Документ предоставлен [КонсультантПлюс](https://www.consultant.ru)

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  |  | **Актуально на 01.08.2023** |  |

**Предварительный договор N \_\_\_\_\_**

**купли-продажи земельного участка с жилым домом**

|  |  |
| --- | --- |
| г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ г. |

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(наименование организации или Ф.И.О.)*, именуем\_\_ в дальнейшем "Сторона-1", в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(должность, Ф.И.О.)*, действующ\_\_ на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(документ, подтверждающий полномочия)*, с одной стороны и

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(наименование организации или Ф.И.О.)*, именуем\_\_ в дальнейшем "Сторона-2", в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(должность, Ф.И.О.)*, действующ\_\_ на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(документ, подтверждающий полномочия)*, с другой стороны, совместно именуемые "Стороны", заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Стороны обязуются заключить в будущем Договор купли-продажи земельного участка общей площадью \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, кадастровый номер: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, категория земель: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, разрешенное использование: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, адрес: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (далее - Земельный участок) с жилым домом, общей площадью \_\_\_\_\_ кв. м, жилой площадью \_\_\_\_\_ кв. м, \_\_ этажей, кадастровый номер \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, адрес: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (далее - Жилой дом), по которому Сторона-1 будет выступать продавцом, а Сторона-2 покупателем на условиях, предусмотренных настоящим Договором (далее - Основной договор).

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  |  | Варианты предварительных договоров купли-продажи недвижимого имущества см. в формах договоров. |  |

Земельный участок и Жилой дом далее вместе именуются "Объект".

1.2. Характеристики Земельного участка: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

На Земельном участке имеются насаждения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

*Вариант.* На Земельном участке имеются (*вариант:* вдоль границ(ы) Земельного участка проложены) следующие коммуникации: электросети, система водоснабжения, система водоотведения, газ, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. Земельный участок огорожен \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(вид ограждения)* (*вариант:* не огорожен). Инженерные системы и коммуникации Земельного участка Сторонами проверены, находятся в исправном состоянии (*вариант:* за исключением \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_).

1.3. Технические характеристики и состояние Жилого дома: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(указать характеристики и состояние конструктивных элементов, внутренней отделки помещений, инженерных сетей, оборудования и т.д.)*.

1.4. Жилой дом принадлежит Стороне-1 на праве собственности на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(указать документ)*, что подтверждается записью в Едином государственном реестре недвижимости от "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ г. N \_\_\_\_ (Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ г. N \_\_\_\_).

1.5. Жилой дом расположен на Земельном участке, который принадлежит Стороне-1 на праве собственности на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(указать документ)*, что подтверждается записью в Едином государственном реестре недвижимости от "\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г. N \_\_ (Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от "\_\_"\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г. N \_\_, Приложение N \_\_\_).

1.6. Сторона-1 гарантирует, что до подписания настоящего Договора Объект никому не продан, не заложен, в споре, под арестом и запретом не состоит и свободен от любых прав третьих лиц, административных предписаний об устранении нарушений земельного законодательства, связанных с Земельным участком, нет.

1.7. Основной договор должен быть заключен Сторонами в течение \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ с момента подписания настоящего Договора [*<1>*](#P156).

1.8. Объект передается Стороне-2 на условиях, предусмотренных [разд. 2](#P34) настоящего Договора [*<2>*](#P157).

2. Условия Основного договора

2.1. По Основному договору Сторона-1 обязуется передать в собственность Стороне-2 Земельный участок и Жилой дом, а Сторона-2 обязуется принять Земельный участок и Жилой дом и уплатить за них цену, предусмотренную в Договоре.

2.2. Цена Объекта составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей. При этом цена Жилого дома составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей, цена Земельного участка составляет \_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  |  | Варианты формулировок условия о предоплате см. в других формах договоров купли-продажи недвижимого имущества. |  |

2.3. Цена Объекта подлежит оплате Стороной-2 в следующем порядке:

2.3.1. Уплата части цены Объекта в сумме \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_) рублей производится Стороной-2 в течение \_\_\_\_\_ (*вариант:* рабочих/календарных) дней с даты подписания Основного договора.

2.3.2. Уплата оставшейся части цены Объекта в сумме \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_) рублей производится Стороной-2 в течение \_\_\_\_\_ (*вариант:* рабочих/календарных) дней с даты государственной регистрации перехода права собственности на Объект к Покупателю.

2.3.3. Оплата цены Объекта осуществляется в следующем порядке: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

2.3.4. Датой исполнения обязательств Стороны-2 по оплате считается дата \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

2.4. Сторона-1 обязана:

2.4.1. Подготовить Объект к передаче Стороне-2, составить Акт приема-передачи и передать Объект свободным от имущества Стороны-1 по Акту приема-передачи Стороне-2 в течение \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ с момента подписания Сторонами Основного договора (*вариант:* с даты регистрации перехода права собственности на Объект / иное).

Одновременно с Объектом Сторона-1 обязуется передать следующие принадлежности: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (*вариант:* ключи/иное) и документы: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (*вариант:* технический план / экспликация / эксплуатационные документы на системы водоснабжения, водоотведения, электроснабжения / схема расположения сетей инженерно-технического обеспечения помещения / иное*)*.

2.4.2. Совершить все необходимые действия для обеспечения перехода права собственности на Объект по Основному договору к Стороне-2, в том числе в согласованный Сторонами в Основном договоре срок представить в орган регистрации прав все необходимые документы.

2.4.3. Оплатить услуги, оказанные в связи с владением и пользованием Объектом, уплатить установленные налоги и сборы до момента государственной регистрации перехода права собственности.

*Вариант.* 2.4.4. Сняться с регистрационного учета (*вариант, дополнительно:* и обеспечить снятие с регистрационного учета иных зарегистрированных в Жилом доме лиц) в срок не позднее \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) календарных (*вариант:* рабочих) дней с момента \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

2.5. Сторона-2 обязана:

2.5.1. Принять Объект по Акту приема-передачи.

2.5.2. Совершить все необходимые действия для обеспечения перехода права собственности на Объект по Основному договору, в том числе в согласованный Сторонами в Основном договоре срок представить в орган регистрации прав все необходимые документы.

2.5.3. Уплатить цену Объекта в порядке и в сроки, которые предусмотрены Основным договором.

2.6. Сторона-1 считается выполнившей свою обязанность по передаче Объекта Стороне-2 после подписания Акта приема-передачи.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  |  | КонсультантПлюс: примечание.Согласно пп. 8.1 п. 3 ст. 333.35 Налогового кодекса Российской Федерации государственная пошлина не уплачивается за государственную регистрацию прекращения прав в связи с ликвидацией объекта недвижимого имущества, отказом от права собственности на объект недвижимого имущества, переходом права к новому правообладателю, преобразованием (реконструкцией) объекта недвижимого имущества.Вместе с тем, стороны вправе определить в договоре, на кого возлагаются расходы на исполнение обязательств и, в том числе, на регистрацию перехода права собственности на имущество (ст. 309.2, п. 4 ст. 421 Гражданского кодекса Российской Федерации). |  |

2.7. Расходы, связанные с оформлением перехода права собственности на Объект от Стороны-1 к Стороне-2, Стороны несут поровну (*вариант:* несет Сторона-1/Сторона-2).

2.8. Сторона-1 гарантирует, что отсутствуют лица, сохраняющие в соответствии с законом право пользования Жилым домом после его приобретения Стороной-2 *(договором может быть предусмотрено иное)* [*<3>*](#P158).

3. Ответственность Сторон. Форс-мажор

3.1. В случае если одна из Сторон будет уклоняться от заключения Основного договора, то она должна будет возместить другой Стороне убытки, причиненные таким уклонением, а также уплатить штраф в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей по письменному требованию добросовестной Стороны.

3.2. В случае уклонения одной из Сторон от заключения Основного договора вторая Сторона вправе обратиться в суд с требованием о понуждении заключить Основной договор.

3.3. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательство, освобождается от ответственности, если докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств.

При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Стороны обязаны незамедлительно уведомить друг друга.

Документ, выданный \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(уполномоченным государственным органом и т.д.)*, является достаточным подтверждением наличия и продолжительности действия непреодолимой силы.

В случае если обстоятельства непреодолимой силы будут действовать более \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, Стороны проведут дополнительные переговоры для выявления приемлемых альтернативных способов исполнения настоящего Договора.

4. Разрешение споров

4.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами по вопросам, не нашедшим своего разрешения в тексте настоящего Договора, будут разрешаться путем переговоров на основе действующего законодательства Российской Федерации.

4.2. При невозможности урегулирования спорных вопросов в процессе переговоров споры разрешаются в суде в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

5. Заключительные положения

5.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента подписания его Сторонами и действует до полного исполнения ими своих обязательств по нему.

5.2. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой Стороны.

5.3. Неотъемлемыми частями настоящего Договора являются приложения:

5.3.1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от "\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г. N \_\_, подтверждающая право собственности Стороны-1 на Жилой дом (Приложение N \_\_\_).

5.3.2. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от "\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г. N \_\_\_, подтверждающая право Стороны-1 на Земельный участок (Приложение N \_\_\_).

6. Адреса и платежные реквизиты Сторон

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Сторона-1: |  | Сторона-2: |
| Наименование/Ф.И.О.: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  | Наименование/Ф.И.О.: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Адрес: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  | Адрес: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Телефон/факс: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  | Телефон/факс: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Электронная почта: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  | Электронная почта: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| ОГРН/ОГРНИП \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  | ОГРН/ОГРНИП \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  | ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| КПП \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  | КПП \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Р/с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  | Р/с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  | в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| К/с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  | К/с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| БИК \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  | БИК \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |

*Вариант.*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(Ф.И.О.)* |  | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(Ф.И.О.)* |
| Адрес: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  | Адрес: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Паспортные данные: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  | Паспортные данные: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Телефон: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  | Телефон: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Адрес электронной почты: \_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  | Адрес электронной почты: \_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Счет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  | Счет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |

Подписи Сторон

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| \_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(подпись/Ф.И.О.)* |  | \_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(подпись/Ф.И.О.)* |

--------------------------------

*Информация для сведения:*

*<1> В предварительном договоре указывается срок, в который стороны обязуются заключить основной договор. Если такой срок в предварительном договоре не определен, основной договор подлежит заключению в течение года с момента заключения предварительного договора (**п. 4 ст. 429* *Гражданского кодекса Российской Федерации).*

*<2> Предварительный договор должен содержать условия, позволяющие установить предмет, а также условия основного договора, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение при заключении предварительного договора (**п. 3 ст. 429* *Гражданского кодекса Российской Федерации).*

*<3> Существенным условием договора продажи жилого дома, квартиры, части жилого дома или квартиры, в которых проживают лица, сохраняющие в соответствии с законом право пользования этим жилым помещением после его приобретения покупателем, является перечень этих лиц с указанием их прав на пользование продаваемым жилым помещением (**п. 1 ст. 558* *Гражданского кодекса Российской Федерации).*