

ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫЙ ДОГОВОР КУПИ-ПРОДАЖИ ЖИЛОГО ДОМА С ЗЕМЕЛЬНЫМ УЧАСТКОМ

(населенный пункт)

«__» _____ 20__ г.

Гражданин **Фамилия Имя Отчество** («__» _____ 20__ г.р., пол **мужской/женский**, место рождения – (населенный пункт), семейное положение – (**женат/холост**, замужем/не замужем) паспорт **00 00 000000** выдан (**наименование выдавшего паспорт органа**) «__» _____ 20__ г., код подразделения **000-000**), зарегистрированный по адресу: **регион, город, улица, дом, строение, квартира**, именуемый в дальнейшем **ПОКУПАТЕЛЬ**, (**в случае, если от лица Покупателя действует лицо по доверенности, указывается документ на основании, которого оно действует, а именно: «в лице Иванова Ивана Ивановича, действующего на основании доверенности №__, удостоверенной «__» _____ 20__ г. нотариусом г.____ (населенный пункт), зарегистрированной в реестре за №__»** (Примечание: В доверенности обязательно должно быть прописано право на заключение договора купли-продажи с указанием приобретаемого объекта, право на заключение договора целевого жилищного займа (полное наименование договора, в том числе дата и номер) с ФГКУ «Росвоенипотека» с одной стороны, и

гражданин **Фамилия Имя Отчество** («__» _____ 20__ г.р., пол **мужской/женский**, место рождения – **г.город и регион**, семейное положение – (**женат/холост**, замужем/не замужем), паспорт **00 00 000000** выдан (**наименование выдавшего паспорт органа**) «__» _____ 20__ г., код подразделения **000-000**) зарегистрированный по адресу: **регион, город, улица, дом, строение, квартира**, именуемый в дальнейшем **ПРОДАВЕЦ**, с другой стороны,

или **наименование юридического лица** (зарегистрированный **наименование регистрирующего органа** «__» _____ 20__ г. за ОГРН **0000000000000**, ИНН **0000000000**, КПП **000000000**, адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: **регион, город, улица, дом, строение, офис**), именуемое в дальнейшем **ПРОДАВЕЦ**, в лице **Фамилия Имя Отчество** («__» _____ 20__ г.р., пол **мужской/женский**, паспорт **00 00 000000** выдан (**наименование выдавшего паспорт органа**) «__» _____ 20__ г., код подразделения **000-000**) зарегистрированного по адресу: **регион, город, улица, дом, строение, квартира**, действующего на основании (**наименование документа**) , с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. В соответствии с настоящим Договором Стороны принимают на себя обязательства заключить не позднее __.__. г. Договор купли-продажи (далее – Основной договор) **ЖИЛОГО ДОМА с земельным участком**, находящегося по адресу: **регион, город, улица, дом 1 (Один)**, именуемый в дальнейшем **ЖИЛОЙ ДОМ с земельным участком**.

1.2. Приобретаемый **ЖИЛОЙ ДОМ с земельным участком** принадлежит ПРОДАВЦУ на праве собственности на основании **наименование документа №__ от «__» _____ 20__ г.**, зарегистрированного «__» _____ 20__ г. за №__, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права **собственности** серии __, выданным «__» _____ 20__ г. **наименование территориального органа Росреестра**, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «__» _____ 20__ г. сделана запись о регистрации №__ (условный № **ЖИЛОГО ДОМА с земельным участком** __).

1.3. Указанный в пункте 1.1 настоящего Договора **ЖИЛОЙ ДОМ** состоит из __ (____) комнат, общей площадью без учета лоджий, балконов и других летних помещений __ (____) кв.м, в том числе жилой площадью __ (____) кв.м., кадастровый номер __, расположенный на земельном участке, назначение __, вид разрешенного использования __, общей площадью __ кв.м., кадастровый номер __.

1.4. На момент подписания настоящего Договора **ЖИЛОЙ ДОМ с земельным участком** оценен независимым оценщиком (**наименование оценочной организации**) по рыночной стоимости в размере __ (сумма прописью) рублей, что подтверждается Отчетом об оценке рыночной стоимости предмета ипотеки от «__» _____ 20__ г. №__.

1.5. **ЖИЛОЙ ДОМ с земельным участком** приобретается ПОКУПАТЕЛЕМ у ПРОДАВЦА за цену __ (сумма прописью) рублей.

1.6. ПРОДАВЕЦ гарантирует, что вышеуказанный **ЖИЛОЙ ДОМ с земельным участком** никому не

продан, не подарен, не заложен; в споре, под арестом или запрещением не состоит; рентой, арендой, наймом или какими-либо иными обязательствами не обременен; а также лиц, обладающих правом пользования указанным **ЖИЛОЙ ДОМ с земельным участком**, в том числе согласно ст.292 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), не имеется.

2. СУЩЕСТВЕННЫЕ УСЛОВИЯ ОСНОВНОГО ДОГОВОРА

2.1. Основной договор будет предусматривать следующие положения, касающиеся источников оплаты приобретаемого **ЖИЛОГО ДОМА с земельным участком**:

2.1.2. ПРОДАВЕЦ **ЖИЛОГО ДОМА с земельным участком** проинформирован ПОКУПАТЕЛЕМ, что **ЖИЛОЙ ДОМ с земельным участком**, указанный в п.1.1 настоящего Договора, приобретается ПОКУПАТЕЛЕМ за счет:

а) средств целевого жилищного займа в размере _____ (сумма прописью) рублей, предоставляемого Уполномоченным федеральным органом (далее – ЗАЙМОДАВЕЦ) согласно заключенному в _____ (населенный пункт) между ПОКУПАТЕЛЕМ и ЗАЙМОДАВЦЕМ Договору № _____ целевого жилищного займа (полное наименование договора от «___» _____ 20__ г.) (далее – Договор целевого жилищного займа);

б) собственных средств ПОКУПАТЕЛЯ в размере _____ (сумма прописью) рублей.

2.1.3. В соответствии с пунктом 1 ст. 77 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ в обеспечение обязательств, принятых по Договору целевого жилищного займа, на **ЖИЛОЙ ДОМ с земельным участком** оформляется залог в пользу ЗАЙМОДАВЦА, в силу закона с момента государственной регистрации Основного договора купли-продажи жилого помещения и права собственности ПОКУПАТЕЛЯ на **ЖИЛОЙ ДОМ с земельным участком** до возникновения права у участника накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих на использование накоплений для жилищного обеспечения военнослужащих, либо до полного возврата средств целевого жилищного займа в случаях и порядке, предусмотренном ч.2 ст. 15 Федерального закона от 20.08.2014 № 117-ФЗ «О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих». Залогодержателем по данному залогу является Российская Федерация в лице Федерального государственного казенного учреждения «Федеральное управление накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих».

2.1.4. В соответствии с пунктом 5 ст. 488 ГК РФ стороны определили, что **ЖИЛОЙ ДОМ с земельным участком** с момента передачи её ПОКУПАТЕЛЮ и до момента полной оплаты не будет находиться в залоге у ПРОДАВЦА.

2.2. Основной договор будет предусматривать следующие положения, касающиеся порядка расчетов между сторонами:

2.2.1. Средства целевого жилищного займа, указанные в подпункте «а» пункта 2.1 настоящего Договора, выплачиваются ПРОДАВЦУ путем безналичного перечисления ЗАЙМОДАВЦЕМ на рублевый счет ПРОДАВЦА № _____, открытый в наименование банка (реквизиты банка) (далее – Счет ПРОДАВЦА).

2.2.2. Средства целевого жилищного займа перечисляются на счет ПРОДАВЦА в соответствии с пунктом 14 Правил предоставления участникам накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих целевых жилищных займов, а также погашения целевых жилищных займов, утвержденных постановлением Правительства РФ от 15 мая 2008 г. № 370, после государственной регистрации права собственности ПОКУПАТЕЛЯ на **ЖИЛОЙ ДОМ с земельным участком** в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента и предоставления ЗАЙМОДАВЦУ:

настоящего Договора с регистрационными надписями органа Росреестра о государственной регистрации ипотеки в силу закона в пользу Российской Федерации;

выписки из ЕГРП, содержащей информацию об отсутствии иных зарегистрированных обременений в отношении **ЖИЛОГО ДОМА с земельным участком** кроме ипотеки (залога) в пользу Российской Федерации в лице ЗАЙМОДАВЦА.

2.2.3. Собственные средства ПОКУПАТЕЛЯ, указанные в подпункте «б» пункта 2.1 настоящего Договора, выплачиваются ПОКУПАТЕЛЕМ ПРОДАВЦУ путем _____ (указывается форма расчета собственными средствами с ПРОДАВЦОМ).

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. ПРОДАВЕЦ обязуется:

3.1.1. Подписать Основной договор купли-продажи на условиях указанных в настоящем Договоре.

3.1.2. С даты подписания настоящего Договора до фактической передачи ЖИЛОГО ДОМА с земельным участком ПОКУПАТЕЛЮ не ухудшать состояние ЖИЛОГО ДОМА с земельным участком, не сдавать в аренду, наем, безвозмездное пользование, не обременять правами пользования членов семьи ПРОДАВЦА согласно ст. 292 ГК РФ, а также иными правами пользования, сохраняющимися в соответствии с законодательством после приобретения ЖИЛОГО ДОМА с земельным участком.

3.1.3. На дату возникновения у ПОКУПАТЕЛЯ права собственности на ЖИЛОЙ ДОМ с земельным участком уплатить полностью все коммунальные платежи, налоги и иные расходы.

3.2. ПОКУПАТЕЛЬ обязуется:

3.2.1. Подписать Основной договор купли-продажи на условиях указанных в настоящем Договоре.

3.2.2. Оплатить приобретаемый ЖИЛОЙ ДОМ с земельным участком по цене, указанной в пункте 1.5 настоящего Договора, в соответствии с условиями, описанными в разделе 2 настоящего Договора.

3.2.3. Принять от ПРОДАВЦА приобретаемый ЖИЛОЙ ДОМ с земельным участком во владение после её фактического получения.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. За не исполнение или ненадлежащее исполнение Сторонами обязанностей по Договору стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

5. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА И ИНЫЕ УСЛОВИЯ

5.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента подписания его сторонами и действует до вступления в силу Основного договора купли-продажи.

5.2. Покупатель приобретает право собственности на ЖИЛОЙ ДОМ с земельным участком с момента государственной регистрации перехода права собственности в установленном законом порядке.

5.3. Риск случайной гибели или случайного повреждения предмета ипотеки до передачи ЖИЛОГО ДОМА с земельным участком ПОКУПАТЕЛЮ несет ПРОДАВЕЦ.

5.4. Все расходы, связанные с государственной регистрацией Основного договора, государственной регистрацией перехода прав собственности на ЖИЛОЙ ДОМ с земельным участком к ПОКУПАТЕЛЮ с обременением ЖИЛОГО ДОМА с земельным участком ипотекой в силу закона стороны несут в соответствии с законодательством Российской Федерации.

5.5. Стороны Основного договора подтверждают, что не лишены дееспособности; не состоят опекой и попечительством; не страдают заболеваниями, препятствующими осознать суть Договора, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие заключать Договор на крайне невыгодных для себя условиях.

5.6. Настоящим ПРОДАВЕЦ уведомляет ПОКУПАТЕЛЯ о том, что на дату подписания Основного договора в ЖИЛОМ ДОМЕ с земельным участком никто не зарегистрирован.

или Настоящим ПРОДАВЕЦ уведомляет ПОКУПАТЕЛЯ о том, что на дату подписания Основного договора в ЖИЛОМ ДОМЕ с земельным участком проживают и зарегистрированы по месту жительства гр. Фамилия Имя Отчество, гр. Фамилия Имя Отчество, которые будут сняты с регистрационного учёта и освободят ЖИЛОЙ ДОМ с земельным участком в течение () дней с даты .

5.7. Во всем остальном, что прямо не предусмотрено Основным договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

5.8. Настоящий Договор составлен и подписан в 3 (Трёх) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один – для ЗАИМОДАВЦА и по одному экземпляру для каждой из сторон.

6. ПОДПИСИ СТОРОН

ПРОДАВЕЦ

ПОКУПАТЕЛЬ

_____/И.О.Фамилия/

_____/И.О.Фамилия/

Примечание:

При покупке жилого дома с земельным участком необходимо учитывать следующие требования, предъявляемые к земельным участкам:

		<i>Категория земельного участка</i>	
		Земли населенных пунктов	Земли сельскохозяйственного назначения
<i>Виды разрешенного использования земельного участка</i>	Индивидуальное жилищное строительство	Возможно размещение жилого дома	Возможно размещение жилого дома (**)
	Дачное строительство	Возможно размещение жилого дома (*)	Возможно размещение жилого дома (*) (**)
	Садоводство	Возможно размещение жилого дома (*)	Возможно размещение жилого дома (*) (**)
	Личное подсобное хозяйство	Возможно размещение жилого дома	Возможно размещение жилого дома (**)
	Огородничество	Размещение жилого дома запрещено	Размещение жилого дома запрещено
	Малоэтажная жилая застройка (индивидуальное жилищное строительство; размещение дачных домов и садовых домов)	Возможно размещение жилого дома	Возможно размещение жилого дома (**)
	Приусадебный участок личного подсобного хозяйства	Возможно размещение жилого дома	Возможно размещение жилого дома (**)
	Блокированная жилая застройка	Возможно размещение жилого дома	Возможно размещение жилого дома (**)
	Среднеэтажная жилая застройка (**)		
	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (**)		
	Обслуживание жилой застройки (**)		
(*) с условием предоставления документа, подтверждающего возможность регистрации места жительства Заемщика по адресу размещения жилого дома (выписка из домовой книги, справка из УФМС), и наличия почтового адреса объекта			
(**) согласно Приказу Минэкономразвития России от 1 сентября 2014 г. № 540 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков"			

(подпись ПОКУПАТЕЛЯ)_____
(подпись ПРОДАВЦА)