ВНИМАНИЕ. Документ сформирован на основе автоматизированного шаблона и не является окончательной юридической рекомендацией. Перед использованием рекомендуем проверить его у своего юриста с учётом конкретных обстоятельств.

ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫЙ ДОГОВОР

купли-продажи жилого дома и земельного участка

Екатеринбург

10.09.2026

Продавец: Петрова Мария Ивановна, дата рождения 10.09.2026, паспорт гражданина Российской Федерации серии 6512 № 123456, зарегистрирована по адресу: г. Екатеринбург, ул. Ленина, д. 5, кв. 12.

Покупатель: Иванов Сергей Петрович, дата рождения 10.09.2026, паспорт гражданина Российской Федерации серии 6512 № 123456, зарегистрирован по адресу: г. Екатеринбург, ул. Ленина, д. 5, кв. 12.

Стороны заключили настоящий предварительный договор о нижеследующем.

1. Предмет предварительного договора

1.1. Стороны обязуются в срок до 10.09.2026 заключить основной договор купли-продажи жилого дома и земельного участка, на котором он расположен, на условиях, предусмотренных настоящим договором.

1.2. Настоящий договор заключён в соответствии со статьёй 429 Гражданского кодекса Российской Федерации.

2. Объекты недвижимости

2.1. Предметом основного договора являются:

Объект	Кадастровый номер

ОБРАЗЕЦ

Жилой дом по адресу: г. Екатеринбург, ул. Ленина, д. 5, кв. 12	66:41:0501001:123
Земельный участок по тому же адресу	66:41:0501001:123

2.2. Далее по тексту — Объекты.

2.3. Жилой дом продаётся одновременно с земельным участком, на котором он расположен: здание и участок, принадлежащие одному лицу, отчуждаются вместе (пункт 4 статьи 35 Земельного кодекса Российской Федерации, статья 552 Гражданского кодекса Российской Федерации).

3. Цена и задаток

3.1. Общая цена Объектов по основному договору составляет 50 000 рублей. В соответствии со статьёй 555 Гражданского кодекса Российской Федерации условие о цене является существенным: при его отсутствии договор считается незаключённым.

3.2. В обеспечение обязательства заключить основной договор Покупатель передаёт Продавцу при подписании настоящего договора задаток в размере 50 000 рублей, который засчитывается в счёт оплаты Объектов. Передача задатка подтверждается распиской Продавца либо документом о банковском переводе, в назначении которого указано, что это задаток по настоящему договору.

3.3. Если основной договор не будет заключён по вине Покупателя, задаток остаётся у Продавца. Если по вине Продавца — Продавец возвращает двойную сумму задатка в соответствии со статьёй 381 Гражданского кодекса Российской Федерации.

3.4. Задаток возвращается Покупателю в течение десяти рабочих дней, если до заключения основного договора обязательства прекратятся по соглашению сторон или потому, что исполнить их стало невозможно по обстоятельству, за которое ни одна из сторон не отвечает (пункт 1 статьи 381 Гражданского кодекса Российской Федерации). Также задаток возвращается, если обязательства прекратятся по пункту 5.1, потому что ни одна из сторон не направила другой предложение заключить основной договор.

4. Заверения Продавца

ОБРАЗЕЦ

4.1. Продавец заверяет, что Объекты принадлежат ему на праве собственности, не проданы, не подарены, не заложены, в споре и под арестом не состоят, не обременены правами третьих лиц.

4.2. Продавец обязуется до заключения основного договора не совершать сделок с Объектами и не допускать возникновения обременений, а также снять с регистрационного учёта всех зарегистрированных в доме лиц, кроме лиц, названных в пункте 4.4.

4.3. Если Объекты являются общим имуществом супругов, Продавец к заключению основного договора представляет нотариально удостоверенное согласие супруга на их продажу (пункт 3 статьи 35 Семейного кодекса Российской Федерации). Без такого согласия супруг Продавца в течение года с того дня, когда узнал о сделке, может потребовать в суде признать её недействительной.

4.4. В жилом доме проживают лица, сохраняющие в соответствии с законом право пользования им после его приобретения Покупателем: проверочное значение. Перечень этих лиц с указанием их прав на пользование домом включается в основной договор (пункт 1 статьи 558 Гражданского кодекса Российской Федерации). Продавец заверяет, что других таких лиц нет.

4.5. Продавец заверяет, что на земельном участке нет принадлежащих ему других зданий и сооружений (баня, гараж и т. п.), кроме тех, о которых он письменно сообщил Покупателю. Если такие здания или сооружения есть, они продаются вместе с Объектами и указываются в основном договоре (пункт 4 статьи 35 Земельного кодекса Российской Федерации).

5. Заключительные положения

5.1. Обязательства прекращаются, если до окончания срока заключения основного договора он не будет заключён либо одна из сторон не направит другой стороне предложение заключить этот договор (пункт 6 статьи 429 Гражданского кодекса Российской Федерации).

5.2. Споры разрешаются путём переговоров, при недостижении согласия — в суде.

5.3. Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

ОБРАЗЕЦ

Продавец: _____ / Петрова Мария Ивановна /

(подпись)

Покупатель: _____ / Иванов Сергей Петрович /

(подпись)

Понуждение к заключению основного договора

Если сторона уклоняется от заключения основного договора, другая сторона вправе обратиться в суд с требованием о понуждении заключить договор. Такое требование заявляется **в течение шести месяцев** с момента неисполнения обязательства по заключению договора; пропуск этого срока лишает права на иск. Суд, удовлетворяя требование, определяет условия основного договора, а сам договор считается заключённым с момента вступления решения в силу.

Обязательства по предварительному договору **прекращаются**, если до окончания срока, в который стороны должны заключить основной договор, он не будет заключён либо одна из сторон не направит другой предложение заключить его. Основание — статья 429 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Когда нужен нотариус

Предварительный договор заключают в той же форме, что и основной. Если продаётся доля в праве собственности на дом и участок (кроме случая, когда все совладельцы продают свои доли одной сделкой) либо дом принадлежит несовершеннолетнему или ограниченно дееспособному, оба договора **удостоверяет нотариус**. Подписанный без нотариуса, такой договор ничтожен (пункт 2 статьи 429 Гражданского кодекса Российской Федерации, часть 1.1 статьи 42 и часть 2 статьи 54 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»).

ОБРАЗЕЦ