

**Предварительный договор купли-продажи
недвижимого имущества № ____ / _____**

г. Оренбург

« »

20__ г.

Мы, _____ **ФИО** _____, ____ года рождения, паспорт серия __ __ № _____, выдан _____, код подразделения _____ - ____, адрес регистрации: _____, действующий от своего имени, именуемый в дальнейшем "Продавец", с одной стороны, и
г.р. _____ **ФИО** _____, ____ года рождения, паспорт __ __ № _____ выдан _____, код подразделения: _____ - ____, адрес проживания: _____, действующий как физическое лицо, именуемый в дальнейшем «Покупатель» с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», а индивидуально – «Сторона», заключили настоящий предварительный договор купли-продажи недвижимого имущества (далее по тексту - Договор) о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. По настоящему договору стороны обязуются до ____ года заключить Основной договор купли продажи, земельного участка, расположенного по адресу: _____, кадастровый номер 56:21:0903001: _____, и жилого дома, расположенного по адресу: _____ кадастровый номер 56:21:0903001: _____. Основной договор может быть заключен не ранее исполнения Покупателем обязанностей по оплате суммы, предусмотренной в п.п. 2.5.1. и 2.5.2. п.2.5. настоящего договора (условие по п.2.5.2 не считать актуальным при ипотечной форме расчета всей стоимости договора, а также в случае основной суммы по сертификатам)

1.2. Срок, указанный в пункте 1.1. настоящего договора, может быть продлен по дополнительному соглашению сторон.

1.3. В случаях просрочки совершения каких-либо действий государственными и (или) иными органами и учреждениями, изменения действующего законодательства РФ, изменения сроков в государственной регистрации права собственности Продавца на жилой дом и земельный участок, изменения сроков ввода в эксплуатацию объектов инженерной инфраструктуры жилого комплекса, а также при возникновении иных обстоятельств, не зависящих от воли Продавца и так или иначе очевидно препятствующих Продавцу выполнить свои обязательства надлежащим образом в течение указанного в настоящем пункте срока, последний вправе в одностороннем порядке, без указания причин и, не неся при этом никакой ответственности по настоящему договору продлить срок, указанный в настоящем пункте, но не более чем на 3 (Три) месяца. Мотивированное уведомление направляется Продавцом любым из указанных способов: заказным письмом с уведомлением по почте ФГУП «Почта России», почтой первого класса или иной курьерской почтовой службой, почтовым или телеграфным отправлением с уведомлением о вручении, электронной почтой, факсом или иным другим средством электронной связи.

1.4. Жилой дом по адресу: _____ кадастровый номер 56:21:0903001: _____ принадлежит Продавцу на праве собственности на основании: _____, выдан ____ года, что подтверждается выпиской ЕГРН от ____ года, дата регистрации права ____ за номером 56:21:0903001: _____-56/125/2023-1 и расположен на участке на участке с местоположением: _____ кадастровый номер 56:21:0903001: _____

1.5. Земельный участок принадлежит Продавцу на праве собственности на основании: _____, выдан ____ года, что подтверждается выпиской ЕГРН от ____ года, дата регистрации права ____ за номером 56:21:0903001: _____-56/217/2023-1

1.6. Жилой дом возведен на придомовой территории (земельном участке) и входит в состав жилого комплекса с развитой инженерно-коммунальной, транспортной и социальной инфраструктурой

2. Условия Основного договора купли-продажи

2.1. По условиям Основного договора купли-продажи Продавец обязуется передать в общую совместную собственность Покупателю, а Покупатель обязуется принять и оплатить в соответствии с условиями настоящего договора следующее недвижимое имущество:

2.1.1. одноэтажный жилой дом:

Продавец:

_____/_____/_____

Покупатель:

_____/_____/_____

- общей площадью _____ кв.м.,
- жилая площадь дома _____ кв.м.,
- общая площадь дома по этажу без учета площади, занимаемой проемами и перегородками _____ кв.м.,
- площадь, занимаемая проемами и перегородками _____ кв.м.

2.1.2. земельный участок площадью _____ +/- _____ кв.м.

Продавец передает, после окончания строительства, готовый жилой дом технические параметры и описательная часть которого соответствуют характеристикам построенного жилого дома, согласно Приложения № 1 к настоящему договору.

Межкомнатные двери, санфаянс и ванная не устанавливаются.

Покупатель уведомлен и согласен с тем, что на момент подписания Основного договора купли-продажи и до подписания Акта приема-передачи жилого дома, коммунальные ресурсы в жилой дом не подаются.

2.1.3. В целях создания условий для пользования коммунальными услугами в Жилом доме, Покупатель соглашается с условиями, предложенными Продавцом в рамках настоящего договора: строительство внешних инженерных сетей (водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения,) получение технических условий у организации-владельца сетей (организации осуществляющей эксплуатацию сетей) для выполнения технологического присоединения, Продавец производит за свой счет в срок до _____._____ года.

2.1.4. Продавец обязуется за свой счет получить у организации-владельца сетей (организации, осуществляющей эксплуатацию сетей) и выполнить технические условия для технологического присоединения сетей инженерно-технического обеспечения Жилого комплекса к Внутридомовым инженерным сетям и оформить все необходимые для этого документы, в том числе, но не ограничиваясь, заключить договор на подключение с уполномоченным исполнителем, оформить акт технологического присоединения;

2.1.5. Выполнить требования правовых актов, устанавливающих правила подключения объекта (-ов) капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;

2.1.6. Заключить договор на предоставление соответствующих коммунальных ресурсов с уполномоченной ресурсоснабжающей организацией, а также заключить договор на оказание услуг по управлению и эксплуатации имущества, расположенного на территории Жилого комплекса, Покупатель в свою очередь после регистрации перехода права собственности на жилой дом на его имя обязан заключить договор с Управляющей организацией. Так же Продавец обязуется завершить все уличные работы (сезонного характера), _____ года.

2.2. Обязанность Покупателя по оплате коммунальных услуг с момента и услуг по управлению и эксплуатации возникает с момента подписания Акта приема-передачи Жилого дома. В случае предоставления Покупателю предоставления доступа в Жилой дом до подписания Акта приема-передачи, обязанность Покупателя по оплате коммунальных услуг возникает с даты предоставления ему такого доступа.

2.3. Объекты недвижимости, указанные в п. 2.1. настоящего договора, на момент подписания Основного договора должны принадлежать Продавцу на праве собственности и должны быть свободным от ограничений (обременений), препятствующих их использованию.

2.4. Продавец гарантирует, что к моменту заключения Основного договора вышеуказанные объекты недвижимости свободны от долгов, не состоят под запретом (арестом), свободны от обременений, препятствующих их использованию, никому не проданы, не подарены, не заложены, в споре, под арестом или запрещением не состоят, а также какими-либо иными обязательствами не обременены, кроме обременений (ограничений), предусмотренных законом в обязательном порядке.

2.5. Стороны определили, что стоимость Объектов недвижимости составляет _____ (_____) рублей 00 копеек, из которых стоимость жилого дома составляет _____ рублей, из расчета _____ рублей за один кв.м., стоимость земельного участка составляет _____ рублей, из расчета _____ рублей за одну сотку. Расчеты происходят за счет денежных средств Покупателя следующим образом:

2.5.1. денежную сумму в размере _____ (_____) рублей 00 копеек Покупатель передает Продавцу в день заключения настоящего предварительного договора в качестве обеспечительного платежа (задатка) за Объект недвижимости, указанный в настоящем предварительном договоре. Передача денежных средств подтверждается распиской.

денежную сумму в размере _____ (_____) рублей 00 копеек Покупатель передает Продавцу в качестве частичного платежа за Объект недвижимости, указанный в настоящем предварительном договоре. Передача денежных средств подтверждается распиской.

Продавец: _____ / _____ /

Покупатель: _____ / _____ /

денежную сумму в размере _____ (_____) **рублей 00 копеек**
Покупатель передает Продавцу в качестве **первоначального взноса** за Объект недвижимости, указанный в настоящем предварительном договоре в день подписания Основного договора купли-продажи. Передача денежных средств подтверждается распиской.

2.5.2. денежную сумму в размере _____ (_____) **рублей 00 копеек**
Покупатель оплачивает за счет кредитных денежных средств, перечисляются на основании подписанного кредитного договора, заключенного между Покупателем и _____, после регистрации перехода права собственности. Перечисление денежных средств подтверждается Банковским платежом.

2.6. В цену жилого дома и земельного участка не входят расходы на государственную регистрацию перехода права собственности на жилой дом и земельный участок от Продавца к Покупателю.

2.7. Датой исполнения обязательства Покупателя по уплате цены жилого дома и земельного участка считается день зачисления денежных средств в полном объеме на счет Продавца, либо в случае наличного расчета расписки Продавца как по стоимости объекта недвижимости, так и оплаты неотделимых улучшений.

2.8. На момент подписания Акта приема-передачи жилого дома и земельного участка, денежные средства в размере, указанные в пункте 2.5 настоящего Договора, должны быть перечислены на счет (переданы) Продавцу в полном объеме. Исполнение обязательства Покупателя по полной оплате цены жилого дома и земельного участка подтверждается платежными документами о перечислении средств на счет Продавца, и/или подписанным Сторонами Актом приема-передачи.

2.9. Стоимость жилого дома является окончательной и изменению не подлежит.

2.10. Стоимость земельного участка является окончательной и изменению не подлежит.

2.11. Право собственности на недвижимое имущество возникает у Покупателя с момента государственной регистрации права в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Оренбургской области.

2.12. Риск случайной гибели или случайного повреждения недвижимого имущества переходит на Покупателя с момента государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество к Покупателю в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Оренбургской области и подписании Акта приема-передачи Жилого дома. Доступ Покупателя в Жилой дом до перехода права собственности на Жилой дом от Продавца к Покупателю и подписания Акта приема-передачи для проведения улучшений Жилого дома осуществляется при условии выполнения Покупателем обязательств, оговоренных в соответствии с отдельным соглашением, заключаемым между Продавцом и Покупателем.

2.13. Условия Основного договора, не определенные в разделе 2 настоящего договора, согласуются сторонами непосредственно при заключении Основного договора купли-продажи недвижимого имущества.

2.14. Покупатель уведомлен, что фактическая передача жилого дома и земельного участка будет произведена только по выполнению всех работ, в том числе и подводу всех коммуникации _____ в срок, указанный в пункте 2.1.3 настоящего договора.

3. Ответственность сторон

3.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение сторонами своих обязательств по настоящему договору стороны несут ответственность в соответствии с условиями настоящего договора и действующим законодательством Российской Федерации.

3.2. В случае отказа или уклонения Покупателя от заключения Основного договора купли-продажи на срок более чем 10 (десять) календарных дней, Продавец вправе в одностороннем внесудебном порядке расторгнуть настоящий договор путем направления Покупателю письменного уведомления.

3.3. Продавец несет ответственность за достоверность передаваемых в соответствии с настоящим договором документов и отвечает за действительность передаваемого права собственности на недвижимое имущество в соответствии с действующим законодательством.

3.4. В случае отказа Продавца от исполнения обязательств по Договору по причине того, что Покупатель ввел в заблуждение Продавца об условиях и порядке расчетов Продавец в соответствии с положениями ст.381.1 ГК РФ вправе удержать полученный от Покупателя обеспечительный

Продавец: _____ / _____ /

Покупатель: _____ / _____ /

платеж/задаток в размере _____ (_____) **рублей**. Остальные внесенные Покупателем денежные средства возвращаются Продавцом на любой известный банковский счёт Покупателя, либо вносятся в депозит нотариуса по месту исполнения обязательства.

3.5. В случае отказа Покупателя от исполнения обязательств по Договору по обстоятельствам, за которые Продавец не отвечает, и не предусмотренным настоящим Договором, Стороны договорились о том, что Продавец осуществляет возврат полученных от Покупателя денежных средств, за исключением части обеспечительного платежа/здатка в размере _____ (_____) **рублей**, которые удерживаются Продавцом на основании ст.381.1. ГК РФ.

3.6. В случае необоснованного уклонения Покупателя от подписания Основного договора купли-продажи и подачи документов на государственную регистрацию перехода права собственности на жилой дом, Покупатель уплачивает Продавцу штраф в размере 0,1 % от цены жилого дома и земельного участка в совокупности.

3.7. Уплата санкций, предусмотренных Договором, и возмещение убытков не освобождает Сторону, допустившую нарушение условий Договора, от исполнения обязательств по Договору.

3.8. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажорных), то есть чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств: природных стихийных явлений (землетрясение, наводнение и т.д.), действия внешних объективных факторов (военные действия, эпидемии, запретительные акты органов государственной власти, иные события), на время действия этих обстоятельств, если эти обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение настоящего Договора.

3.9. Затронутая форс-мажорными обстоятельствами Сторона без промедления, но не позднее, чем через 3 (три) календарных дня, должна известить в письменной форме другую Сторону о данных обстоятельствах и об их последствиях (с обратным уведомлением о получении сообщения) и принять все возможные меры с целью максимально ограничить отрицательные последствия, вызванные указанными форс-мажорными обстоятельствами.

3.10 Сторона, для которой создались форс-мажорные обстоятельства, должна также без промедления, но не позднее, чем через 3 (три) рабочих дня, известить в письменной форме другую Сторону о прекращении этих обстоятельств.

4. Порядок расторжения договора

4.1. Договор может быть расторгнут в следующих случаях:

- по соглашению Сторон;
- по решению суда, в случае досрочного расторжения по требованию одной из Сторон по основаниям, предусмотренным настоящим Договором и действующим законодательством РФ.

4.2. Стороны вправе требовать досрочного расторжения настоящего Договора в порядке и по основаниям, предусмотренным настоящим Договором и действующим законодательством, при условии направления другой Стороне предварительного письменного уведомления о допущенном нарушении Договора с указанием разумного срока для устранения нарушения, который должен составлять не менее 10 (Десять) дней с даты получения такого уведомления, если иное не установлено настоящим договором, и при условии, что другая Сторона не устранила нарушение в указанный срок.

5. Гарантии Продавца

5.1. Гарантийный срок на жилой дом составляет 2 (два года) с даты подписания сторонами Акта приема-передачи жилого дома и распространяется на следующие конструктивные элементы:

- Фундамент и облицовка цоколя
- Несущие конструкции стен
- Внутренние перегородки
- Облицовка фасада
- Стропильная конструкция крыши, утепление перекрытия, покрытие кровли, карнизы кровли, водосточная система и вентиляция
- Оконные и дверные конструкции, гаражные ворота (при наличии)
- Внутридомовая разводка сетей водоснабжения, канализации, электричества, а также разводка отопительной системы и отопительных приборов (узлов)
- Внутренняя отделка (стяжка пола, штукатурка стен)
- Металлический каркас лестницы (при наличии)

Продавец: _____ / _____ /

Покупатель: _____ / _____ /

- Ограждающие конструкции (заборы, ворота, калитки)

5.2. Гарантия не распространяется:

- на обычный износ жилого дома, оборудования и его частей, естественное ухудшение, связанное со сроком эксплуатации дома
- на случаи, когда причина дефекта - ненадлежащая эксплуатация жилого дома или вследствие ненадлежащего ремонта, проведенного покупателем и/или третьими лицами по заказу покупателя
- при нарушении правил установки и эксплуатации электробытовых приборов и сантехнического оборудования
- на случаи замены, ремонта, повреждения покупателем и/или третьими лицами по заказу покупателя изделий и оборудования, конструкций дома, которые были установлены и приняты покупателем по акту приема-передачи
- при изменении схемы электроснабжения, переносе установленного отопительного оборудования (газовый котел, радиаторы отопления и т.д.)
- при аварии систем отопления, водопровода и канализации, произошедших по вине покупателя и/или третьих лиц, а также на случаи использования загородного дома или отдельных его помещений не по назначению
- в случае наступления форс-мажорных обстоятельств или стихийных бедствий
- на насыщенность цвета фасада, кровли и кровельных элементов, оконных и дверных конструкций, отливов, а также лакокрасочное покрытие металлических изделий и ограждающих конструкций (заборы, ворота, калитки и т.д.)
- на микротрещины и незначительные сколы (отстрелы) на облицовочном кирпиче
- на усадочные трещины в период естественной осадки строительных конструкций, в том числе в связи с изменением температурного режима окружающей среды и воздействием осадков
- в случае нарушения покупателем температурно-влажностного режима при проведении строительных, отделочных и ремонтных работ
- в случае проведения работ, связанных с перепланировкой жилого дома или переустройством отдельного жилого помещения (снос перегородок, перенос или расширение существующих проемов во внутренних стенах и перегородках, возведение новых стен, перегородок)
 - на возникновение дефектов, связанных с проведением штробления стен и перегородок, работ по устройству технологических отверстий и ниш
 - на оборудование оконных и дверных конструкций, гаражных ворот сверх гарантии производителя (фурнитура, замки, электроприводы, уплотнители и т.д.)
 - на оборудование системы отопления сверх гарантии производителя (котлы, радиаторы, насосы, смесительные узлы и т.д.)

5.3. Покупатель уведомлен, что обязанность содержания в надлежащем техническом и санитарном состоянии, проведения регламентных работ и сезонного обслуживания, а также проведения периодического осмотра жилого дома лежит на собственнике жилого дома. Обстоятельство, что никто не проживает в жилом доме не снимает ответственности с собственника жилого дома.

6. Заключительные положения договора.

6.1. Настоящий Договор регулируется в соответствии с законодательством РФ.

6.2. Покупатель не вправе передавать свои права и обязанности по настоящему Договору без предварительного письменного согласия Продавца.

6.3. Все приложения, изменения и дополнения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью, прилагаются к нему и будут признаваться имеющими юридическую силу в том случае, если они совершены в письменной форме и подписаны Сторонами.

6.4. Настоящий Договор представляет собой полный текст соглашения между Сторонами и заменяют собой все предыдущие устные и письменные соглашения и договоренности относительно предмета Договора.

6.5. Вопросы, не урегулированные настоящим Договором, регулируются действующим законодательством РФ.

6.6. Заявления, уведомления, извещения, требования и иные юридически значимые сообщения (далее - сообщения) направляются Сторонами в письменной форме. Продавцу отправляется по адресу фактического места проживания: Оренбургская область, г. Оренбург, проезд Северный, д. 22, кв. 158.

6.7. 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.

Продавец: _____ / _____ /

Покупатель: _____ / _____ /

6.8. При невозможности урегулирования спорных вопросов в процессе переговоров споры разрешаются в суде с обязательным соблюдением претензионного порядка. Срок ответа на претензию и срок по истечении, которого Сторона вправе обратиться в суд – 10 (Десять) рабочих дней с момента получения претензии другой Стороной.

6.9. Любые меры ответственности в связи с неисполнением настоящего договора подлежат применению только в случае письменного требования Стороны, чьи права и интересы были нарушены и неисполнения нарушившей стороной обязательства в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты получения соответствующего письменного требования

6.10. Настоящий Договор составлен на русском языке в 2 (двух) подлинных экземплярах, равной юридической силы: 1 (один) экземпляр для Продавца, 1 (один) экземпляр для Покупателя. Любые изменения и дополнения к настоящему договору имеют силу только в том случае, если они оформлены в письменном виде, подписаны сторонами договора.

7. Подписи сторон:

Продавец:

Покупатель:

Продавец: _____ / _____ /

Покупатель: _____ / _____ /