

Предварительный договор купли-продажи земельного участка

г. _____ «_____» _____ 2026 г.

_____ в лице _____, действующего на основании _____, именуемый в дальнейшем «Продавец», с одной стороны, и гр. _____, паспорт: серия _____, № _____, выданный _____, проживающий по адресу: _____, именуемый в дальнейшем «Покупатель», с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор, в дальнейшем «Договор», о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Предметом настоящего договора является обязательство Сторон заключить в будущем основной договор купли-продажи земельного участка, указанного в п.2.1 настоящего договора (далее – Основной договор), на взаимовыгодных условиях, установленных настоящим предварительным договором, для целей использования в дальнейшем участка для жилищного строительства.

1.2. Основной договор будет заключен Сторонами в течение _____ дней с момента оформления права собственности Продавца на земельный участок.

2. ОСНОВНЫЕ УСЛОВИЯ ОСНОВНОГО ДОГОВОРА

2.1. По Основному договору Продавец обязуется передать в собственность Покупателя, а Покупатель обязуется принять и оплатить в соответствии с условиями договора земельный участок (далее – Объект), площадью _____ кв.м., (условный номер участка на плане размежевания территории № _____), разрешенное использование – для индивидуального жилищного строительства, расположенного по адресу: _____, в границах, указанных на плане, прилагаемом к настоящему предварительному договору и являющемуся его неотъемлемой частью, фрагмент из генплана с выделенным участком (Приложение №1), образованного в дальнейшем из земельного участка общей площадью _____ кв.м., расположенного по адресу: _____, разрешенное использование: Для комплексного освоения в целях жилищного строительства, кадастровый (условный) номер _____, по которому Сторона-1 будет выступать Продавцом, а Сторона-2 – Покупателем Объекта. В случае изменения площади Объекта по итогам межевания, стороны подписывают дополнительное соглашение к настоящему договору.

2.2. На момент заключения настоящего предварительного договора Покупатель знает о том, что право собственности на Объект, входящий в состав земельного участка кадастровый номер _____, ещё не оформлено, и согласно Единому государственному реестру прав на недвижимое имущество и сделок с ним Продавец является собственником земельного участка общей площадью _____ кв.м, из которого будет образован Объект (Выписка из ЕГРН № _____ от «_____» _____ 2026 года). Копия выписки из ЕГРН в Приложении №1.

- 2.3. План границ и расположение Объекта обозначен на плане межевания территории в Приложении №2, являющемся неотъемлемой частью предварительного договора.
- 2.4. Цена Объекта составляет _____ рублей. Общая цена за Объект выплачивается Покупателем на следующих условиях: сумма задатка оплачивается в соответствии с п.3.1 настоящего договора. Оставшаяся часть цены Объекта за вычетом суммы задатка оплачивается либо до подачи основного договора купли-продажи в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по _____ для регистрации перехода права собственности – в день подписания основного договора, либо в порядке и сроки, определенные основным договором купли-продажи земельного участка по договоренности сторон.
- 2.5. Объект свободен от прав третьих лиц, не находится под арестом, в залоге и не является предметом судебного спора, в отношении земельного участка нет запрета на использование по назначению или предписания об устранении каких-либо нарушений.
- 2.6. Объект не оснащен элементами инженерной инфраструктуры: электрическими сетями, водоснабжением, газификацией, подъездными путями и элементами благоустройства.
- 2.7. Продавец обязан:
- 2.7.1. Обеспечить формирование (выделение) Объекта из земельного участка общей площадью _____ кв.м., расположенного по адресу: _____, разрешенное использование: Для комплексного освоения в целях жилищного строительства, кадастровый (условный) номер _____, включая подготовку межевого плана, согласование проекта границ.
- 2.7.2. Обеспечить постановку Объекта на кадастровый учет;
- 2.7.3. Обеспечить государственную регистрацию своих прав на Объект в ЕГРП. Право собственности Продавца на Объект будет зарегистрировано в установленном действующим законодательством порядке, и Продавцу будет выдано свидетельство о государственной регистрации права собственности на Объект.
- 2.7.4. Подготовить документы на Участок для сделки и обеспечить подписание Основного договора купли-продажи Участка с гр. _____ в срок, указанный в п.1.2 настоящего договора. Данный срок может быть продлён на период устранения препятствий со стороны государственных и муниципальных органов в оформлении документов для сделки на Участок и её проведения, возникших по причинам, не зависящим от Продавца.
- 2.7.5. Заключить Основной договор купли-продажи Объекта в срок, указанный в п.1.2 Договора.
- 2.7.6. Передать после заключения Основного договора Покупателю Объект по акту приема-передачи в течение _____ рабочих дней. Обязательство Продавца передать Объект считается исполненным с даты подписания Сторонами акта приема-передачи.

2.7.7. В течение _____ рабочих дней после подписания Основного договора Продавец обязуется направить своего полномочного представителя для подачи документов в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по _____ либо выдать нотариально заверенную доверенность на представителя Покупателя.

2.8. Покупатель обязан:

2.8.1. Заключение основной договор купли-продажи Объекта в срок, указанный в п.1.2 Договора.

2.8.2. Принять Объект по Акту приема-передачи в срок, указанный в п.2.7.5 настоящего договора.

2.8.3. Произвести оплату за свой счет всех расходов, связанных с государственной регистрацией перехода права собственности на свое имя на Участок.

2.8.4. Оплатить стоимость Объекта в порядке и в сроки, предусмотренные настоящим договором.

2.8.5. Риск случайного повреждения Объекта с момента подписания сторонами акта приема-передачи имущества несет Покупатель.

2.8.6. За свой счет обеспечить создание (подведение) инженерной инфраструктуры (электрических сетей, водоснабжение, газификация, подъездных путей и элементов благоустройства) к участку путем заключения соответствующих договоров с Управляющей компанией.

2.9. Стороны договорились, что на переданный Покупателю земельный участок и неоплаченный им полностью возникает право залога продавца.

2.10. Право собственности возникает у Покупателя с момента государственной регистрации перехода права и права собственности в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по _____, и внесения соответствующей записи в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

3. РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

3.1. Покупатель вносит (перечисляет) Продавцу задаток, предусмотренный ст.380 ГК РФ, в сумме _____ рублей, в момент заключения настоящего договора.

3.2. При заключении сторонами основного договора уплаченный (перечисленный) задаток засчитывается в счет уплаты цены земельного участка.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. Если Основной договор не будет заключен по вине Покупателя, задаток Продавцом не возвращается.

4.2. Если Основной договор не будет заключен по вине Продавца, он должен будет вернуть Покупателю внесенный задаток в двойном размере.

4.3. Во всем, что не предусмотрено настоящим договором стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

5. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

5.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение своих обязательств по настоящему договору, если их исполнению препятствует чрезвычайное и непредотвратимое при данных условиях обстоятельство (непреодолимая сила).

5.2. В данном договоре под обстоятельствами непреодолимой силы подразумеваются: стихийные бедствия, военные действия, запретительные акты Правительства РФ, министерств, ведомств и учреждений, местных и региональных органов власти подтвержденных соответствующими документами компетентных органов.

5.3. При возникновении обстоятельств непреодолимой силы, препятствующих исполнению обязательств по настоящему договору одной из сторон, она обязана оповестить другую сторону не позднее _____ дней с момента возникновения таких обстоятельств, при этом срок выполнения обязательств по настоящему договору переносится соразмерно времени, в течение которого действовали такие обстоятельства, если стороны не договорились об ином.

6. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

6.1. Разногласия по настоящему Договору разрешаются по обоюдному согласию сторон. В случае недостижения соглашения, споры разрешаются в соответствии с законодательством РФ с обязательным соблюдением претензионного порядка урегулирования споров. Срок ответа на претензию – _____ дней с момента получения. Претензии, ответы на них, уведомления направляются сторонами заказным письмом с уведомлением о вручении либо курьером по адресам, указанным в настоящем договоре.

7. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

7.1. Отношения сторон, не урегулированные настоящим договором, регламентируются действующим законодательством.

7.2. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания сторонами и действует до полного исполнения сторонами своих обязательств.

7.3. Изменения и дополнения к настоящему договору считаются действительными, если они совершены в письменной форме, подписаны сторонами.

7.4. Во всем остальном, не урегулированном настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

7.5. Настоящий договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один выдается Продавцу, один – Покупателю.

8. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Продавец
Юр. адрес: _____
Почтовый адрес: _____
ИНН: _____
КПП: _____
Банк: _____
Рас./счёт: _____
Корр./счёт: _____
БИК: _____

Покупатель
Регистрация: _____
Почтовый адрес: _____
Паспорт серия: _____
Номер: _____
Выдан: _____
Кем: _____
Телефон: _____

9. ПОДПИСИ СТОРОН

Продавец _____

Покупатель _____