

Предварительный договор купли-продажи квартиры с задатком

г. _____, _____ две тысяч _____ года.
(число и месяц прописью) (год прописью)

Мы, гр. _____, _____ 19__ года рождения, проживающая по адресу: Московская область, г. _____, ул. _____, д. __ (_____), кв. ____ (_____), паспорт _____ № _____, выданный _____ УВД Московской области _____ 200__ года, код подразделения _____, именуемая в дальнейшем «Продавец», с одной стороны,
и гр. _____, _____ 19__ года рождения, проживающая по адресу: Московская область, г. _____, ул. _____, д. __ (_____), кв. ____ (_____), паспорт _____ № _____, выданный _____ УВД Московской области _____ 200__ года, код подразделения _____, именуемая в дальнейшем «Покупатель», с другой стороны, именуемые в совокупности «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Стороны обязуются заключить до «__» _____ 201__ года договор купли-продажи квартиры (далее - "Основной договор"), основные условия которого Стороны определяют в настоящем предварительном договоре.

2. Основные условия основного договора

2.1. По Основному договору Продавец обязуется передать в собственность Покупателя Квартиру, а Покупатель обязуется принять Квартиру и уплатить за нее цену, предусмотренную в договоре.

2.2. Указанная Квартира состоит из четырёх жилых комнат, имеет общую площадью _____ (_____) кв.м., в том числе жилую площадь _____ (_____) кв.м. Изменение площади Квартиры произведено на основании Распоряжения главы районной управы о перепланировке квартиры (помещения) от _____ № _____.

2.3. Квартира принадлежит «Продавцу» по праву собственности на основании договора купли-продажи Квартиры, нотариус _____, г. Москва, № реестра _____, _____, Заявление об изменении объекта права _____, заключенного с гр.гр. _____ и _____, и зарегистрированного Московским городским комитетом по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним _____ 20__ года, о чём в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним _____ 200__ года сделана запись регистрации № _____. В соответствии со ст. 131 ГК РФ право собственности «Продавца» на указанную квартиру зарегистрировано, о чём в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним _____ 20__ года сделана запись регистрации № _____ (свидетельство о государственной регистрации права - _____, выдано Московским городским комитетом по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним _____ 20__ года).

2.4. Инвентаризационная стоимость указанной квартиры по состоянию на _____ 201__ года составляет _____ (_____) тысячи _____) рублей, __ коп., что подтверждается справкой № _____, выданной _____ ТБТИ Московского городского бюро технической инвентаризации ГУП города Москвы _____ 201__ года.

2.5. Цена продаваемой Квартиры определена участниками договора в сумме

_____ (_____ миллионов _____ тысяч) рублей.
Соглашение о цене является существенным условием настоящего договора.

2.6. В указанной квартире согласно справке № _____ от _____ 201_ года, выданной _____ по _____ никто не зарегистрирован и не проживает.

2.7. Стоимость Квартиры будет оплачиваться Покупателем в следующем порядке:

2.8. В течение _ (_____) дней со дня заключения настоящего предварительного договора Покупатель обязуется выплатить Продавцу в качестве задатка сумму, составляющую _____ (_____) рублей, в соответствии с договором о задатке, заключённым между Сторонами, который является неотъемлемой частью настоящего договора.

2.9. Покупатель удовлетворен качественным состоянием покупаемого недвижимого имущества, которое установлено путем его осмотра на месте перед заключением настоящего договора, и не обнаружил при осмотре каких-либо дефектов и недостатков, о которых ему не сообщили Продавцы.

2.10. До подписания настоящего договора Квартира никому не продана, не подарена, не заложена, не обременена правами третьих лиц, в споре и под арестом (запрещением) не состоит, не передана в ренту, аренду или другое пользование. Ограничения в пользовании – использовать по разрешенному назначению.

2.11. С содержанием статей 131, 167, 209, 223, 288, 292 части первой Гражданского кодекса РФ, статей 549-558 части второй Гражданского кодекса РФ, статей 37, 40, 42, 43 Земельного кодекса РФ, статей 34 и 35 Семейного кодекса РФ Стороны ознакомлены.

2.12. Покупатель в соответствии со ст. 551 ГК РФ приобретает право собственности на вышеуказанное имущество с момента государственной регистрации перехода права собственности.

2.13. Стороны подтверждают, что не лишены дееспособности, не состоят под опекой и попечительством, не страдают заболеваниями, препятствующими осознать суть данного договора, а так же, что отсутствуют обстоятельства, вынуждающие заключить данный договор на крайне невыгодных для себя условиях.

2.14. В соответствии со ст. 556 ГК РФ при передаче вышеуказанного имущества, сторонами составляется и подписывается передаточный акт.

2.15. Расходы по оформлению и государственной регистрации Основного договора, настоящего договора, оплате арендованного депозитного сейфа ячейки несет Покупатель.

2.16. Расходы по пересчёту и проверке подлинности денежных средств, помещаемых в арендуемый депозитный сейф, несёт Продавец.

2.17. Стороны пришли к соглашению, что составляется договор купли-продажи в простой письменной форме в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, которые подписываются либо непосредственно Продавцами и Покупателем, либо их представителями, при этом кадастровые паспорта Квартиры подшиваются к экземплярам договоров купли-продажи Квартиры.

2.18. Расчёт между Сторонами производится следующим образом: денежные средства, указанные в п. 2.5 настоящего Договора, за вычетом внесённого задатка, будут храниться в арендуемом совместно Продавцом и Покупателем депозитном сейфе, арендованном в ЗАО АКБ «_____», отделение в городе _____, в специально охраняемом помещении по адресу: _____, Московская область, город _____, улица _____, дом _____. Депозитный сейф арендуется на два месяца.

2.19. Стороны согласовали, что Продавец получает доступ к указанным денежным средствам, хранящимся в арендуемом совместно Продавцом и Покупателем депозитном сейфе, в одностороннем порядке после регистрации договора купли-продажи в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по _____ на основании выписки из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество, где

удостоверено, что собственником указанной Квартиры значится гр. _____
(Ф.И.О., дата рождения, паспортные данные, проживающий)

2.20. Стороны договорились об обязательном упоминании в Основном Договоре изложенного выше порядка расчётов по Договору.

2.21. Стороны по своему усмотрению определяют дату и время подписания договора купли-продажи Квартиры. Подписанию Основного договора купли-продажи Квартиры, должно предшествовать закладка денежных средств в сумме, указанной п. 2.5 настоящего Договора в арендуемый совместно Продавцом и Покупателем депозитный сейф. В любом случае последним днём подписания Основного договора купли-продажи Квартиры является «__» _____ 201_ года. Если до «__» _____ 201_ года договор купли-продажи Квартиры не будет подписан, то стороны договариваются о встрече «__» _____ 201_ года в комнате для переговоров ЗАО АКБ «_____», Отделение в городе _____, по адресу: _____, Московская область, город _____, улица _____, дом __, в 12 часов 00 минут для урегулирования возникших вопросов.

2.22. После закладки денежных средств в арендуемый совместно Продавцом и Покупателем депозитный сейф и подписания договора купли-продажи Квартиры Продавец передаёт Покупателю все экземпляры договоров купли-продажи Квартиры, а также правоустанавливающие документы на Квартиру и свидетельство о праве собственности, взамен получает расписку Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по _____ о том, что Продавцом для регистрации договора купли-продажи Квартиры сдано свидетельство о праве собственности на Квартиру, правоустанавливающие документы на Квартиру и другие экземпляры договора купли-продажи Квартиры.

2.23. В случае отказа Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по _____ в регистрации договора купли-продажи Квартиры и перехода права собственности по любым причинам, за две недели до истечения срока аренды депозитного сейфа Покупатель и Продавец получают право совместного доступа к депозитному сейфу. Во время совместного доступа к сейфу Покупатель имеет право забрать свои денежные средства из сейфа, а Продавец получает от Покупателя все экземпляры не зарегистрированного договора купли-продажи Квартиры, при этом может быть составлен акт о взаимных претензиях.

2.24. Ответственность и права сторон, не предусмотренные в настоящем Договоре, определяются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3. Ответственность сторон

3.1. В случае если одна из Сторон будет уклоняться от заключения Основного договора (п. 1.1), предусмотренного настоящим Договором, то уклоняющаяся Сторона должна будет возместить добросовестной Стороне убытки, причиненные таким уклонением.

3.2. Возмещение убытков и выплата штрафа не влияет на право каждой Стороны, в силу п. 4 ст. 445 ГК РФ, обратиться в суд с требованием о понуждении заключить Основной договор.

4. Разрешение споров

4.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами по вопросам, не нашедшим своего разрешения в тексте данного договора, будут разрешаться путем переговоров на основе действующего законодательства РФ и обычаев делового оборота.

4.2. При не урегулировании в процессе переговоров спорных вопросов споры разрешаются в суде по месту нахождения Квартиры.

5. Форс-мажор

5.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение обязательств по Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы

(форс-мажор), а именно: пожар, наводнение, землетрясение, военные действия и т.д., при условии, что данные обстоятельства непосредственно повлияли на выполнение условий Договора. В этом случае срок выполнения договорных обязательств будет продлен на время действия указанных обстоятельств.

5.2. Сторона, которая не в состоянии выполнить свои договорные обязательства, незамедлительно информирует другую Сторону о начале действий указанных обстоятельств, но в любом случае не позднее 5 (пяти) дней после начала их действий.

5.3. Если указанные обстоятельства продолжаются более 14 дней, каждая Сторона может предложить расторгнуть Договор. В случае расторжения Договора по основаниям, предусмотренным настоящей статьей, ни одна из Сторон не вправе требовать от другой Стороны возмещение своих убытков. При этом Стороны произведут необходимые взаиморасчеты, которые предполагают оплату исполненных по Договору обязательств и возврат перечисленных ранее денежных средств за неисполненные, в связи с наступлением обстоятельств непреодолимой силы, обязательства.

6. Заключительные положения

6.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента подписания его Сторонами и действует до «__» _____ 201__ года включительно.

6.2. Данный Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой Стороны. Каждый из экземпляров Договора имеет равную юридическую силу.

6.3. Переуступка права требования по настоящему Договору допускается только с согласия другой Стороны.

6.4. Уведомления Сторон по настоящему Договору могут производиться письменно по следующим адресам:

6.4.1. Для Покупателя: _____ . С указанием для _____.

6.4.2. Для Продавца: : _____ . С указанием для _____.

6.5. Любые сообщения действительны со дня доставки по соответствующему адресу. В случае изменения адресов для уведомления одной из Сторон, она обязана незамедлительно уведомить об этом другую Сторону, при условии, что таким новым адресом для корреспонденции может быть только адрес в г. Москве или Московской области. В противном случае направление корреспонденции Стороной по прежнему адресу будет считаться надлежащим исполнением обязательств по Договору.

7. Подписи сторон

Продавец: _____
(дата, подпись, фамилия, имя, отчество, полностью)

Покупатель: _____
(дата, подпись, фамилия, имя, отчество, полностью)