ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫЙ ДОГОВОР

**купли-продажи земельного участка**

|  |  |
| --- | --- |
| г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2016 г. |

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «**Продавец**», с одной стороны, и гр. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, паспорт: серия \_\_\_\_\_\_\_\_, № \_\_\_\_\_\_\_\_, выданный \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, проживающий по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «**Покупатель**», с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор, в дальнейшем «**Договор**», о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. Предметом настоящего договора является обязательство Сторон заключить в будущем основной договор купли-продажи земельного участка, указанного в п.2.1 настоящего договора (далее – Основной договор), на взаимовыгодных условиях, установленных настоящим предварительным договором, для целей использования в дальнейшем участка для жилищного строительства.

1.2. Основной договор будет заключен Сторонами в течение \_\_\_\_\_\_\_\_ дней с момента оформления права собственности Продавца на земельный участок.

**2. ОСНОВНЫЕ УСЛОВИЯ ОСНОВНОГО ДОГОВОРА**

2.1. По Основному договору Продавец обязуется передать в собственность Покупателя, а Покупатель обязуется принять и оплатить в соответствии с условиями договора земельный участок (далее – Объект), площадью \_\_\_\_\_\_\_\_ кв.м., (условный номер участка на плане размежевания территории №\_\_\_\_\_\_\_\_), разрешенное использование – для индивидуального жилищного строительства, расположенного по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в границах, указанных на плане, прилагаемом к настоящему предварительному договору и являющемуся его неотъемлемой частью, фрагмент из генплана с выделенным участком (Приложение №1), образованного в дальнейшем из земельного участка общей площадью \_\_\_\_\_\_\_\_ кв.м., расположенного по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, разрешенное использование: Для комплексного освоения в целях жилищного строительства, кадастровый (условный) номер \_\_\_\_\_\_\_\_, по которому Сторона-1 будет выступать Продавцом, а Сторона-2 – Покупателем Объекта. В случае изменения площади Объекта по итогам межевания, стороны подписывают дополнительное соглашение к настоящему договору.

2.2. На момент заключения настоящего предварительного договора Покупатель знает о том, что Свидетельство о регистрации права собственности на Объект, входящий в состав земельного участка кадастровый номер \_\_\_\_\_\_\_\_, ещё не получено, и согласно Единому государственному реестру прав на недвижимое имущество и сделок с ним Продавец является собственником земельного участка общей площадью \_\_\_\_\_\_\_\_ кв.м, из которого будет образован Объект (свидетельство о регистрации права собственности №\_\_\_\_\_\_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2016 года). Копия Свидетельства о регистрации права собственности Продавца приводится в Приложении №1.

2.3. План границ и расположение Объекта обозначен на плане межевания территории в Приложении №2, являющемся неотъемлемой частью предварительного договора.

2.4. Цена Объекта составляет \_\_\_\_\_\_\_\_ рублей. Общая цена за Объект выплачивается Покупателем на следующих условиях: сумма задатка оплачивается в соответствии с п.3.1 настоящего договора. Оставшаяся часть цены Объекта за вычетом суммы задатка оплачивается либо до подачи основного договора купли-продажи в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ для регистрации перехода права собственности – в день подписания основного договора, либо в порядке и сроки, определенные основным договором купли-продажи земельного участка по договоренности сторон.

2.5. Объект свободен от прав третьих лиц, не находится под арестом, в залоге и не является предметом судебного спора, в отношении земельного участка нет запрета на использование по назначению или предписания об устранении каких-либо нарушений.

2.6. Объект не оснащен элементами инженерной инфраструктуры: электрическими сетями, водоснабжением, газификацией, подъездными путями и элементами благоустройства.

2.7. Продавец обязан:

2.7.1. Обеспечить формирование (выделение) Объекта из земельного участка общей площадью \_\_\_\_\_\_\_\_ кв.м., расположенного по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, разрешенное использование: Для комплексного освоения в целях жилищного строительства, кадастровый (условный) номер \_\_\_\_\_\_\_\_, включая подготовку межевого плана, согласование проекта границ.

2.7.2. Обеспечить постановку Объекта на кадастровый учет;

2.7.3. Обеспечить государственную регистрацию своих прав на Объект в ЕГРП. Право собственности Продавца на Объект будет зарегистрировано в установленном действующим законодательством порядке, и Продавцу будет выдано свидетельство о государственной регистрации права собственности на Объект.

2.7.4. Подготовить документы на Участок для сделки и обеспечить подписание Основного договора купли-продажи Участка с гр. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в срок, указанный в п.1.2 настоящего договора. Данный срок может быть продлён на период устранения препятствий со стороны государственных и муниципальных органов в оформлении документов для сделки на Участок и её проведения, возникших по причинам, не зависящим от Продавца.

2.7.5. Заключить Основной договор купли-продажи Объекта в срок, указанный в п.1.2 Договора.

2.7.6. Передать после заключения Основного договора Покупателю Объект по акту приема-передачи в течение \_\_\_\_\_\_\_\_ рабочих дней. Обязательство Продавца передать Объект считается исполненным с даты подписания Сторонами акта приема-передачи.

2.7.7. В течение \_\_\_\_\_\_\_\_ рабочих дней после подписания Основного договора Продавец обязуется направить своего полномочного представителя для подачи документов в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ либо выдать нотариально заверенную доверенность на представителя Покупателя.

2.8. Покупатель обязан:

2.8.1. Заключить основной договор купли-продажи Объекта в срок, указанный в п.1.2 Договора.

2.8.2. Принять Объект по Акту приема-передачи в срок, указанный в п.2.7.5 настоящего договора.

2.8.3. Произвести оплату за свой счет всех расходов, связанных с государственной регистрацией перехода права собственности на свое имя на Участок.

2.8.4. Оплатить стоимость Объекта в порядке и в сроки, предусмотренные настоящим договором.

2.8.5 Риск случайного повреждения Объекта с момента подписания сторонами акта приема-передачи имущества несет Покупатель.

2.8.6. За свой счет обеспечить создание (подведение) инженерной инфраструктуры (электрических сетей, водоснабжение, газификация, подъездных путей и элементов благоустройства) к участку путем заключения соответствующих договоров с Управляющей компанией.

2.9. Стороны договорились, что на переданный Покупателю земельный участок и неоплаченный им полностью возникает право залога продавца.

2.10. Право собственности возникает у Покупателя с момента государственной регистрации перехода права и права собственности в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, и внесения соответствующей записи в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

**3. РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ**

3.1. Покупатель вносит (перечисляет) Продавцу задаток, предусмотренный ст.380 ГК РФ, в сумме \_\_\_\_\_\_\_\_ рублей, в момент заключения настоящего договора.

3.2. При заключении сторонами основного договора уплаченный (перечисленный) задаток засчитывается в счет уплаты цены земельного участка.

**4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

4.1. Если Основной договор не будет заключен по вине Покупателя, задаток Продавцом не возвращается.

4.2. Если Основной договор не будет заключен по вине Продавца, он должен будет вернуть Покупателю внесенный задаток в двойном размере.

4.3. Во всем, что не предусмотрено настоящем договором стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

**5. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ**

5.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение своих обязательств по настоящему договору, если их исполнению препятствует чрезвычайное и непредотвратимое при данных условиях обстоятельство (непреодолимая сила).

5.2. В данном договоре под обстоятельствами непреодолимой силы подразумеваются: стихийные бедствия, военные действия, запретительные акты Правительства РФ, министерств, ведомств и учреждений, местных и региональных органов власти подтвержденных соответствующими документами компетентных органов.

5.3. При возникновении обстоятельств непреодолимой силы, препятствующих исполнению обязательств по настоящему договору одной из сторон, она обязана оповестить другую сторону не позднее \_\_\_\_\_\_\_\_ дней с момента возникновения таких обстоятельств, при этом срок выполнения обязательств по настоящему договору переносится соразмерно времени, в течение которого действовали такие обстоятельства, если стороны не договорились об ином.

**6. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ**

6.1. Разногласия по настоящему Договору разрешаются по обоюдному согласию сторон. В случае недостижения соглашения, споры разрешаются в соответствии с законодательством РФ с обязательным соблюдением претензионного порядка урегулирования споров. Срок ответа на претензию – \_\_\_\_\_\_\_\_ дней с момента получения. Претензии, ответы на них, уведомления направляются сторонами заказным письмом с уведомлением о вручении либо курьером по адресам, указанным в настоящем договоре.

**7. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

7.1. Отношения сторон, не урегулированные настоящим договором, регламентируются действующим законодательством.

7.2. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания сторонами и действует до полного исполнения сторонами своих обязательств.

7.3. Изменения и дополнения к настоящему договору считаются действительными, если они совершены в письменной форме, подписаны сторонами.

7.4. Во всем остальном, не урегулированном настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

7.5. Настоящий договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один выдается Продавцу, один – Покупателю.

**8. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

|  |  |
| --- | --- |
| **Продавец**Юр. адрес:Почтовый адрес:ИНН:КПП:Банк:Рас./счёт:Корр./счёт:БИК: | **Покупатель**Регистрация:Почтовый адрес:Паспорт серия:Номер:Выдан:Кем:Телефон: |

**9. ПОДПИСИ СТОРОН**

|  |  |
| --- | --- |
| Продавец \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | Покупатель \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |