**Предварительный договор купли-продажи квартиры**

|  |  |
| --- | --- |
| \_\_\_\_\_\_ | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |

Гр. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, зарегистрирован\_\_ по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, паспорт \_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_ выдан «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующ\_\_ от своего имени и именуем\_\_ в дальнейшем Продавец), с одной стороны и гр.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, зарегистрирован\_\_ по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, паспорт \_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_, выдан «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ года \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуем\_\_ в дальнейшем Покупатель, с другой стороны, совместно именуемые «стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем.

**1. Предмет договора**

1.1. В соответствии с настоящим предварительным договором стороны обязуются заключить в будущем договор купли-продажи квартиры (далее – Основной договор) на условиях, установленных в настоящем предварительном договоре (далее – Договор).

1.2. Квартира расположена по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, имеет номер \_\_, общая площадь – \_\_\_кв. м, кадастровый номер \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, тип помещения – \_\_\_\_\_\_(далее – Квартира).

1.3. Стороны обязуются заключить Основной договор не позднее «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_года.

**2. Условия Основного договора**

2.1. Квартира принадлежит Продавцу на праве собственности, что подтверждается записью в Едином государственном реестре недвижимости от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_.

2.2. Стоимость Квартиры составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб., \_\_\_коп. Указанная стоимость включает все взимаемые налоги.

2.3. Расчет между сторонами \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в размере, указанном в пункте 2.2 Договора, за вычетом ранее перечисленного задатка (п. 3.1 Договора) в течение \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рабочих дней с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. Стороны пришли к соглашению, что рабочими днями считаются дни с понедельника по пятницу включительно. Датой исполнения Покупателем своих обязательств считается дата \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

2.4. Стороны договорились о том, что в соответствии с пунктом 5 статьи 488 Гражданского кодекса Российской Федерации право залога у Продавца на Квартиру не возникает.

2.5. Право собственности на Квартиру переходит от Продавца к Покупателю после государственной регистрации перехода права. Государственная регистрация перехода права собственности на Квартиру является одновременно государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права в общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

2.6. Продавец обязуется освободить указанную Квартиру от личного имущества и передать Квартиру Покупателю в течение \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ дня с даты государственной регистрации перехода права собственности по передаточному акту, составленному в двух экземплярах.

2.7. Продавец заверяет, что на день подписания настоящего Договора в отчуждаемой Квартире никто не зарегистрирован по месту жительства и фактически не проживает, лиц, сохраняющих право пользования указанной Квартирой после ее приобретения Покупателем, не имеется.

2.8. Продавец заверяет, что отчуждаемая квартира не находится в залоге, под арестом, не является предметом дарения, не входит в завещание, суд не налагал запрет на совершение сделок с Квартирой, Продавец получил все необходимые согласия и одобрения, которые был обязан получить для отчуждения Квартиры. Кроме того, Продавец заверяет, что Квартира не имеет других обременений, например, не является предметом аренды, ренты, найма, свободная от притязаний третьих лиц. У Продавца отсутствует задолженность по оплате коммунальных и иных платежей, налогов.

2.9. Продавец обязуется передать Квартиру в пригодном для проживания состоянии, гарантирует исправность электротехнического и сантехнического инвентаря, водопроводных, электрических сетей и оборудования, подключенных и используемых в квартире.

2.10. Документы для государственной регистрации перехода права собственности на Квартиру предоставляются обеими сторонами в части, их касающейся, в срок, достаточный для подачи документов в орган регистрации. Расходы на оплату государственного перехода права собственности, включая сбор и подготовку необходимых документов, лежат на \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

2.11. В случае нарушения Продавцом любой из данных им гарантий, указанных в пунктах 2.7–2.9 Договора, Покупатель вправе требовать уплаты штрафа за каждый не соответствующий действительности факт в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб.

**3. Условие о задатке**

3.1. Покупатель в обеспечение исполнения обязательств по Договору обязуется в течение \_\_\_\_\_\_\_\_ рабочих с дней с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ передать Продавцу денежные средства в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб. в качестве задатка. Расчет между сторонами \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

3.2. При заключении сторонами Основного договора сумма задатка засчитывается в счет уплаты покупной цены за Квартиру. Оставшаяся часть цены за Квартиру перечисляется в порядке и сроки, определенные в пункте 2.3 Договора.

3.3. Если Основной договор не будет заключен по вине Покупателя, задаток останется у Продавца.

3.4. Если Основной договор не будет заключен по вине Продавца, Продавец обязан в течение \_\_\_\_\_\_\_\_ рабочих дней с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ вернуть Покупателю полученный задаток в двойном размере.

**4. Прекращение действия предварительного договора**

4.1. Обязательства сторон по настоящему Договору прекращаются, если до окончания срока, в который стороны должны заключить Основной договор, он не будет заключен либо одна из сторон не направит другой стороне предложение заключить Основной договор.

4.2. В случае если одна из сторон будет уклоняться от заключения Основного договора, другая сторона вправе обратиться в суд с требованием о понуждении к заключению договора.

**5. Обстоятельства непреодолимой силы**

5.1. Стороны по договору не несут ответственность при наступлении обстоятельств непреодолимой силы, к которым относятся стихийные бедствия (наводнения, землетрясения и т. п.), массовые беспорядки, решения государственных органов, исключающие возможность продолжения деятельности одной из сторон.

5.2. При наступлении обстоятельств, указанных в пункте 5.1 настоящего Договора, сторона должна без промедления известить о них в письменном виде другую сторону.

5.3. Извещение должно содержать данные о характере обстоятельств, документы, подтверждающие наступление указанных обстоятельств.

5.4. В случае наступления обстоятельств, предусмотренных в пункте 5.1 Договора, срок выполнения стороной обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют эти обстоятельства и их последствия.

5.5. Если наступившие обстоятельства, перечисленные в пункте 5.1 Договора, и их последствия продолжают действовать более \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, стороны проводят дополнительные переговоры для выявления альтернативных способов исполнения настоящего Договора.

**6. Изменение и расторжение Договора**

6.1. Изменения и дополнения к настоящему Договору имеют силу только в том случае, если они оформлены в письменной форме и подписаны представителями обеих сторон Договора.

6.2. Досрочное расторжение Договора возможно по соглашению сторон и в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

**7. Разрешение споров**

7.1. Все неурегулированные споры, возникающие между сторонами в ходе исполнения Договора, предварительно разрешаются в досудебном порядке путем предъявления письменных требований (претензий).

7.2. В случае неурегулирования сторонами разногласий в претензионном порядке, а также в случае неполучения письменного ответа на претензию в течение \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_дней с даты направления претензии второй стороне спор передается на рассмотрение суда.

**8. Заключительные положения**

8.1. Настоящий Договор вступает в силу с даты его подписания и действует до «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года.

8.2. Неотъемлемой частью Договора является выписка из Единого государственного реестра недвижимости от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_в \_ экз. на \_ л.

**9. Адреса и реквизиты сторон**

**Продавец: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года рождения, паспорт \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ проживающий по адресу\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.**

**Покупатель: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_ года рождения, паспорт \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, проживающий по адресу\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.**

**10. Подписи сторон**

**Продавец  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**Покупатель  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**