но до полного исполнения настоящего Договора не влечет за собой недействительности иных его частей либо Договора в целом, поскольку возможно предположить, что настоящий Договор был бы заключен и без включения недействительной его части.

ПРОДАВЕЦ:

ПОКУПАТЕЛЬ:

Генеральный директор

- 9.8. В случае прекращения как юридического лица либо смерти физического лица одной из Сторон настоящего Договора, все права и обязательства по настоящему Договору переходят к соответствующему правопреемнику либо наследнику, признанными таковыми согласно действующему законодательству.
- 9.9. Ни одна из Сторон не имеет права передавать каким-либо третьим лицам свои обязательства по настоящему Договору, за исключением случаев правопреемства, а также передачи прав на полностью внесенную оплату иному лицу (п. 2.5. настоящего Договора).
- 9.10. При подписании настоящего Договора Стороны взаимно признают полное понимание правовой природы настоящего Договора как предварительного договора купли-продажи, размера и порядка исчисления цены Помещения, идентификации помещения нежилого назначения, включая оформление права собственности, иных обстоятельств, имеющих существенное значение, а также подтверждают, что настоящий Договор является экономически и потребительски выгодным для каждой из Сторон.
- 9.11. При подписании настоящего Договора Покупатель является уведомленным и дает Продавцу свое согласие на получение, обработку, хранение и передачу третьим лицам персональных данных Покупателя в порядке и на условиях, установленных законодательством о защите персональных данных.
- 9.12. Настоящий Договор заключен в простой письменной форме, в двух оригинальных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу и идентичное толкование, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

6. РЕКВИЗИТЫ И АДРЕСА СТОРОН

ПРОДАВЕЦ

ООО «СОРАНГ»

Местонахождение: 298635, РФ, Республика Крым, г.Ялта, ул.Коммунаров, дом 7А, литер А, помещение 8

ОГРН 1149102033992

ИНН/КПП 9103003539/910301001

Банковские реквизиты для расчетов в российских рублях:

Р/с № 40702810600330000031

в АО «ГЕНБАНК» г. Симферополь

БИК 043510123

Кор.сч 30101810835100000123

Контактные данные:

Телефон: _____

Е-mail: soranglux@gmail.com

Генеральный директор

ПОКУПАТЕЛЬ

ПРОДАВЕЦ:

Генеральный директор

ПОКУПАТЕЛЬ:
