

Предварительный договор купли-продажи земельного участка

г. _____, _____ две тысяч _____ года.
(число и месяц прописью) (год прописью)

Мы, гр. _____, _____ 19__ года рождения, проживающая по адресу: Московская область, г. _____, ул. _____, д. __ (_____), кв. _____ (_____), паспорт _____ № _____, выданный _____ УВД Московской области _____ 200__ года, код подразделения _____, именуемая в дальнейшем «Продавец», с одной стороны,

и гр. _____, _____ 19__ года рождения, проживающая по адресу: Московская область, г. _____, ул. _____, д. __ (_____), кв. _____ (_____), паспорт _____ № _____, выданный _____ УВД Московской области _____ 200__ года, код подразделения _____, именуемая в дальнейшем «Покупатель», с другой стороны, именуемые в совокупности «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Стороны обязуются заключить до «__» _____ 201__ года договор купли-продажи (далее - "Основной договор") земельного участка, основные условия которого Стороны определяют в настоящем предварительном договоре.

2. Основные условия основного договора

2.1. По Основному договору Продавец обязуется передать в собственность Покупателя земельный участок (далее - "Объект"), а Покупатель обязуется принять Объект и уплатить за него цену, предусмотренную в договоре.

2.2. Данный земельный участок с кадастровым № _____, расположен по адресу: _____, принадлежит Продавцу по праву собственности на основании Постановления Территориального управления по сельскому поселению _____ муниципального района Московской области от _____ 200__ года № _____. В соответствии со ст. 131 ГК РФ право собственности Продавца зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, о чем _____ 200__ года сделана запись регистрации № _____, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права _____ № _____, выданным Главным управлением Федеральной регистрационной службы по Московской области 30 _____ 200__ года.

2.3. Кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым № _____ составляет _____ (_____) рублей, что подтверждено выпиской из государственного земельного кадастра, выданной Управлением _____ по Московской области _____ 201__ года за № _____.

2.4. Указанный земельный участок продается за _____ (_____) рублей. Соглашение о цене является существенным условием настоящего договора.

2.5. Стоимость Объекта будет оплачиваться Покупателем в следующем порядке:

2.6. В течение __ (_____) дней со дня заключения настоящего предварительного договора Покупатель обязуется выплатить Продавцу в качестве задатка сумму, составляющую _____ (_____) рублей, в соответствии с договором о задатке, заключённым между Сторонами, который является неотъемлемой частью настоящего договора.

2.7. Покупатель удовлетворен качественным состоянием покупаемого недвижимого имущества, которое установлено путем его осмотра на месте перед заключением настоящего договора, и не обнаружил при осмотре каких-либо дефектов и недостатков, о которых ему не сообщили Продавцы.

2.8. До подписания настоящего договора Объект никому не продан, не подарен, не заложен, не обременен правами третьих лиц, в споре и под арестом (запрещением) не состоит, не передан в ренту, аренду или другое пользование. Ограничения в пользовании – использовать по разрешенному назначению.

2.9. С содержанием статей 131, 167, 209, 223, 288, 292 части первой Гражданского кодекса РФ, статей 549-558 части второй Гражданского кодекса РФ, статей 37, 40, 42, 43 Земельного кодекса РФ, статей 34 и 35 Семейного кодекса РФ Стороны ознакомлены.

2.10. Покупатель в соответствии со ст. 551 ГК РФ приобретает право собственности на вышеуказанное имущество с момента государственной регистрации перехода права собственности.

2.11. Стороны подтверждают, что не лишены дееспособности, не состоят под опекой и попечительством, не страдают заболеваниями, препятствующими осознать суть данного договора, а так же, что отсутствуют обстоятельства, вынуждающие заключить данный договор на крайне невыгодных для себя условиях.

2.12. В соответствии со ст. 556 ГК РФ при передаче вышеуказанного имущества, сторонами составляется и подписывается передаточный акт.

2.13. Расходы по государственной регистрации и оформлению настоящего договора, оплате арендованного депозитного сейфа ячейки несет Покупатель.

2.14. Расходы по пересчёту и проверке подлинности денежных средств, помещаемых в арендуемый депозитный сейф, несёт Продавец.

2.15. Стороны пришли к соглашению, что составляется договор купли-продажи, в простой письменной форме в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, которые подписываются либо непосредственно Продавцами и Покупателем, либо их представителями, при этом кадастровый план земельного участка подшивается к экземплярам договоров купли продажи Объекта.

2.16. Расчёт между Сторонами производится следующим образом: денежные средства, указанные в п. 2.4 настоящего Договора, за вычетом внесённого задатка, будут храниться в арендуемом совместно Продавцом и Покупателем депозитном сейфе, арендованном в ЗАО АКБ «_____», отделение в городе _____, в специально охраняемом помещении по адресу: _____, Московская область, город _____, улица _____, дом _____. Депозитный сейф арендуется на два месяца.

2.17. Стороны согласовали, что Продавец получает доступ к указанным денежным средствам, хранящимся в арендуемом совместно Продавцом и Покупателем депозитном сейфе, в одностороннем порядке после регистрации договора купли-продажи в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области на основании выписки из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество, где удостоверено, что собственником указанного Объекта значится гр. _____.

2.18. Стороны договорились об обязательном упоминании в Основном Договоре изложенного выше порядка расчётов по Договору.

2.19. Стороны по своему усмотрению определяют дату и время подписания договора купли-продажи Объекта. Подписанию договора купли-продажи Объекта, должно предшествовать закладка денежных средств в сумме, указанной п. 2.4 настоящего Договора в арендуемый совместно Продавцом и Покупателем депозитный сейф. В любом случае последним днём подписания договора купли-продажи Объекта является «__» _____ 201__ года. Если до «__» _____ 201__ года договор купли-продажи Объекта не будет

подписан то стороны договариваются о встрече «__» _____ 201_ года в комнате для переговоров ЗАО АКБ «_____», Отделение в городе _____ по адресу: _____, Московская область, город _____, улица _____, дом __, в 12 часов 00 минут для урегулирования возникших вопросов.

2.20. После закладки денежных средств в арендуемый совместно Продавцом и Покупателем депозитный сейф и подписания договора купли-продажи Объекта Продавец передаёт Покупателю все экземпляры договоров купли-продажи Объекта, а также правоустанавливающие документы на Объект и свидетельство о праве собственности, взамен получает расписку Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области о том, что Продавцом для регистрации договора купли продажи Объекта сданы свидетельство о праве собственности на Объект, правоустанавливающие документы на Объект и свои экземпляры договора купли-продажи Объекта.

2.21. В случае отказа Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области в регистрации договора купли-продажи Объекта и перехода права собственности по любым причинам, за две недели до истечения срока аренды депозитного сейфа Покупатель и Продавец получают право совместного доступа к депозитному сейфу. Во время совместного доступа к сейфу Покупатель имеет право забрать свои денежные средства из сейфа, а Продавец получает от Покупателя все экземпляры не зарегистрированного договора купли-продажи Объекта, при этом может быть составлен акт о взаимных претензиях.

2.22. Ответственность и права сторон, не предусмотренные в настоящем Договоре, определяются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3. Ответственность сторон

3.1. В случае если одна из Сторон будет уклоняться от заключения Основного договора (п. 1.1), предусмотренного настоящим Договором, то уклоняющаяся Сторона должна будет возместить добросовестной Стороне убытки, причиненные таким уклонением.

3.2. Возмещение убытков и выплата штрафа не влияет на право каждой Стороны, в силу п. 4 ст. 445 ГК РФ, обратиться в суд с требованием о понуждении заключить Основной договор.

4. Разрешение споров

4.1. 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 РФ и обычаев делового оборота.

4.2. При не урегулировании в процессе переговоров спорных вопросов споры разрешаются в суде по месту нахождения Объекта.

5. Форс-мажор

5.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение обязательств по Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор), а именно: пожар, наводнение, землетрясение, военные действия и т.д., при условии, что данные обстоятельства непосредственно повлияли на выполнение условий Договора. В этом случае срок выполнения договорных обязательств будет продлен на время действия указанных обстоятельств.

5.2. Сторона, которая не в состоянии выполнить свои договорные обязательства, незамедлительно информирует другую Сторону о начале действий указанных обстоятельств, но в любом случае не позднее 5 (пяти) дней после начала их действий.

5.3. Если указанные обстоятельства продолжаются более 14 дней, каждая Сторона может предложить расторгнуть Договор. В случае расторжения Договора по основаниям, предусмотренным настоящей статьей, ни одна из Сторон не вправе требовать от другой Стороны возмещение своих убытков. При этом Стороны произведут необходимые взаиморасчеты, которые предполагают оплату исполненных по Договору обязательств и возврат перечисленных ранее денежных средств за неисполненные, в связи с наступлением обстоятельств непреодолимой силы, обязательства.

6. Заключительные положения

6.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента подписания его Сторонами и действует до «__» _____ 201_ года включительно.

6.2. Данный Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой Стороны. Каждый из экземпляров Договора имеет равную юридическую силу.

6.3. Переуступка права требования по настоящему Договору допускается только с согласия другой Стороны.

6.4. Уведомления Сторон по настоящему Договору могут производиться письменно по следующим адресам:

6.4.1. Для Покупателя: _____.
С указанием для _____.

6.4.2. Для Продавца: : _____.
С указанием для _____.

6.5. Любые сообщения действительны со дня доставки по соответствующему адресу. В случае изменения адресов для уведомления одной из Сторон, она обязана незамедлительно уведомить об этом другую Сторону, при условии, что таким новым адресом для корреспонденции может быть только адрес в г. Москве или Московской области. В противном случае направление корреспонденции Стороной по прежнему адресу будет считаться надлежащим исполнением обязательств по Договору.

7. Подписи сторон

Продавец: _____
(дата, подпись, фамилия, имя, отчество, полностью)

Покупатель: _____
(дата, подпись, фамилия, имя, отчество, полностью)