

**<ТИП ШАБЛОНА>Предварительный договор № <НОМЕР ДОКУМЕНТА БЕЗ  
ПОСТФИКСА>  
купли-продажи квартиры**

г.Москва

«<ЧИСЛО>» <МЕСЯЦ> <ГОД> года

**Общество с ограниченной ответственностью «БЭСТ Консалтинг»** (ОГРН 1037720006488, ИНН 7720275756, КПП 774501001, зарегистрировано 13.03.2003 г. Инспекцией Министерства Российской Федерации по налогам и сборам № 20 по Восточному административному округу г. Москвы; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, 127572, г.Москва, ул.Новгородская, д.25), именуемое в дальнейшем **«Продавец»**, в лице \_\_\_\_\_ с одной стороны, и

**<ФИО И ПАСПОРТНЫЕ ДАННЫЕ ИНВЕСТОРА 4>**, именуем~~ый~~**ый** в дальнейшем **«Покупатель»**, с другой стороны, вместе именуемые **«Стороны»**, руководствуясь ст. 429 Гражданского кодекса Российской Федерации, заключили настоящий предварительный договор купли-продажи квартиры (далее – **«Договор»**) о нижеследующем:

**1. Предмет Договора**

1.1. Стороны договорились о подготовке и заключении в последующем договора купли-продажи **<ЧИСЛО КОМНАТ>комнатной** квартиры (далее – **«Основной договор»**) общей площадью с учетом летних помещений (лоджий и балконов) **<ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ С ЛЕТНИМИ БТИ> (<ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ С ЛЕТНИМИ БТИ ПРОПИСЬЮ>)** кв.м, в том числе общей площадью **<ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ БТИ> (<ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ БТИ ПРОПИСЬЮ>)** кв.м, номер квартиры **<НОМЕР КВАРТИРЫ> (<НОМЕР КВАРТИРЫ ПРОПИСЬЮ>)**, расположенной на **<ЭТАЖ>** этаже жилого дома по адресу: **<ПОЧТОВЫЙ\_АДРЕС>** (строительный адрес: **<СТРОИТЕЛЬНЫЙ\_АДРЕС>**) (далее – **«Квартира»**) в порядке и на условиях, установленных в Договоре.

1.2. По Основному договору **Продавец** обязуется продать **Покупателю**, а **Покупатель** – приобрести в собственность Квартиру за цену, в порядке и на условиях, согласованных Сторонами в настоящем Договоре.

1.3. Продавец в течение 5-ти рабочих дней с даты получения свидетельства о праве собственности на Квартиру информирует об этом Покупателя (по телефону / электронной почте).

Основной договор подлежит подписанию Сторонами в срок не более **3 (Трёх)** месяцев с даты получения Продавцом свидетельства о государственной регистрации права собственности на Квартиру, но не позднее 31.03.2016 г.

1.4. Продавец гарантирует, что на момент подписания с Покупателем Основного договора Квартира будет принадлежать Продавцу, не будет обременена правами и претензиями третьих лиц, не будет состоять под запрещением или арестом, на неё не будут наложены государственные или иные санкции.

1.5. Продавец обязуется не заключать какие-либо договоры, направленные на отчуждение Квартиры, а также прав на Квартиру, с третьими лицами в течение всего периода действия настоящего Договора.

1.6. Продавец передает Квартиру Покупателю без отделки.

1.7. Покупатель приобретает права требования по настоящему Договору с момента его заключения.

1.8. Право Продавца на заключение настоящего Договора подтверждается следующими документами:

- Инвестиционный договор № НП-1 на осуществление застройки земельных участков, расположенных по адресу: Московская область, Красногорский район, Павшинская пойма от 15.11.2011 г. (в редакции Дополнительного соглашения №1 от 10.01.2012 г.), заключенный между Обществом с ограниченной ответственностью «Региональная финансово-строительная компания» (Генеральный инвестор) и Обществом с ограниченной ответственностью «Капстрой-Девелопмент» (Инвестор);

- Протокол предварительного распределения квартир по адресу: Московская область, Красногорский район, Павшинская пойма, мкр.4 (IV очередь) корп. К4 от 09.08.2013г., заключенный между Обществом с ограниченной ответственностью «Региональная финансово-строительная компания» (Генеральный инвестор) и Обществом с ограниченной ответственностью «Капстрой-Девелопмент» (Инвестор);

- - Договор № НП-1/КД-АМ/К4 от 05.02.2014г., заключенный между Обществом с ограниченной ответственностью «Капстрой-Девелопмент» (Инвестор) и Обществом с

ограниченной ответственностью «АльфаМедиа» (Соинвестор).

- - Договор № НП-1/КД-АМ-БК/К4 от 06.02.2014г., заключенный между Обществом с ограниченной ответственностью «АльфаМедиа» (Инвестор) и Обществом с ограниченной ответственностью «БЭСТ Консалтинг», (Соинвестор).

1.9. Многоквартирный жилой дом, в котором расположена Квартира, является завершённым строительством объектом и введен в эксплуатацию в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ и Московской области, что подтверждено Разрешением на ввод объекта в эксплуатацию № RU 50505102 - 374, выданным Администрацией городского поселения Красногорск 13.11.2014 г.

## **2. Соглашение о цене Договора купли-продажи Квартиры и порядок расчётов**

2.1. Цена Основного договора (Стоимость Квартиры) составляет **<СУММА В ВАЛЮТЕ ДОГОВОРА>**, НДС не облагается.

2.2. Стороны пришли к соглашению, что Покупатель оплачивает Продавцу стоимость Квартиры в размере, указанном в п.2.1. Договора, по следующему графику платежей:

### **<ПЛАНОВЫЕ ПЛАТЕЖИ>;**

в качестве обеспечительного платежа как гарантии исполнения обязательства Покупателя по заключению Основного договора. Оплата производится денежными средствами в рублях РФ путем перечисления денежных средств на расчетный счет Продавца, указанный в разделе 7 Договора. Датой исполнения обязательства Покупателя по оплате является дата зачисления денежных средств на расчетный счет Продавца.

Условие об обеспечительном платеже является существенным условием настоящего Договора.

2.3. **Продавец** несет все расходы, связанные с заключением Основного договора и оформлением Квартиры в собственность **Покупателя** (в том числе оформление необходимых документов, кадастрового паспорта на Квартиру, государственная регистрация перехода права собственности в регистрирующем органе по ставкам, действующим на день совершения соответствующих действий).

2.4. Покупатель оплачивает эксплуатирующей организации либо компенсирует Продавцу документально подтвержденные эксплуатационные, коммунальные и иные, необходимые для дальнейшей эксплуатации жилого дома затраты и расходы, (в том числе аванс за 4 месяца), пропорционально общей площади квартиры, указанной в п.1.1. Договора с момента ввода жилого дома в эксплуатацию до момента заключения Покупателем соглашения с эксплуатирующей организацией по обслуживанию и содержанию многоквартирного жилого дома. Покупатель обязуется заключить договор на техническое обслуживание, управление и содержание многоквартирного жилого дома в части приобретаемой квартиры с даты подписания передаточного акта или иного документа, обеспечивающего доступ в Квартиру.

2.5. Оплата расходов, указанных в п.2.4. Договора, осуществляется Покупателем путем оплаты счетов в течение 10 (десяти) банковских дней с даты получения таких счетов от Продавца.

## **3. Обязательства Сторон**

### **3.1. Продавец обязуется:**

3.1.1. Зарегистрировать на себя право собственности на Квартиру в срок не позднее 31.12.2015 г.

3.1.2. Подписать с Покупателем Основной договор на условиях настоящего Договора в срок, установленный в пункте 1.3. настоящего Договора.

3.1.3. Передать Покупателю Квартиру по подписываемому Сторонами передаточному Акту.

3.1.4. После оформления Квартиры в собственность Продавца и заключения Основного договора, в случае исполнения Продавцом обязанности, предусмотренной п.3.1.3. настоящего Договора, Продавец обязуется оказать содействие в оформлении Квартиры в собственность Покупателя на безвозмездной основе, в том числе и с привлечением третьих лиц.

3.1.5. Зачесть денежные средства, уплаченные Покупателем в качестве обеспечительного платежа в соответствии с п.2.1. настоящего Договора, в счет оплаты Квартиры по Основному договору в дату его подписания.

3.1.6. Оплачивать прочие расходы, указанные в п. 2.3. Договора.

### **3.2 Покупатель обязуется:**

3.2.1. Оплатить цену Основного договора в порядке и на условиях, установленных в

п.п.2.1., 2.2. настоящего Договора.

3.2.2. Принять от Продавца Квартиру по подписываемому Сторонами передаточному Акту в день подписания Основного договора.

3.2.3. Оплачивать прочие расходы, указанные в п. 2.4. Договора.

3.2.4. Подписать с Продавцом Основной договор в срок, установленный в пункте 1.3. настоящего Договора.

3.2.5. По соглашению Сторон оформление передачи прав и обязанностей по настоящему Договору (подготовка и согласование всех необходимых документов) будет осуществляться на основании отдельно заключаемого договора между Покупателем и третьим лицом. Покупатель уведомлен и согласен с тем, что стоимость услуг Продавца по подготовке и согласованию всех необходимых документов составит 1,5% от суммы, указанной в п.2.1. Договора.

#### **4. Расторжение договора и ответственность Сторон**

4.1. В случае отказа Покупателя от заключения Основного договора и/или неисполнения Покупателем условий настоящего Договора Покупатель обязан возместить Продавцу убытки, вызванные таким отказом, а также оплатить неустойку в размере 10% (десять процентов) от стоимости Квартиры, указанной в п.2.1. настоящего Договора.

4.2. В случае отказа Продавца от заключения Основного договора и/или неисполнения Продавцом условий настоящего Договора Продавец обязан оплатить неустойку в размере 10% (десять процентов) от стоимости Квартиры, указанной в п.2.1. настоящего Договора.

4.3. Продавец вправе расторгнуть настоящий Договор при невыполнении Покупателем условий настоящего Договора, направив соответствующее заказное письмо с уведомлением по адресу Покупателя, указанному в статье 7 настоящего Договора. Настоящий Договор считается расторгнутым по истечении 7 (Семи) календарных дней с даты отправления уведомления.

4.4. Покупатель вправе расторгнуть настоящий Договор, направив соответствующее заказное письмо с уведомлением по адресу Продавца, указанному в статье 7 настоящего Договора. При этом Покупатель обязан оплатить Продавцу неустойку в размере 10% (десять процентов) от стоимости Квартиры, указанной в п.2.1. настоящего Договора, а также возместить Продавцу убытки, не покрытые в части неустойки.

4.5. Действие Договора может быть также прекращено досрочно по взаимному соглашению Сторон, оформляемому в письменной форме.

4.6. В случае невозможности заключения Основного договора в сроки и на условиях настоящего Договора по причинам, не зависящим от Покупателя (за исключением наступления форс-мажорных обстоятельств), Продавец в срок не более 30 (Тридцати) календарных дней с даты получения соответствующего требования обязан вернуть Покупателю фактически уплаченные денежные средства по Договору в полном объеме.

4.7. В части, неговоренной в настоящей Статье, Стороны несут ответственность за неисполнение или за ненадлежащее исполнение принятых на себя обязательств в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.8. В случае просрочки оплаты **Покупателем** денежных средств в сроки, установленные в пункте 2.2. настоящего Договора, **Продавец** имеет право взыскать с **Покупателя** пеню в размере 0,05% (пять сотых процента) от суммы существующей задолженности за каждый день просрочки.

#### **5. Разрешение споров**

5.1. Все споры и разногласия, возникающие в процессе исполнения настоящего Договора, Стороны обязуются решать путем направления претензий и ответов на претензии по адресам, указанным в статье 7 настоящего Договора, или путем проведения переговоров.

Все соглашения, достигнутые Сторонами при урегулировании разногласий, должны быть оформлены отдельным документом и подписаны Сторонами, либо их представителями.

Стороны устанавливают обязательность соблюдения досудебного претензионного порядка урегулирования разногласий по настоящему Договору.

5.2. В случае недостижения согласия между Сторонами, а также уклонения одной из Сторон от проведения переговоров для разрешения возникших разногласий, либо ненаправления ответа на претензию в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты получения требования от другой Стороны о проведении переговоров или получения претензии, споры и разногласия по настоящему Договору могут быть переданы на разрешение суда в соответствии с действующим законодательством РФ.

#### **6. Прочие условия**

6.1. Покупатель по Основному договору приобретает право собственности (владения, пользования, распоряжения) на Квартиру с момента государственной регистрации перехода права собственности в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в соответствии со ст. 131, п. 1 ст. 551 ГК РФ.

Основной договор считается заключенным и вступает в силу с даты его подписания Сторонами.

6.2. Одновременно с подписанием Основного договора Стороны подписывают передаточный акт в соответствии со ст. 556 ГК РФ.

6.3. Настоящий Договор составлен в 2 (двух) подлинных экземплярах – по одному экземпляру для каждой из Сторон, имеющих равную юридическую силу.

6.4. Настоящий Договор вступает в силу с момента подписания и действует до момента подписания Сторонами Основного договора.

## **7. Адреса и реквизиты Сторон**

**Продавец:**

**Покупатель:**

<ДАННЫЕ КЛИЕНТОВ ДЛЯ ПОДПИСИ 4>