

Предварительный договор купли-продажи квартиры

г. _____

" ____ " _____ 20__ г.

Мы, гр. **ФИО**, далее "Продавец", и гр. **ФИО**, далее "Покупатель", вместе далее "Стороны", заключили настоящий предварительный договор, далее "Договор", о нижеследующем:

1. Предмет Договора

Стороны обязуются в срок и на условиях Договора заключить договор купли-продажи, далее "Основной договор", недвижимости, расположенной по адресу: _____, далее "Квартира".

2. Описание Квартиры

2.1. Продавец сообщает следующие сведения о Квартире: количество комнат _____, общая пл. _____ м2, жилая пл. _____ м2, этаж/этажность/тип дома _____.

2.2. В Квартире на момент заключения Договора зарегистрированы следующие лица:

_____. Продавец обязуется обеспечить снятие с регистрационного учета вышеперечисленных лиц до подписания Основного договора купли-продажи (или после государственной регистрации прехода права собственности к Покупателю не позднее _____ дней).

3. Условия заключения основного договора

3.1. Основной договор должен быть составлен и подписан Сторонами в простой письменной (нотариальной) форме в срок до " ____ " _____ 20__ г.

3.2. **Продавец заявляет что:**

3.2.1. к моменту подписания Основного договора Квартира не будет сдана в аренду (найм), не будет находиться во временном пользовании, не будет заложена, не будет находится в споре, под запрещением (арестом);

3.2.2. на момент подписания Договора Продавцом не заключен договор/соглашение, в соответствии с которым Продавец обязуется продать Квартиру иному лицу (не Покупателю);

3.2.3. отсутствуют права пользования в Квартире у иных лиц, кроме указанных в п.2.2. Договора;

3.2.4. совершеннолетний(-е) собственник(-и) Квартиры, члены семьи собственника(-ов) и иные лица, состоящие в ней на регистрационном учете, под опекой и попечительством, на учете в ПНД и в НД не состоят, оставшихся без родительского попечения несовершеннолетних членов семьи собственника(-ов) не имеется;

3.2.5. регистрационный учет по месту жительства в Квартире не ограничен;

3.2.6. дом, в котором находится Квартира, не признан аварийным, не идет под снос или реконструкцию, не подлежит капитальному ремонту;

- 3.2.7. из Квартиры никто не снят с регистрационного учета временно (в армию, в места лишения свободы и др.);
- 3.2.8. Квартира не подвергалась переустройству/перепланировке без надлежащего разрешения.
- 3.2.9. Квартира не является/является совместно нажитым имуществом.
- 3.3. Продавец обязуется полностью погасить задолженности по коммунальным и иным платежам (в том числе за газ, электроэнергию, отопление, домофон), а также за капитальный ремонт дома за период до даты подписания Акта приема-передачи Квартиры, что должно подтверждаться квитанциями об оплате, которые вместе со всеми экземплярами ключей подлежат передаче Покупателю. В случае обнаружения фактов, свидетельствующих о наличии задолженностей по коммунальным и иным платежам Покупатель вправе соразмерно уменьшить покупную цену Квартиры и оплатить их самостоятельно.
- 3.4. Продавец обязуется немедленно уведомить Покупателя об ухудшении состояния Квартиры, оборудования и имущества, подлежащего передаче Покупателю согласно описи имущества, далее "Опись имущества", составляемой по желанию Сторон и прилагаемой в этом случае к Договору.
- 3.5. Квартира должна быть освобождена Продавцом от имущества, не входящего в ее цену и передана Покупателю по Акту приема-передачи не позднее _____ дней после государственной регистрации перехода права собственности к Покупателю по Основному договору.

4. Расчеты сторон

- 4.1. Цена Квартиры составляет денежную сумму _____ рублей.
- 4.2. При подписании Договора Покупатель передал Продавцу, а Продавец принял аванс в счет цены Квартиры в размере _____ рублей.
- 4.3. Расходы оплачивают:
 - 4.3.1. сбор документов необходимых для государственной регистрации Основного договора и перехода права по нему - _____;
 - 4.3.2. подготовка проекта Основного договора - _____;
 - 4.3.3. нотариальное удостоверение Основного договора - _____;
 - 4.3.4. государственную регистрацию перехода права по Основному договору в течение ____ дней - _____;
 - 4.3.5. аренду индивидуального банковского сейфа, дополнительное соглашение к договору аренды - _____;
 - 4.3.6. В случае возникновения дополнительных расходов по инициативе одной из Сторон их оплачивает Сторона-инициатор.
- 4.4. Расчеты по Основному договору производятся через депозитарную ячейку КБ _____ . При этом денежные средства за вычетом аванса (а при наличии задолженностей по коммунальным и иным платежам в соответствии с п.3.3. Договора), причитающиеся Продавцу в качестве цены Квартиры, помещаются на хранение в индивидуальный банковский сейф (условия допуска к сейфу определяются дополнительным соглашением к договору аренды сейфа), ключ от которого находится у Покупателя, и изымаются лицами, указанными в дополнительном соглашении к договору аренды сейфа, после регистрации перехода права по Основному договору.

5. Ответственность Сторон

- 5.1. Если при подписании Акта приема-передачи Квартиры имущество, указанное в Описи, будет отсутствовать или будет повреждено, Продавец обязуется полностью возместить Покупателю расходы последнего по приобретению или восстановлению недостающего или поврежденного имущества.
- 5.2. В случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения любого из условий Договора, сообщения недостоверных сведений, выявления обстоятельств, могут привести к признанию Основного договора недействительным, Продавец обязуется вернуть Покупателю полную сумму аванса не позднее 3-х дней с момента предъявления требования о возврате.
- 5.3. Если Основной договор не может быть заключен вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы, то есть обстоятельств чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях, Продавец возвращает аванс Покупателю в полном размере в течение 3-х дней с момента уведомления одной Стороной другой Стороны о наступлении этих обстоятельств.
- 5.4. Окончание срока действия Договора не влечет прекращения обязательств в соответствии с п. 5.1, 5.2, 5.3. Договора.

6. Дополнительные условия

- 6.1. Стороны уведомляют друг друга письменной форме по адресам: Продавец - _____, адрес электронной почты _____, Тел. _____; Покупатель - _____, _____, адрес электронной почты _____, Тел. _____.
- 6.2. Стороны обязуются информировать друг друга о:
- 6.2.1. возникновении обстоятельств, которые могут влиять на исполнение Договора, в том числе об изменении гражданского состояния, утере документов или изменении реквизитов документов, удостоверяющих личность, изменении постоянного места жительства;
- 6.2.2. невозможности получения уведомлений в связи с предполагаемым отсутствием и сообщать информацию об иной возможности оповещения отсутствующей Стороны.
- 6.2.3. невозможности получения уведомлений в связи с предполагаемым отсутствием и сообщать информацию об иной возможности оповещения отсутствующей Стороны.
- 6.3. Договор заключен на срок до дня, указанного в п. 3.1 Договора.
- 6.4. Все изменения и дополнения к Договору совершаются по согласию Сторон в письменной форме в виде Дополнительного соглашения к Договору, которое в случае составления прилагается к настоящему Договору и является его неотъемлемой частью.

Адреса и подписи Сторон

Покупатель: _____,
зарегистрирован по адресу: _____
Паспорт: _____
Телефон: _____

Продавец: _____,
зарегистрирован по адресу: _____
Паспорт: _____
Телефон: _____