**ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫЙ ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА**

**г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый(ая) в дальнейшем Продавец, действующий(ая) как физическое лицо, с одной стороны, и

 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый(ая) в дальнейшем Покупатель, действующий(ая) как физическое лицо, с другой стороны,

вместе именуемые Стороны, а индивидуально – Сторона,

заключили настоящий предварительный договор купли-продажи (далее по тексту – Договор) о нижеследующем:

### Предмет договора

* 1. В соответствии с условиями Договора Стороны обязуются заключить договор купли-продажи (далее по тексту – Договор купли-продажи), существенные условия которого указаны в статье 2 Договора.
  2. Договор купли-продажи должен быть заключен Сторонами в срок до \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

### Существенные условия договора купли-продажи

* 1. Стороны договорились считать существенными условиями Договора купли-продажи следующее:
  2. В соответствии с Договором купли-продажи Продавец обязуется передать в собственность Покупателю, а Покупатель принять и оплатить недвижимое имущество (далее по тексту - Недвижимое имущество), расположенное по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, обладающее следующими индивидуальными характеристиками: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.
  3. Право собственности Продавца на Недвижимое имущество подтверждается: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.
  4. Продавец гарантирует, что на дату заключения Договора купли-продажи, Недвижимое имущество принадлежит Продавцу на праве собственности, в споре и под арестом не состоит, не является предметом залога, не обременена правами третьих лиц.
  5. Стороны пришли к соглашению, что государственную регистрацию перехода права на Недвижимое имущество по Договору купли-продажи в регистрирующем органе осуществляет Продавец.
  6. Расходы по государственной регистрации перехода права на Недвижимое имущество по Договору купли-продажи в регистрирующем органе несет Продавец.
  7. Недвижимое имущество подлежит передаче Продавцом непосредственно Покупателю по месту нахождения Недвижимого имущества. Передача Недвижимого имущества оформляется двусторонним актом приема-передачи, подписываемыми Сторонами или уполномоченными представителями Сторон. Акт приема-передачи является неотъемлемой частью Договора купли-продажи.
  8. Риск случайной гибели или случайного повреждения Недвижимого имущества переходит на Покупателя со дня государственной регистрации перехода права на Недвижимое имущество.
  9. Право собственности на Недвижимое имущество переходит к Покупателю после государственной регистрации перехода права на Недвижимое имущество в порядке, установленном законодательством о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
  10. Недвижимое имущество должна быть передана Покупателю в соответствии с условиями Договора купли-продажи в срок до \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.
  11. Оплата по Договору купли-продажи осуществляется в следующем порядке:

- предоплата в срок до \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_г. в сумме \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ноль копеек;

- окончательный расчет в течение 5 банковских дней со дня получения Покупателем Недвижимого имущества в соответствии с условиями Договора купли-продажи в сумме \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ноль копеек.

* 1. Оплата по Договору купли-продажи осуществляется в следующем порядке:

- 50 процентов от цены Недвижимого имущества, до подачи документов для государственной регистрации перехода права на Недвижимое имущество;

- оставшиеся 50 процентов от цены Недвижимого имущества, в течение 5 банковских дней со дня государственной регистрации перехода права на Недвижимое имущество по Договору купли-продажи.

* 1. Способ оплаты по Договору купли-продажи: перечисление Покупателем денежных средств в валюте Российской Федерации (рубль) на расчетный счет Продавца. При этом обязанности Покупателя в части оплаты по Договору купли-продажи считаются исполненными со дня списания денежных средств банком Покупателя со счета Покупателя.

### Срок действия договора

* 1. Договор вступает в силу с даты подписания его сторонами и действует до \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

### Права и обязанности сторон

* 1. Продавец обязуется:
     1. В срок, указанный в п. 1.2 Договора заключить с Покупателем Договор купли-продажи.
     2. Заключить с Покупателем Договор купли-продажи на условиях, указанных в Договоре.
     3. Подготовить проект Договора купли-продажи в срок до \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.
     4. Известить Покупателя об одобрении протокола разногласий либо об отклонении указанного протокола в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня получения протокола разногласий от Покупателя.
  2. Покупатель обязуется:
     1. В срок, указанный в п. 1.2 Договора заключить с Продавцом Договор купли-продажи.
     2. Заключить с Продавцом Договор купли-продажи на условиях, указанных в Договоре.
     3. Направить Продавцу извещение об одобрении проекта договора купли-продажи либо направить протокол разногласий к проекту договора купли-продажи в течение 10 рабочих дней со дня получения проекта договора купли-продажи от Продавца.
  3. Продавец вправе:
     1. Отказаться от заключения Договора купли-продажи в случае нарушения существенных условий Договора купли-продажи, указанных в Договоре.
  4. Покупатель вправе:
     1. Отказаться от заключения Договора купли-продажи в случае нарушения существенных условий Договора купли-продажи, указанных в Договоре.

### Ответственность сторон

* 1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с Договором и законодательством России.
  2. Неустойка по Договору выплачивается только на основании обоснованного письменного требования Сторон.
  3. Выплата неустойки не освобождает Стороны от выполнения обязанностей, предусмотренных Договором.
  4. В случае уклонения одной Стороны от заключения Договора купли-продажи, другая Сторона вправе обратиться в суд с требованием о понуждении заключить Договор купли-продажи.
  5. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства по Договору, обязана возместить другой Стороне причиненные таким неисполнением убытки. Бремя доказывания убытков лежит на потерпевшей Стороне.
  6. В случае нарушения Продавцом обязанности, предусмотренной п. 4.1.3 Договора, Продавец обязуется выплатить Покупателю штраф в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей.

### Основания и порядок расторжения договора

* 1. Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон, а также в одностороннем порядке по письменному требованию одной из Сторон по основаниям, предусмотренным Договором и законодательством.
  2. Расторжение Договора в одностороннем порядке производится только по письменному требованию Сторон в течение 30 (тридцати) календарных дней со дня получения Стороной такого требования.
  3. Обязательства, предусмотренные Договором, прекращаются, если до окончания срока, в который Стороны должны заключить Договор купли-продажи, он не будет заключен либо одна из Сторон не направит другой Стороне предложение заключить Договор купли-продажи.
  4. Стороны вправе расторгнуть Договор в одностороннем порядке в случаях:
  5. В случае нарушения одной из Сторон существенных условий Договора купли-продажи, указанных в Договоре.
  6. В случае если до окончания срока, указанного в п. 1.2 Договора, Сторона не направит другой Стороне предложение заключить Договор купли-продажи.

### Разрешение споров из договора

* 1. Претензионный порядок является обязательным. Спор может быть передан на разрешение арбитражного суда после принятия сторонами мер по досудебному урегулированию по истечении тридцати календарных дней со дня направления претензии.
  2. Споры из Договора разрешаются в судебном порядке в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

### Форс-мажор

* 1. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение обязательств по Договору в случае, если неисполнение обязательств явилось следствием действий непреодолимой силы, а именно: пожара, наводнения, землетрясения, забастовки, войны, действий органов государственной власти или других независящих от Сторон обстоятельств.
  2. Если любое из таких обстоятельств непосредственно повлекло неисполнение обязательств в сроки, установленные Договором, то эти сроки соразмерно продлеваются на время действия соответствующих обстоятельств.
  3. Если эти обстоятельства будут длиться более 1 (одного) календарного месяца, то каждая из Сторон будет вправе выступить с инициативой о расторжении Договора в связи с невозможностью его исполнения. В случае принятия Сторонами решения о расторжении Договора по названному основанию ни одна из Сторон не будет иметь права на возмещение возможных убытков.
  4. Сторона, которая не может выполнить обязательства по Договору, должна своевременно, но не позднее 5 (пяти) календарных дней после наступления обстоятельств непреодолимой силы, письменно известить другую Сторону, с предоставлением обосновывающих документов, выданных компетентными органами.
  5. Неуведомление или несвоевременное уведомление о возникновении форс-мажорных обстоятельств, лишают Сторону права ссылаться на любые вышеуказанные обстоятельства, как на основание, освобождающее от ответственности за неисполнение обязательств.
  6. Стороны признают, что неплатежеспособность Сторон не является форс-мажорным обстоятельством.

### Прочие условия

* 1. Стороны не имеют никаких сопутствующих устных договоренностей. Содержание текста Договора полностью соответствует действительному волеизъявлению Сторон.
  2. Вся переписка по предмету Договора, предшествующая его заключению, теряет юридическую силу со дня заключения Договора.
  3. Стороны признают, что если какое-либо из положений Договора становится недействительным в течение срока его действия вследствие изменения законодательства, остальные положения Договора обязательны для Сторон в течение срока действия Договора.
  4. Договор составлен в 2 (двух) подлинных экземплярах на русском языке по одному для каждой из Сторон.

### Адреса, реквизиты и подписи сторон

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Продавец |  |  | Покупатель |  |
| Фамилия Имя Отчество: | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  | Фамилия Имя Отчество: | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Место регистрации: | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  | Место регистрации: | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Тел.: | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  | Тел.: | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| ИНН: | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  | ИНН: | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| паспорт: | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  | паспорт: | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| выдан: | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  | выдан: | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| код подразделения: | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  | код подразделения: | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Р/сч: | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  | Р/сч: | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Банк: | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  | Банк: | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| БИК: | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  | БИК: | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Кор/сч: | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  | Кор/сч: | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| От имени Продавца \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  | От имени Покупателя \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |