

Предварительный договор купли-продажи земельного участка и хозблока с использованием кредитных средств

г. Москва

«__» _____ 201_ года.

Мы, гр. _____, пол, __ _____ 19__ года рождения, место рождения _____, зарегистрированный по адресу: _____, паспорт гражданина РФ _____, выданный __.__.20__, ГОВД _____, _____ УВД МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ, код подразделения ____-____, именуемый в дальнейшем «Продавец», с одной стороны,

и гр. _____, пол, __ _____ 19__ года рождения, место рождения _____, зарегистрированный по адресу: _____, паспорт гражданина РФ _____, выданный __.__.20__, ГОВД _____, _____ УВД МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ, код подразделения ____-____, именуемый в дальнейшем «Покупатель», с другой стороны, именуемые в совокупности «Стороны», находясь в здравом уме, ясной памяти, действуя добровольно, заключили настоящий предварительный договор, далее – «Договор», о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Стороны обязуются в срок и на условиях Договора, заключить договор (далее – «Основной договор») купли-продажи земельного участка и хозблока, совместно именуемые далее – «Объекты», имеющие следующие индивидуальные признаки:

1.1.1. Земельный участок для индивидуального жилищного строительства, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь _____ кв. м., адрес местонахождения земельного участка: Московская область, г. _____, мкр. _____, ул. _____, д. __, кадастровый (или условный) номер: __:__:__ __ __:____. Земельный участок принадлежит Продавцу на праве собственности на основании договора купли-продажи земельного участка и нежилого строения (хозблока) от __.__.200_г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним __ _____ 200_ года сделана запись регистрации № __-__-__/_/_/____-____. Право собственности Продавца на земельный участок подтверждается свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной регистрационной службы по Московской области __ _____ 200_ года серии __ __ № _____.

1.1.2. Хозблок, назначение: нежилое, общая площадь __, __ кв.м., инв. № __:____-____, лит. __, адрес местонахождения хозблока: Московская область, г. _____, мкр. _____, ул. _____, д. __, кадастровый (или условный) номер: __-__-__/_/_/200_-____. Хозблок принадлежит Продавцу на праве собственности на основании договора купли-продажи земельного участка и нежилого строения (хозблока) от __.__.200_г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним __ августа 200_ года сделана запись регистрации № __-__-__/_/_/200_-____. Право собственности Продавца на Хозблок подтверждается свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной регистрационной службы по Московской области __ августа 200_ года серии __ __ № _____.

2. Условия заключения Основного договора

2.1. По Основному договору Продавец обязуется передать в собственность Покупателя Объекты, а Покупатель обязуется принять Объекты и уплатить за них цену, предусмотренную в настоящем Договоре.

2.2. Основной договор должен быть составлен и подписан Сторонами в простой письменной форме в срок до «___» _____ 201_ года и в течение 2 (двух) рабочих дней со дня подписания подан на государственную регистрацию.

2.3. Продавец заявляет, что:

2.3.1. к моменту подписания Основного договора Объекты не будут сданы в аренду (найм), не будут находиться во временном пользовании, не будут заложены, не будут находиться в споре, под запрещением (арестом);

2.3.2. на момент подписания Договора Продавцом не заключен договор/соглашение, в соответствии с которым Продавец обязуется продать Объекты иному лицу (не Покупателю);

2.3.3. Хозблок не подвергался переустройству/перепланировке, которое требует согласования с компетентными органами. Целевое назначение Объектов не менялось.

2.4. Продавец обязуется полностью погасить задолженности по коммунальным и иным платежам, связанным с использованием Объектов до заключения Основного договора.

2.5. Объекты должны быть освобождены Продавцом от имущества не входящего в его цену в течение 7 (семи) календарных дней после регистрации договора купли-продажи и перехода права собственности на Объекты к Покупателю.

2.6. Покупатель удовлетворен качественным состоянием Объектов, которое установлено путем их осмотра на месте перед заключением настоящего Договора, и не обнаружил при осмотре каких-либо дефектов и недостатков, о которых ему не сообщил Продавец.

2.7. До подписания Договора Объекты никому не проданы, не подарены, не заложены, не обременены правами третьих лиц, в споре и под арестом (запрещением) не состоят, не переданы в ренту, аренду или другое пользование. Ограничения в пользовании – использовать по разрешенному назначению.

2.8. 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 Договор на крайне невыгодных для себя условиях.

3. Расчеты сторон

3.1. Цена продаваемых Объектов определены участниками Договора в сумме _____ (___ миллиона _____ тысяч) рублей. Соглашение о цене является существенным условием настоящего Договора. Из них стоимость земельного участка _____ (___ миллиона _____ тысяч), хозблока _____ (___ миллиона _____ тысяч).

3.2. При подписании Договора Покупатель передал Продавцу аванс в счет цены Объектов, указанных в п. 3.1. Договора в размере _____ (_____ тысяч) рублей.

3.3. Расходы оплачивают:

3.3.1. сбор документов, необходимых для государственной регистрации Основного договора и перехода права собственности по нему – Продавец;

3.3.2. подготовка проекта Основного договора – по соглашению сторон;

3.3.3. нотариальное удостоверение Основного договора – по соглашению сторон (инициатор);

3.3.5. аренда индивидуального банковского сейфа, дополнительное соглашение к договору аренды – Покупатель.

3.4. В случае возникновения дополнительных расходов по инициативе одной из Сторон, их оплачивает Сторона-инициатор.

3.5. Стороны согласовали, что Продавец получает доступ к указанным денежным средствам, хранящимся в арендуемом банковском сейфе, после регистрации Основного договора купли-продажи в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области на основании договора купли-продажи Объектов с отметкой регистрирующего органа о регистрации Договора и переходе права собственности на Объекты к Покупателю. После получения денежных средств, Продавец собственноручно пишет и выдает Покупателю расписку в получении указанных денежных средств в полном объеме.

4. Ответственность Сторон

4.1. Если при подписании Акта приема-передачи Объектов, прилагаемое к ним имущество, указанное Сторонами в Описи и подлежащее передаче Покупателю будет отсутствовать или будет повреждено, Продавец обязуется полностью возместить Покупателю расходы последнего по приобретению или восстановлению недостающего или поврежденного имущества.

4.2. В случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения любого из условий Договора, сообщения недостоверных сведений, выявления обстоятельств, которые могут привести к признанию Основного договора недействительным, Продавец обязуется вернуть Покупателю полную сумму аванса не позднее 3 (трех) рабочих дней с момента предъявления требования о возврате.

5. Непреодолимая сила (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) календарных дней после начала их действий.

5.3. Если указанные обстоятельства продолжаются более 7 (семи) календарных 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 полного исполнения сторонами своих обязательств.

6.2. Данный Договор составлен в трех экземплярах, по одному для каждой Стороны и один для кредитной организации. 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: _____.

6.4.2. Для Продавца: _____.

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.

6.6. Стороны обязуются информировать друг друга о:

6.6.1. возникновении обстоятельств, которые могут влиять на исполнение Договора, в том числе об изменении гражданского состояния, утере документов или изменении реквизитов документов, удостоверяющих личность, изменении постоянного места жительства;

6.6.2. невозможности получения уведомлений в связи с предполагаемым отсутствием и сообщить информацию об иной возможности оповещения отсутствующей стороны.

6.7. Стороны договорились, не позднее чем за 3 (три) рабочих дня до подписания Основного договора, согласовать место, дату, время его подписания и произведения расчетов.

6.8. Все изменения и дополнения к Договору совершаются по согласованию Сторон в письменной форме в виде Дополнительных соглашений к Договору, которое в случае составления прилагаются к настоящему Договору и является его неотъемлемой частью.

6.9. Объекты приобретаются Покупателем за счет собственных средств в размере _____ (____ миллиона _____ тысяч) рублей и кредитных средств в размере _____ (____ миллиона _____ тысяч) рублей, предоставленных ему ОАО «Сбербанк России» - Среднерусский банк, г. Москва, ул. Большая Андроньевская, д. 8, ИНН 7707083893, КПП 775002002, БИК 044525225, Отделение № _____.

6.10. В соответствии с Федеральным законом РФ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» с момента государственной регистрации права собственности Покупателя на Объекты, они считаются в залоге у кредитора в обеспечении исполнения обязательств по Кредитному договору. С момента государственной регистрации права собственности Покупателя на Объекты у Кредитора возникают все предусмотренные действующим законодательством права залогодержателя.

6.11. В соответствии со ст. 20 Федерального закона РФ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» государственная регистрация ипотеки в силу закона осуществляется Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области на основании заявления залогодержателя или залогодателя либо нотариуса, удостоверившего договор, влекущий за собой возникновение ипотеки в силу закона, без уплаты государственной пошлины. Государственная регистрация ипотеки в силу закона осуществляется одновременно с государственной регистрацией права собственности лица, чьи права обременяются ипотекой. Права залогодержателя по ипотеке в силу закона могут быть удостоверены закладной.

7. Подписи сторон

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

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