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 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 земельного участка на условиях, предусмотренных настоящим договором.

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

2. Земельный участок

2.1. Предметом основного договора является земельный участок со следующими характеристиками:

Признак	Значение

ОБРАЗЕЦ

Адрес (местоположение)	г. Екатеринбург, ул. Ленина, д. 5, кв. 12
Кадастровый номер	66:41:0501001:123
Площадь	45 кв. м
Категория земель	земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешённого использования	для индивидуального жилищного строительства

2.2. Далее по тексту — Участок.

2.3. Характеристики Участка указаны в объёме, позволяющем однозначно определить предмет договора, как того требует статья 554 Гражданского кодекса Российской Федерации.

2.4. Категория земель и вид разрешённого использования определяют, что Покупатель сможет делать с Участком: строить жилой дом, вести садоводство или только держать огород. Их переносят уже в предварительный договор, чтобы к моменту основного между сторонами не осталось спора о том, какой именно участок покупается: предварительный договор должен содержать условия, позволяющие установить предмет основного договора (пункт 3 статьи 429 Гражданского кодекса Российской Федерации).

3. Цена и задаток

3.1. Цена Участка 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 задаток в размере 50 000 рублей, который засчитывается в счёт оплаты Участка.

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). Так же

ОБРАЗЕЦ

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

4.1. Продавец заверяет, что Участок принадлежит ему на праве собственности, не продан, не подарен, не заложен, в споре и под арестом не состоит, не обременён правами третьих лиц, границы Участка установлены в соответствии с земельным законодательством.

4.2. Проверьте заверение о границах до подписания основного договора. Сведения о границах участка содержатся в Едином государственном реестре недвижимости: закажите выписку и посмотрите, есть ли в ней описание местоположения границ. Если границ в реестре нет, их уточняют — кадастровый инженер готовит межевой план, местоположение границ определяется по правоустанавливающему документу, а при его отсутствии границами считаются те, что существуют на местности пятнадцать лет и более (статья 43 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости»). Купить участок с неустановленными границами закон не запрещает, но тогда подтвердить его фактические размеры и положение будет нечем.

4.3. Продавец обязуется до заключения основного договора не совершать сделок с Участком и не допускать возникновения обременений.

4.4. Если Участок является общим имуществом супругов, Продавец к заключению основного договора представляет нотариально удостоверенное согласие супруга на его 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.

4.5. Продавец заверяет, что на Участке нет принадлежащих ему зданий и сооружений, кроме тех, о которых он письменно сообщил Покупателю. Если такие здания или сооружения есть, они продаются вместе с Участком и указываются в основном договоре: продавать участок без находящихся на нём зданий и сооружений того же собственника закон не разрешает (пункт 4 статьи 35 Земельного кодекса Российской Федерации).

4.6. Если на Участок распространяется Федеральный закон от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (он не распространяется, в частности, на участки для садоводства, огородничества, личного подсобного хозяйства и на

ОБРАЗЕЦ

участки, на которых расположены объекты недвижимости), у субъекта Российской Федерации, а в случаях, установленных законом субъекта, у муниципального образования есть преимущественное право купить Участок по цене продажи. Поэтому до заключения основного договора Продавец письменно извещает высший исполнительный орган субъекта Российской Федерации (а в случаях, установленных законом субъекта, — орган местного самоуправления) о намерении продать Участок с указанием цены, площади, местоположения Участка и срока расчётов, который не может превышать девяноста дней. Извещение вручается под расписку или направляется заказным письмом с уведомлением о вручении. Основной договор заключается, только если орган в течение тридцати дней со дня поступления извещения откажется от покупки или не уведомит Продавца письменно о намерении купить Участок; после этого продать Участок можно в течение года и по цене не ниже указанной в извещении. Если цена снижается или меняются другие существенные условия, Продавец направляет новое извещение. Сделка, совершённая с нарушением преимущественного права покупки, ничтожна (статья 8 закона).

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.

Продавец: _____ / Петрова Мария Ивановна /

(подпись)

Покупатель: _____ / Иванов Сергей Петрович /

(подпись)

Понуждение к заключению основного договора

ОБРАЗЕЦ

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.

ОБРАЗЕЦ