

## ДОГОВОР

г. \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ две тысяч \_\_\_\_\_ года.  
*(число и месяц прописью) (год прописью)*

Мы, гр. (Ф.И.О., паспортные данные, адрес регистрации), именуемая в дальнейшем «Продавец», с одной стороны, и гр. (Ф.И.О., паспортные данные, адрес регистрации), именуемая в дальнейшем «Покупатель», с другой стороны, именуемые в совокупности «Стороны», заключили настоящий предварительный договор купли продажи дома и земельного участка, далее – «предварительный договор купли продажи дома», о нижеследующем:

### 1. Предмет договора

1.1. Стороны обязуются заключить до «\_\_\_» \_\_\_\_\_ года договор купли-продажи дома и земельного участка (далее - "Основной договор"), основные условия которого Стороны определяют в настоящем предварительный договор купли продажи дома.

### 2. Основные условия основного договора

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

2.2. Данный жилой дом с хозяйственными постройками имеет условный № \_\_\_\_\_ и состоит из основного бревенчатого строения с хозяйственными постройками, общей площадью жилых помещений \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) кв.м., в том числе жилая \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) кв.м, инвентарный № \_\_\_\_\_, литеры: «А» (жилой дом), «а» (\_\_\_\_\_), «а1» (\_\_\_\_\_), «Г» (\_\_\_\_\_), «Г1» (\_\_\_\_\_), «Г2» (\_\_\_\_\_), «Г3» (\_\_\_\_\_), «Г4» (\_\_\_\_\_), «Г5» (\_\_\_\_\_), №1 (забор).

2.3. Указанный жилой дом расположен на земельном участке, общая площадь которого составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) кв.м., в границах плана, прилагаемого к настоящему договору. Кадастровый номер участка \_\_\_\_\_, категория земель: земли поселений, предоставленный для индивидуального жилищного строительства.

2.4. Жилой дом с хозяйственными постройками принадлежит Продавцу по праву собственности, на основании Свидетельства о праве на наследство по закону от \_\_\_\_\_ года, зарегистрированного в реестре за № \_\_\_\_\_, выданного \_\_\_\_\_, нотариусом города \_\_\_\_\_ и \_\_\_\_\_ района Московской области. 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 \_\_\_\_\_ года сделана запись регистрации № \_\_\_\_\_.

2.5. Земельный участок с кадастровым № \_\_\_\_\_ принадлежит Продавцу по праву собственности на основании Постановления Территориального управления по сельскому поселению \_\_\_\_\_ муниципального района \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ 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 \_\_\_\_\_ года сделана запись регистрации № \_\_\_\_\_, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_, выданным Главным управлением Федеральной регистрационной службы по \_\_\_\_\_ 30 \_\_\_\_\_ года.

2.6. В указанном жилом доме согласно справке № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ года, выданной начальником Территориального управления по сельскому поселению \_\_\_\_\_ муниципального района \_\_\_\_\_ никто не зарегистрирован и не проживает.

2.7. Действительная инвентаризационная стоимость жилого дома с хозяйственными постройками составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей, что подтверждается извлечением из технического паспорта на домовладение № \_\_\_\_\_, выданным Государственным унитарным предприятием «\_\_\_\_\_ областное бюро технической инвентаризации» \_\_\_\_\_ филиалом \_\_\_\_\_ года.

2.8. Кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым № \_\_\_\_\_ составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей, что подтверждено выпиской из государственного земельного кадастра, выданной Управлением \_\_\_\_\_ по \_\_\_\_\_ года за № \_\_\_\_\_.

2.9. Указанный жилой дом с хозяйственными постройками продается за \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей. Указанный земельный участок с кадастровым № \_\_\_\_\_ продается за \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей.

2.10. Общая цена сделки составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей. Соглашение о цене является существенным условием настоящего договора.

2.11. Стоимость Объектов будет оплачиваться Покупателем в следующем порядке:

2.12. В течение \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) дней со дня заключения настоящего предварительного договора купли продажи дома 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.

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

2.14. До подписания настоящего предварительного договора купли продажи дома 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.

2.15. 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.

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

2.17. 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 предварительный договор купли продажи дома на крайне невыгодных для себя условиях.

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

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

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

2.21. Стороны пришли к соглашению, что составляется один договор купли-продажи на два объекта: жилой дом и земельный участок, в простой - письменной форме в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, которые подписываются либо непосредственно Продавцами и Покупателем, либо их представителями, при этом кадастровые планы и паспорта Объектов подшиваются к экземплярам договоров купли продажи Объектов.

2.22. Расчёт между Сторонами производится следующим образом: денежные средства, указанные в п. 2.10 настоящего предварительного договора купли продажи дома, 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: \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ область, город \_\_\_\_\_, улица \_\_\_\_\_, дом \_\_\_\_\_. Депозитный сейф арендуется на два месяца.

2.23. 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 дома в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по \_\_\_\_\_ на основании выписок из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество, где удостоверено, что собственником указанный Объектов значится гр. \_\_\_\_\_

(Ф.И.О., дата рождения, паспортные данные, проживающий)

2.24. Стороны договорились об обязательном упоминании в Основном Договоре изложенного выше порядка расчётов по предварительному договору купли продажи дома.

2.25. Стороны по своему усмотрению определяют дату и время подписания договора купли-продажи Объектов. Подписанию договора купли-продажи Объектов, должно предшествовать закладка денежных средств в сумме, указанной п. 2.10 настоящего предварительного договора купли продажи дома в арендуемый совместно Продавцом и Покупателем депозитный сейф. В любом случае последним днём подписания договора купли-продажи Объектов является «\_\_» \_\_\_\_\_ года. Если до «\_\_» \_\_\_\_\_ года договор купли-продажи Объектов не будет подписан то стороны договариваются о встрече «\_\_» \_\_\_\_\_ года в комнате для переговоров ЗАО АКБ « \_\_\_\_\_ », Отделение в городе \_\_\_\_\_ по адресу: \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ область, город \_\_\_\_\_, улица \_\_\_\_\_, дом \_\_\_\_\_.  
в 12 часов 00 минут для урегулирования возникших вопросов.

2.26. После закладки денежных средств в арендуемый совместно Продавцом и Покупателем депозитный сейф и подписания договора купли-продажи Объектов Продавец передаёт Покупателю все экземпляры договоров купли-продажи Объектов, а также правоустанавливающие документы на Объекты и свидетельства о праве собственности, взамен получает расписку Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по \_\_\_\_\_ о том, что Продавцом для регистрации договора купли продажи Объектов сданы свидетельства о праве собственности на Объекты количестве 2-х штук, правоустанавливающие документы на Объекты и свои экземпляры договора купли-продажи Объектов.

2.27. В случае отказа Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по \_\_\_\_\_ в регистрации договора купли-продажи Объектов 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 Объектов, при этом может быть составлен акт о взаимных претензиях.

2.28. Ответственность и права сторон, не предусмотренные в настоящем предварительном договоре купли продажи дома, 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 предварительным договором купли продажи дома, 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 предварительного договора купли продажи дома, 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 Объектов.

### **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 предварительный договор купли продажи дома. 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 предварительный договор купли продажи дома вступает в силу с момента подписания его Сторонами и действует до «\_\_» \_\_\_\_\_ 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)*