

ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫЙ ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ ИНДУСТРИАЛЬНОГО/СКЛАДСКОГО ПОМЕЩЕНИЯ

г. _____

«___» _____ 202__ года

_____, зарегистрированный(ая/ое) за ОГРН (ИП) _____,
зарегистрированный(ая/ое) по адресу: _____, в лице (если
применимо) _____, действующего(ей) на основании (Устава/Доверенности
от _____ за № _____)

именуемый(ая/ое) в дальнейшем «**Продавец**», с одной стороны, и

_____, зарегистрированный(ая/ое) за ОГРН (ИП) _____,
зарегистрированный(ая/ое) по адресу: _____, в лице (если
применимо) _____, действующего(ей) на основании (Устава/Доверенности
от _____ за № _____)

именуемый(ая/ое) в дальнейшем «**Покупатель**», с другой стороны, именуемые совместно
«Стороны», а по отдельности «Сторона», действуя совместно, заключили настоящий договор о
нижеизложенном,

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Продавец и Покупатель обязуются заключить в будущем комплекс договоров (далее
– «Основной договор») по отчуждению индустриального/складского помещения с кадастровым
номером: _____, адрес (местонахождение): _____,
назначение: _____, общая площадь: _____ кв.м. (далее – «Помещение»)
но, не позднее «___» _____ 202__ года.

1.2. Существенные условия Основного договора Стороны отражают в настоящем
Договоре. Изменение каких-либо существенных условий в одностороннем порядке не допускается.
Под существенными условиями понимается: Помещение, Стоимость Помещения, Сроки передачи
Помещения. Остальные условия, в том числе об ответственности, конфиденциальности, условий о
регистрации Основного договора могут быть изменены Сторонами в процессе согласования формы
Основного договора. Изменение остальных условий Основного Договора не может прямо
противоречить интересам Сторон, отраженным в настоящем Договоре и вытекающим из него, а
также ущемлять права Сторон и не могут быть направлены на нарушения принципа равенства
Сторон договора. Условия, включенные в Основной Договор и прямо нарушающие настоящее
правило, считаются ничтожными и могут быть не согласованы Сторонами.

1.3. Указанное Помещение принадлежит Продавцу на праве собственности, возникшим
на основании: _____. Право собственности Продавца зарегистрировано в Едином
государственном реестре прав на недвижимое имущество за № _____. и
подтверждается выпиской из ЕГРН от «___» _____ 202__ года.

1.4. Продавец гарантирует и подтверждает, что Помещение не обременено никакими
правами третьих лиц, не является предметом залоговых соглашений и не выступает
обеспечительным гарантом по любым правоотношениям, не состоит под арестом, запретом, не
обременен сервитутом, не является предметом спора в гражданском, уголовном, административном
и арбитражном судебном процессе, не обещан никому, в том числе в качестве вознаграждения или
приза, а также не имеет никаких иных ограничений препятствующих праву Продавца продать, а
Покупателю купить Помещение и зарегистрировать право собственности на него в Управлении
Федеральной службы кадастра и картографии (Росреестр).

2. ФИНАНСОВЫЕ УСЛОВИЯ И СОГЛАШЕНИЕ О ЗАДАТКЕ

2.1. Стоимость Помещения определена Сторонами на основании обоюдного и
консенсуального решения, и составляет _____ (_____) рублей 00 копеек.
Настоящая Стоимость является фиксированной величиной и не может быть изменена в
одностороннем порядке ни одной из Сторон.

2.2. В целях установления взаимных гарантий о заключении Основного договора,
Стороны договорились о внесении Покупателем Продавцу задатка в размере _____ (_____) %

от Стоимости Помещения не позднее 10 (десяти) рабочих дней с даты заключения настоящего Договора.

2.2.1. Задаток призван гарантировать Сторонам заключение Основного договора. В случае немотивированного/необоснованного отказа Покупателя от заключения Основного договора, задаток не подлежит возврату, а настоящий Договор считается расторгнутым по инициативе Покупателя, если же Продавец отказывается от заключения Основного договора, в таком случае он обязан возвратить Покупателю задаток в двойном размере в срок, не превышающий 10 (десять) рабочих дней с даты отказа, при этом такой отказ считается совершенным по вине Продавца.

2.2.2. Оплаченный Покупателем задаток засчитывается в стоимость Помещения при расчетах между Сторонами по Основному договору.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Продавец обязан:

3.1.1. К моменту заключения Основного договора получить все необходимые согласия и согласования на продажу Помещения, в том числе, если применимо, отказ от преимущественного права, решение участников Продавца и любых заинтересованных лиц, согласие которых требуется в силу закона, положения и правила которого применимы к настоящему и Основному Договору

3.1.2. Согласовать и подписать Основной договор и передаточный акт в срок, установленный настоящим Договором.

3.1.3. По требованию Покупателя предоставить все необходимые заверения и гарантии в отношении настоящего и Основного Договора, в том числе о санкционной политике Российской Федерации и/или иных государств, в том числе недружественных к Российской Федерации, которая может повлиять на действительность настоящего и будущего Основного Договора.

3.1.4. Передать Помещение в том состоянии, в котором оно будет пригодно на использования его Покупателем, не хуже, чем в состоянии, в котором оно находилось на момент заключения настоящего Договора.

3.1.5. В случае обнаружения существенных недостатков Помещения, которые возникли до передачи Помещения Покупателю незамедлительно уведомить Покупателя о таких недостатках.

3.1.6. Передать Покупателю Помещение в дату подписания Основного Договора, если иное не будет предусмотрено его условиями. По требованию Покупателя до заключения Основного Договора предоставить возможность ознакомиться с технической документацией, которая прямо относится к Помещению.

3.1.7. Устранить за свой счет существенные недостатки Помещения, которые возникли после заключения настоящего Договора и до момента передачи Помещения Покупателю. Настоящие правила применяются в том числе в отношении недостатков, которые были обнаружены Покупателем после приемки Помещения, при условии, что такие недостатки не могли быть установлены и обнаружены Покупателем при проявлении должной осмотрительности и осмотра.

3.1.8. Своими силами и за свой счет устранить любые обременения/ограничения в отношении Помещения, если таковые имеются и/или возникли до заключения Основного Договора.

3.1.9. В случае, если в отношении Помещения до момента заключения Основного Договора, а равно как и в течение 2 (двух) лет с даты заключения Основного Договора будут заявлены претензии на право владения/распоряжения/пользования третьими лицами, которые прямо или косвенно связаны с Продавцом и/или его коммерческой/благотворительной и иной деятельностью, Продавец обязан урегулировать такие претензии своими силами и за свой счет.

3.1.10. Досрочно заключить Основной Договор, если таковое требование будет заявлено Покупателем.

3.1.11. Нести иные обязанности в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством Российской Федерации.

3.2. Продавец имеет право:

3.2.1. Требовать заключения и исполнения Основного Договора в случаях необоснованного уклонения Покупателя от совершения таких действий.

3.2.2. Применить правила принуждения к заключению Основного Договора в порядке, определенном законодательством Российской Федерации.

3.2.3. Участвовать в приемке и осмотре Помещения Покупателем, в том числе путем направления уполномоченного представителя. Продавец, не участвующий в осмотре/передаче Помещения, лишается права ссылаться на недолжное поведение Покупателя при осмотре/приемке Помещения.

3.3. Покупатель обязан:

3.3.1. В установленный настоящим Договором срок выплатить Продавцу задаток.

3.3.2. В установленный настоящим Договором срок подписать Основной договор.

3.3.3. Осмотреть Помещение до подписания настоящего Договора, а также, в случаях, предусмотренных настоящим Договором.

3.3.4. Получить все необходимые согласия и разрешения для заключения Основного договора, если таковые требуются в силу действующего законодательства Российской Федерации.

3.3.5. Принять Помещение по соответствующему акту в установленном Основным Договором порядке.

3.3.6. Нести иные обязанности в соответствии с условиями настоящего Договора.

3.4. Покупатель имеет право:

3.4.1. Требовать возмещения вреда/ущерба нанесенного отказом Продавца от заключения Основного договора.

3.4.2. Требовать от Продавца заключения Основного договора досрочно, а Продавец не имеет права отказать в таком требовании.

3.4.3. Осуществлять иные права, предусмотренные настоящим Договором.

3.5. Стороны должны исполнять свои права и обязанности добросовестно, последовательно без цели нанесения ущерба друг друга. Каждая из Сторон, при предъявлении какого-либо требования должна руководствоваться принципом разумности такого требования и воздержаться от создания условий невозможности удовлетворения требований стороной, которой такое требование адресовано.

4. ПОРЯДОК И СРОКИ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ОСНОВНОГО ДОГОВОРА

4.1. Основной договор Стороны заключают не позднее даты, установленной п. 1.1. настоящего Договора;

4.2. Не позднее, чем за 10 (десять) календарных дней до наступления даты, указанной в п.1.1. Стороны согласовывают место подписания Основного договора. Настоящее правило не применяется, если Покупателем заявлено требование в порядке п.3.4.2. настоящего Договора.

4.3. До заключения Основного договора, Стороны проводят совместный осмотр Помещения на предмет ухудшения его состояния. Результат осмотра Стороны фиксируют соответствующим актом. В случае наличия существенных фактов ухудшения Помещения Покупатель имеет право требовать продления срока, указанного в п.1.1. до исправления недостатков, а Продавец не имеет права отказать.

4.4. Ни одна из Сторон не будет считаться нарушившей сроки подписания Основного договора, если нарушение срока явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы или уважительной причины Стороны. В случае наступления обстоятельств, указанных в настоящем пункте, добросовестная Сторона обязана заранее известить вторую Сторону о соответствующих обстоятельствах.

4.5. Согласование условий Основного Договора должно совершаться Сторонами добросовестно и профессионально. Сторона, затягивающая согласование условий Основного Договора и/или направляющая замечания/предложения/правки к условиям Основного Договора таким образом, что другая Сторона вынуждена реагировать на них в неразумно сжатые сроки, считается действующей недобросовестно.

4.6. Стороны должны учитывать нормальный режим работы друг друга при согласовании условий Основного Договора.

4.7. Стороны должны рассматривать правки/предложения/замечания по условиям Основного Договора в срок не более 2 (Двух) рабочих дней. В исключительных случаях, когда согласование условия требует получения сторонней информации, срок согласования предложений может быть увеличен до 4 (Четырех) рабочих дней.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. Стороны несут ответственность друг перед другом за ненадлежащее исполнение своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

5.2. Ответственность за отказ от заключения Основного договора наступает при наличии одновременно следующих факторов:

5.2.1. Одна из Сторон направила отказавшейся Стороне предложение о заключении Основного договора;

5.2.2. Отказавшаяся Сторона выразила явный немотивированный и необоснованный отказ от подписания Основного договора или проигнорировала предложение первой Стороны в срок более 10 (десяти) календарных дней с даты направления предложения о заключении Основного Договора, совершенного самым быстрым способом.

5.3. Отказом от подписания Основного договора со стороны Покупателя не признается:

5.3.1. Отказ Продавца.

5.3.2. Отказ от подписания Основного договора в связи с выявленными существенными недостатками Помещения, которые не могут быть устранены в срок менее 30 (тридцати) календарных дней, если такие недостатки выявлены менее чем за 1 (один) месяц до наступления даты, установленной п.1.1.

5.4. Отказом от подписания Основного Договора со стороны Продавца не признается:

5.4.1. Отказ от подписания Основного договора в связи с существенными изменениями его условий со стороны Покупателя

5.5. К необоснованному отказу от подписания Основного Договора приравнивается уклонение под любыми предлогами без предложения компенсации и/или снижения стоимости Помещения.

5.6. Отказом от подписания Основного Договора считается в том числе требование любой из Сторон о включении условий в Основной Договора, которые явно противоречат общепринятой деловой практике и очевидно нарушают баланс интересов Сторон в Основном Договоре. В таком случае, Сторона, заявившая и настаивающая на таком требовании на момент наступления Срока заключения Основного Договора, может считаться отказавшейся от подписания Основного Договора.

5.7. В случае если на дату подписания Основного договора любой из Сторон не будет оформлено какое-либо обязательное согласие либо отказ, которые требуются в силу действующего законодательства Российской Федерации, тогда срок подписания Основного договора переносится на дату, следующую за датой получения необходимого соответствующего согласия/отказа. В указанном случае ни одна из сторон не считается виновной в нарушении обязательств.

5.8. В случае задержки оплаты задатка Покупателем, Продавец имеет право требовать неустойку в размере 0.1% от суммы задатка за каждый день просрочки, но не более 20% от суммы задолженности. Требование о выплате неустойки не зависит от действительности настоящего Договора, за исключением, если таковой Договора признан недействительным вступившим в силу решением соответствующего суда. Право стороны на заявление неустойки может быть предъявлено в пределах 3 (Трех) месячного срока с даты возникновения основания такого требования, за пределами такого срока, право требования неустойки является просроченным.

6. СРОК ДЕЙСТВИЯ И РАСТОРЖЕНИЕ

6.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента подписания и действует до заключения Основного договора или расторжения в связи с отказом от такого заключения. Отдельные положения настоящего Договора действуют после заключения Основного Договора, если условиями последнего такие условия не будут изменены и/или исключены.

6.2. Настоящий Договор может быть расторгнут по обоюдному решению Сторон.

6.3. Условия настоящего Договора распространяются на правоотношения, Сторон, которые возникли и/или могут возникнуть в будущем относительно Помещения.

6.4. Односторонний отказ от исполнения настоящего Договора не допускается, отказавшаяся в одностороннем порядке Сторона может быть принуждена к заключению Основного договора, за исключением случаев, предусмотренных в настоящем Договоре.

6.5. Право на односторонний отказ от настоящего Договора возникает у:

6.5.1. Покупателя, если станет известно, что Помещение не отвечает заверениям Продавца.

6.5.2. Продавца при злостном уклонении Покупателя от уплаты задатка.

6.5.3. Любой из Стороны, если действия второй Стороны явно являются недобросовестными.

7. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ И РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

7.1. Настоящий Договор заключен Сторонами в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, отвечает их интересам, планам и совершается по их воле.

7.2. Условия настоящего Договора не являются ни для одной из Сторон кабальными или непонятными. Текст настоящего Договора прочитан Сторонами до его подписания, Стороны

подтверждают, что у них было достаточно времени, чтобы ознакомиться с текстом настоящего Договора и, при необходимости, воспользоваться услугами профессионального юридического советника.

7.3. Стороны подтверждают, что их действия не вызваны следствием тяжелого стечения обстоятельств или заблуждения.

7.4. В случае возникновения споров, Стороны обязуются принять все усилия для разрешения спора во внесудебном порядке, в том числе путем переговоров. В случае, если в результате переговоров разрешить спор не получилось, Стороны, до обращения в судебную инстанцию, обязаны обменяться письменными претензиями и дать не менее 10 (десяти) дней с даты получения на ответ.

7.5. Настоящий Договор составлен на русском языке, в двух идентичных экземплярах, по одному для каждой из Сторон и один для регистрирующего органа для установления обременения на Помещение.

8. ПОДПИСИ СТОРОН

ПРОДАВЕЦ

ПОКУПАТЕЛЬ

ОГРН(ИП): _____

ИНН/КПП: _____

Адрес: _____

Р/С: _____

Корр./счет: _____

Банк: _____

БИК: _____

e-mail: _____

Телефон: _____

ОГРН(ИП): _____

ИНН/КПП: _____

Адрес: _____

Р/С: _____

Корр./счет: _____

Банк: _____

БИК: _____

e-mail: _____

Телефон: _____

(подпись)

(подпись)

