

Предварительный договор купли-продажи земельного участка

г. Москва

«___» ____ 201_ года

РФ _____, — ____ 19__ года рождения, паспорт гражданина РФ _____, выдан __ августа ____ года ОВД «_____» г. Москвы, код подразделения _____, проживающий по адресу: Москва, ул. _____, д. ___, корп. ___, кв. ___, именуемый в дальнейшем Продавец, с одной стороны,

и гр. _____, ___.19__ г. рождения, паспорт _____, выдан «___» ____ 200_ года ОВД г. _____ Московской области, проживающий по адресу: Московская область, г. _____, ул. _____, дом ___, кв. ___, именуемый в дальнейшем Покупатель, с другой стороны, находясь в здравом уме, ясной памяти, действуя добровольно, заключили настоящий предварительный договор (далее – «Договор»), о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Стороны обязуются заключить до «___» ____ 201_ года договор купли-продажи (далее - "Основной договор") земельного участка общей площадью _____ (____ тысяч) квадратных метров с кадастровым номером ___:___:___:___ на землях поселений для ведения личного подсобного хозяйства, находящийся по адресу: _____ область, _____ район, _____ с.о., (далее – «Земельный участок»). Данный Земельный участок принадлежит Продавцу на праве собственности, на основании договора купли-продажи земельного участка от ____ 200_ года, заключенного между гр. _____ и _____, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним ____ 200_ года сделана запись регистрации № ___/___/___, свидетельство о государственной регистрации права серия __ __ № _____, выдано ____ 200_ года Управлением Федеральной регистрационной службы по _____ области.

1.2. Земельному участку без строений и сооружений, расположенному на землях населенных пунктов, в соответствии с Постановлением Главы муниципального образования _____ района _____ от ____ 201_ года № __, присвоен адрес: _____ область, _____ район, п. _____, улица _____, участок _ (____).

2. ОСНОВНЫЕ УСЛОВИЯ ОСНОВНОГО ДОГОВОРА

2.1. По Основному договору Продавец обязуется передать в собственность Покупателя Земельный участок, а Покупатель обязуется принять его и уплатить за него цену, предусмотренную в настоящем Договоре.

2.2. Стороны договорились, что стоимость вышеуказанного Земельного участка устанавливается в размере _____ (_____) рублей. Стоимость оформления и регистрации Основного договора купли-продажи Земельного участка не входит в указанную сумму.

2.3. Стоимость Земельного участка будет оплачиваться Покупателем в следующем порядке:

2.3.1. В течение __ (____) дней со дня заключения настоящего предварительного договора Покупатель обязуется выплатить Продавцу в качестве задатка сумму, составляющую _____ (_____) рублей. Соглашение о цене является существенным условием Договора.

2.4. Покупатель удовлетворен качественным состоянием покупаемого Земельного участка, 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 сообщил Продавец.

2.5. Земельный участок правами третьих лиц не обременен. Ограничения в пользовании – использовать по разрешенному назначению.

2.6. До подписания настоящего Договора вышеуказанный Земельный участок 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.

2.7. 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.

2.8. Покупатель в соответствии со ст. 551 ГК РФ приобретает право собственности на данный Земельный участок с момента государственной регистрации Основного договора и перехода права собственности.

2.9. 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.

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

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

2.12. Стороны пришли к соглашению, что Основной договор составляется в простой-письменной форме в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, которые подписываются Продавцом и Покупателем, при этом кадастровые планы продаваемого Земельного участка подшиваются к экземплярам договора купли-продажи.

2.13. Расчёт между Сторонами по Основному договору производится следующим образом: денежные средства, указанные в п. 2.2 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.

2.14. 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 соответствующем органе исполнительной власти, отвечающей за государственную регистрацию договора купли-продажи и перехода права собственности. Основанием доступа Продавца к денежным средствам в соответствии с п. 2.13 настоящего Договора является _____.

2.15. Стороны договорились об обязательном упоминании в Основном Договоре изложенного выше порядка расчётов по сделке.

2.16. Стороны по своему усмотрению определяют дату и время подписания Основного договора купли-продажи Земельного участка. Подписанию Основного договора купли-продажи Земельного участка, должно предшествовать закладка денежных средств в соответствии с п. 2.15. настоящего Договора в арендуемый совместно Продавцом и Покупателем депозитный сейф. В любом случае последним днём подписания Основного договора купли-продажи Земельного участка является «__» _____ 2012 года. Если до «__» _____ 2012 года Основной договор купли-продажи Земельного участка не будет подписан, то Стороны договариваются о встрече «__» _____ 2012 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.

2.17. После закладки денежных средств в арендуемый совместно Продавцом и Покупателем депозитный сейф и подписания Основного договора купли-продажи Земельного участка Продавец предаёт Покупателю все экземпляры договоров купли-продажи Земельного участка, а также правоустанавливающие документы на него и свидетельство о праве

собственности, взамен получает расписку соответствующего органа исполнительной власти, отвечающего за государственную регистрацию договора купли-продажи и перехода права собственности, о том, что Продавцом для регистрации договора купли продажи Земельного участка сданы правоустанавливающие документы на Земельный участок и свои экземпляры договора купли-продажи участка.

2.18. В случае отказа органа исполнительной власти, отвечающего за государственную регистрацию договора купли-продажи и перехода права собственности на Земельный участок в регистрации договора купли-продажи 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 Земельного участка, при этом может быть составлен акт о взаимных претензиях.

2.19. 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 обычая делового оборота.

4.2. При не урегулировании в процессе переговоров спорных вопросов споры разрешаются в суде в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

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 «___» ____ 2012 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: _____.

6.4.3. 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)