ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫЙ ДОГОВОР

купли-продажи дома с земельным участком

г. Екатеринбург «30» августа 2016 г.

Гражданин Ковалев И.В., именуемый в дальнейшем «Сторона-1», с одной стороны, и

гражданин Гринев П.А., именуемый в дальнейшем «Сторона-2», с другой стороны, совместно именуемые «стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем (далее по тексту «Договор»):

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Стороны договорились о подготовке и заключении в последующем договора купли-продажи жилого дома с земельным участком (далее - "основной договор") на условиях и в соответствии с настоящим Договором, по которому Сторона-1 будет выступать Продавцом, а Сторона-2 Покупателем жилого дома с земельным участком.

1.2. В соответствии с настоящим договором и подлежащим заключению основным договором Сторона-1 обязуется передать в собственность, а Сторона-2 принять и оплатить на условиях, предусмотренных Договором следующие объекты недвижимого имущества:

1.2.1. Жилой дом общей площадью 36 кв.м. с кадастровым номером 78:11:1506005:612, расположенный по адресу: г. Екатеринбург, поселок \_\_\_\_\_, ул. Дятлова, д. 65, лит. А (далее «Дом»). Дом принадлежит Стороне-1 на праве собственности, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права серии 78-АА № 602150, выданным Главным управлением федеральной регистрационной службы по Екатеринбургу и Екатеринбургской области, о чем в Едином государственном Реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись регистрации № 78-78-28/050/2010-450.

1.2.2. Земельный участок площадью пятьдесят (прописью) кв.м. с кадастровым номером 78:15:1808002:924, относящийся к категории земель «земли поселений», расположенный по адресу: г. Екатеринбург, ул. Дятлова, д. 65, лит. А (далее «Участок»). Участок принадлежит Стороне-1 на праве собственности, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права серии 78-АА № 520130, выданным Главным управлением федеральной регистрационной службы по Санкт-Петербургу и Ленинградской области, регистрационный номер 78-78-28/050/2010-450.

На земельный участок распространяются следующие ограничения в использовании:

* зона В регулирования застройки поселка Вишневое, площадью \_\_\_\_ кв.м. Зарегистрировано ГБР № 78-815126;
* запрещение размещения экологически вредных производств, зарегистрировано ГБР № 78-648721г.

1.3. После заключения сторонами основного договора к Стороне-2 переходит право собственности на Дом и Участок в порядке, установленном действующим гражданским законодательством Российской Федерации.

1.4. Дом продается свободным от проживания третьих лиц, имеющих в соответствии с законом право пользования Домом.

1.5. До подписания настоящего договора Дом и Участок никому не проданы, не подарены, не заложены, не обременены правами третьих лиц, в споре и под арестом (запрещением) не состоят.

2. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

2.1. По предварительной договоренности между сторонами стоимость Дома, включающая в себя стоимость земельного участка, указанного, в п. 1.2.2. настоящего Договора, составляет сто пятьдесят тысяч (прописью) рублей (далее «Покупная цена»).

2.2. Сторона-2 обязуется уплатить Стороне-1 Покупную цену в следующем порядке:

2.2.1. 50 000 (пятьдесят тысяч) рублей Сторона-2 обязуется перечислить на банковский счет Стороны-1 в течение 2 (двух) рабочих дней, со дня подписания настоящего Договора.

2.2.2. 100 000 (сто тысяч) рублей Сторона-2 обязуется перечислить на банковский счет Стороны-1 в день подписания Основного договора, в срок до 10.09.2016 г..

2.3. При заключении сторонами основного договора, перечисленная Стороной-2 денежная сумма в соответствии с подпунктом 2.2.1. настоящего Договора, засчитывается в счет оплаты Покупной цены.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Сторона-1 обязуется:

3.1.1. Передать по акту приемки-передачи Дом с Участком в срок до 10.09.2016 г. (Приложение №1).

3.1.2. Заключить основной договор в срок, указанный в пункте 4.2. настоящего Договора.

3.2. Сторона-2 обязуется:

3.2.1. Принять по акту приемки-передачи Дом с Участком в срок до 10.09.2016 г. (Приложение №1).

3.2.2. Уплатить Стороне-1 Покупную цену в порядке и в сроки, установленные подпунктами 2.2.1. и 2.2.2 настоящего Договора.

3.2.3. Заключить основной договор в срок, указанный в пункте 4.2. настоящего Договора.

4. СРОКИ РЕАЛИЗАЦИИ НАМЕРЕНИЙ СТОРОН

4.1. Настоящий Договор является предварительным и содержит основные условия основного договора, который будет заключен в последующем.

4.2. Стороны обязуются заключить основной договор не позднее 10.09.2016 г. До указанной даты Сторона-1 обязуется не совершать с третьими лицами сделок в отношении указанных в подпунктах 1.2.1. и 1.2.2. настоящего Договора объектов недвижимого имущества.

4.3. В случае если одна из сторон будет уклоняться от заключения основного договора, вторая сторона вправе обратиться в \_\_\_\_\_\_ суд с требованием о понуждении заключить основной договор.

4.4. Сторона, необоснованно уклоняющаяся от заключения основного договора, должна возместить другой стороне причиненные этим убытки.

4.5. При заключении основного договора по вине какой-либо из сторон позднее срока, указанного в п. 4.2 настоящего Договора, с виновной стороны взыскиваются пени в размере 0,5% от Покупной цены за каждый день просрочки.

Под виной Покупателя (Стороны-2) понимается отказ или уклонение от совершения и оформления сделки купли - продажи объектов недвижимого имущества, указанных в подпунктах 1.2.1. и 1.2.2. настоящего Договора, а также отказ от других согласованных сторонами условий и форм расчетов по настоящему Договору.

Под виной Продавца (Стороны-1) понимается отказ или уклонение от совершения и оформления сделки купли-продажи объектов недвижимого имущества, указанных в подпунктах 1.2.1. и 1.2.2. настоящего Договора.

5. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

5.1. Обеспечением исполнения Стороной-2 своих обязательств по настоящему договору является задаток, предусмотренный ст.ст. 380, 381 ГК РФ.

5.2. Задатком признается денежная сумма, указанная в подпункте 2.2.1. настоящего договора и перечисляемая Стороной-2 в доказательство заключения настоящего договора и в обеспечение его исполнения.

5.3. Если основной договор не будет заключен по вине Стороны-2, задаток останется у Стороны-1.

5.4. Если основной договор не будет заключен по вине Стороны-1, она должна будет вернуть Стороне-2 внесенный задаток в двойном размере и уплатить штраф в размере 2 (двух) % от Покупной цены, в течение 15 (пятнадцати) банковских дней с момента истечения срока, указанного в п. 4.2 настоящего Договора.

5.5. Право собственности на Дом и Участок перейдет к Стороне-2 с момента государственной регистрации перехода права собственности в Управлении федеральной регистрационной службы по Санкт-Петербургу и Ленинградской области.

5.6. Расходы по государственной регистрации перехода права собственности несет Сторона-2.

5.7. В случае отказа Управления федеральной регистрационной службы по Санкт-Петербургу и Ленинградской области в регистрации договора купли-продажи (основного договора) Сторона-1 предпримет все необходимые меры для устранения причин, послуживших отказом в регистрации основного договора. Если в течении 3 (трех) месяцев со дня вынесения отказа основной договор не будет зарегистрирован, Сторона-2 вправе требовать расторжения Договора и возврата задатка, а Сторона-1 обязана расторгнуть Договор и вернуть Стороне-2 задаток в течение 15 (пятнадцати) банковских дней с момента предъявления Стороной-1 такого требования.

5.8. По достигнутому соглашению сторон, после передачи Дома и Участка в соответствии с подпунктами 3.1.1. и 3.2.1. настоящего Договора по акту приема-передачи (Приложение №1), бремя содержания Дома и Участка возлагается на Сторону-2. Риск случайной гибели Дома со дня передачи по акту приема-передачи (Приложение №1) несет Сторона-2.

5.9. На период со дня передачи Дома по акту приема-передачи (Приложение №1) и до дня государственной регистрации перехода права собственности на Дом и Участок в соответствии с пунктом 5.5. настоящего Договора:

5.9.1. Сторона-2 обязуется не производить какие-либо работы по перепланировке Дома, а так же работы в отношении объектов инженерной инфраструктуры Дома за пределами границ Дома. В случае нарушения данного требования, Сторона-2 должна будет выплатить Стороне-1 штраф в размере 10 (десяти)% от Покупной цены. При этом, все возможные негативные последствия, включая возможные убытки Стороны-1, возмещаются в полном объеме за счет Стороны-2.

5.9.2. Работы по внутренней отделке Дома, иные работы, выполняемые Стороной-2 в пределах границ Дома, должны быть согласованы со Стороной-1 в письменном виде с указанием на состав работ. В случае не заключения основного договора по вине Стороны-2, стоимость неотделимых произведенных улучшений в Доме Стороне-2 не возмещается.

5.10. Технические характеристики и состояние Дома и Участка подтверждаются, соответственно, техническим паспортом на Дом и кадастровым планом Участка. Нотариально заверенные копии технического паспорта на Дом и кадастрового плана Участка являются, соответственно, Приложением № 2 и Приложением № 3 к настоящему Договору.

6. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

6.2. Договор может быть расторгнут в случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ.

6.3. Договор составлен на русском языке в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один из которых находится у Стороны-1, второй - у Стороны-2, третий – подлежит передаче в Управление федеральной регистрационной службы по Санкт-Петербургу и Ленинградской области вместе с Основным договором.

7. ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ

7.1. Неотъемлемыми Приложениями к настоящему договору являются:

7.1.1. Приложение № 1- Акт приема-передачи жилого дома с земельным участком.

7.1.2. Приложение № 2 – нотариально заверенная копия технического паспорта на жилой дом.

7.1.3. Приложение № 3 - нотариально заверенная копия кадастрового плана земельного участка.

8. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Сторона-1:

Сторона-2:

ПОДПИСИ СТОРОН:

Сторона-1:

Сторона-2:

Акт приема-передачи жилого дома с земельным участком (Приложение №1)

к предварительному договору купли-продажи дома с земельным участком от «10» августа 2016 г.

Гражданин Ковалев И.В., именуемый в дальнейшем «Сторона-1», с одной стороны, и гражданин Гринев П.А. , именуемый в дальнейшем «Сторона-2», с другой стороны, совместно именуемые «стороны», в соответствии со статьей 556 ГК РФ составили настоящий акт о нижеследующем:

1. Ковалев И.В. передал, а Гринев П.А. принял следующие объекты недвижимого имущества:

Жилой дом общей площадью 36 кв.м. с кадастровым номером 78:11:1506005:612, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, поселок \_\_\_\_\_, ул. Дятлова, д. 65, лит. А (далее «Дом»). Дом принадлежит Стороне-1 на праве собственности, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права серии 78-АА № 602150, выданным Главным управлением федеральной регистрационной службы по Санкт-Петербургу и Ленинградской области, о чем в Едином государственном Реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись регистрации № 78-78-28/050/2010-450.

Земельный участок площадью пятьдесят (прописью) кв.м. с кадастровым номером 78:15:1808002:924, относящийся к категории земель «земли поселений», расположенный по адресу: г. Екатеринбург, ул. Дятлова, д. 65, лит. А (далее «Участок»). Участок принадлежит Стороне-1 на праве собственности, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права серии 78-АА № 520130, выданным Главным управлением федеральной регистрационной службы по Санкт-Петербургу и Ленинградской области, регистрационный номер 78-78-28/050/2010-450.

2. У Стороны-2 отсутствуют какие-либо претензии к Стороне-1 по техническим характеристикам и фактическому состоянию Дома и Участка.

3. Настоящим актом подтверждается, что обязательство Сторон по передаче и приему Дома и Участка по настоящему Договору выполнены в полном объеме.

4. Расчет по настоящему Договору произведен частично. Согласно условиям настоящего Договора (п. 2.2.1.) Сторона-2 уплатила Стороне-1 пятьдесят тысяч (прописью) рублей. Остальная часть Покупной цены (п.2.2.2. Договора) в размере 100 000 (сто тысяч) рублей Сторона-2 обязуется перечислить на банковский счет Стороны-1 в день подписания Основного договора, в срок до 10.09.2016.

5. Настоящий передаточный акт составлен в трех экземплярах, один из которых находится у Продавца, второй - у Покупателя, третий – подлежит передаче в Управление федеральной регистрационной службы по Санкт-Петербургу и Ленинградской области вместе с Основным договором.

Сторона-1: Ковалев И.В.

Сторона-2: Гринев П.А.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Сторона 1 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Сторона 2\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_