СОГЛАШЕНИЕ ОБ АВАНСЕ

г. Москва                                                             «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Гр. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, паспорт серии \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, выдан «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_года, прожив. по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый/ая/ые в дальнейшем «Продавец», с одной стороны, и  
гр. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, паспорт серии \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, выдан «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ года, прожив. по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,  
именуемый/ая в дальнейшем «Покупатель», с другой стороны, руководствуясь ст.ст. 330, 421 ГК РФ, заключили настоящее соглашение о нижеследующем:

1. Продавец и Покупатель обязуются в течение срока действия настоящего соглашения заключить договор купли-продажи квартиры, расположенной по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (далее по тексту – Объект), по цене \_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_прописью\_\_\_\_\_\_) рублей.
2. Объект будет оформляться в собственность следующего лица/лиц: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ или иного лица по указанию Покупателя.
3. Объект имеет следующие характеристики: общая площадь \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв.м, жилая площадь \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв.м площадь кухни \_\_\_\_\_\_\_ кв.м; лоджия/балкон \_\_\_\_\_\_\_\_\_, этаж/этажность дома \_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_, тип дома \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, телефон \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.
4. При подписании настоящего соглашения Покупатель передал Продавцу в качестве аванса денежную сумму в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей в обеспечение исполнения своих обязательств по приобретению Объекта. Сумма аванса входит в цену Объекта.
5. Собственник Объекта — \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. Правоустанавливающий документ на Объект – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.
6. Продавец гарантирует истинность следующих сведений:

6.1. Объект не обременен правами третьих лиц (в частности, нет лиц, признанных безвестно отсутствующими или объявленных умершими в судебном порядке; находящихся в армии или в местах лишения свободы; выбывших в интернаты, дома инвалидов и иные учреждения социальной защиты), арендой, коммерческим наймом, возмездным или безвозмездным пользованием, залогом и др.; в споре и под арестом/запрещением не состоит; право распоряжения им не ограничено.

6.2. В Объекте зарегистрированы: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

6.3. Объект несанкционированной перепланировке или переоборудованию до подписания настоящего договора \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(подвергался/ не подвергался).

6.4. Дом, в котором находится Объект, в перечень под снос, реконструкцию, капитальный ремонт \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (включен/ не включен).

6.5. Отсутствует запрет на регистрацию граждан по месту жительства в Объекте.

6.6. Сделка, на основании которой собственники приобрели право собственности на Объект, была совершена по достоверным, надлежаще оформленным документам.

1. Продавец обязуется:

7.1. Перед подписанием настоящего соглашения предоставить Покупателю необходимые для заключения настоящего соглашения и договора купли-продажи Объекта документы из перечисленных ниже (отметить нужное):

* паспорта всех собственников и пользователей Объекта, в том числе для несовершеннолетних лиц с 14 лет;
* свидетельство о рождении (для несовершеннолетних, не достигших 18 лет);
* доверенность от собственников Объекта;
* свидетельство/справка о регистрации/о расторжении брака;
* свидетельство о смерти;
* свидетельство/справка о смене фамилии, имени, отчества;
* военный билет (для военнообязанных);
* правоустанавливающие документы: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ .

7.2. В срок до «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_ г. включительно, предоставить Покупателю дополнительно документы из перечисленных ниже (отметить нужное):

* справки БТИ;
* экспликация и поэтажный план;
* выписка из домовой книги;
* копия финансового лицевого счета;
* разрешение органов опеки и попечительства на отчуждение Объекта;
* справки об отсутствии задолженности за телефон, переговоры, коммунальные услуги, электроэнергию;
* справка из налоговой инспекции об уплате налога на имущество, перешедшее в порядке наследования или дарения;
* нотариально удостоверенное согласие супруга на отчуждение Объекта или заявление об отсутствии брачных отношений;
* справки из психоневрологического, наркологического диспансера на предмет отсутствия учета в них собственников и пользователей Объекта;
* нотариально удостоверенные заявления пользователей Объекта о снятии с регистрационного учета и освобождении Объекта в сроки, указанные в договоре по отчуждению Объекта;
* иные документы: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

7.3. Незамедлительно сообщать Покупателю обо всех обстоятельствах, способных повлиять на совершение сделки по отчуждению Объекта.

7.4. После подписания настоящего соглашения не производить перепланировку Объекта, демонтаж оборудования и конструкций, а также ремонтно-строительные работы без согласования с Покупателем, не заключать с третьими лицами аналогичных соглашений в целях отчуждения Объекта.

7.5. До подписания договора купли-продажи Объекта оплатить квартплату, все коммунальные платежи, электроэнергию, а также задолженности за телефон, в том числе за междугородние и международные переговоры.

7.6. Явиться лично и обеспечить явку всех собственников, пользователей Объекта (в случае отсутствия их нотариально удостоверенного обязательства о снятии с регистрационного учета из Объекта), супругов собственников Объекта (в случае отсутствия нотариально удостоверенного согласия супруга на сделку), с документами, удостоверяющими личность, и всеми другими необходимыми для совершения сделки документами в согласованные с Покупателем (устно или письменно) день, время и место для:

* подписания договора купли-продажи Объекта;
* подачи документов на государственную регистрацию.

(Если кто-либо из собственников Объекта в каком-либо из вышеуказанных случаев действует через представителя, последний должен иметь при себе дополнительно свой паспорт и доверенность на совершение соответствующих действий, оформленную в соответствии с действующим законодательством).

7.7. Не отказываться от телефонного номера, закрепленного за Объектом, и оказать новому собственнику Объекта содействие в переоформлении номера телефона путем подачи соответствующего заявления в территориальный телефонный узел.

7.8. Обеспечить снятие всех собственников и пользователей Объекта с регистрационного учета, в том числе расторгнуть заключенные с пользователями или третьими лицами договоры возмездного или безвозмездного пользования/найма/аренды Объекта, выселиться и освободить Объект от имущества в сроки, согласованные в договоре купли-продажи Объекта, а также передать Объект, не обремененный никакими задолженностями, новому собственнику по передаточному акту.

1. В случае уклонения или отказа Продавца от исполнения обязательств по настоящему соглашению нарушения Продавцом своих обязательств по соглашению или невозможности заключения договора купли-продажи Объекта по обстоятельствам, связанным с Продавцом, его супругом/ой или пользователями Объекта, а также в случае предоставления Продавцом недостоверной информации об Объекте (в т. ч. согласно п. 6 соглашения), сумма аванса возвращается Покупателю в течение одного рабочего дня с момента возникновения/обнаружения указанных обстоятельств или предъявления Покупателем соответствующего требования.
2. В случае незаключения сделки купли-продажи Объекта по вине Покупателя сумма аванса остается у Продавца.
3. В случае возникновения обстоятельств, влекущих невозможность исполнения обязательств по настоящему соглашению, за которые ни одна из сторон не несет ответственности (п.1 ст. 416 ГК РФ), а также в случае выявления фактов или обстоятельств, которые в дальнейшем могут повлечь утрату или ограничение права собственности нового собственника на Объект (п. 10.1 соглашения), Покупатель вправе отказаться от приобретения Объекта. При этом вся сумма аванса возвращается Покупателю.

10.1. К фактам и обстоятельствам, которые в дальнейшем могут повлечь утрату или ограничение права собственности нового собственника на Объект, относятся, в частности, следующие:

* Нарушение требований законодательства хотя бы в одной из предыдущих сделок с Объектом, как то: не были получены требуемые разрешения, согласия, отказы (например, согласие супруга, отказ от преимущественного права покупки, разрешение органов опеки и попечительства); была заключена сделка, прямо запрещенная законом; с превышением полномочий; по недействительной доверенности; сделка была зарегистрирована после смерти одного из участников.
* Обнаружение возможных прав третьих лиц на Объект, в том числе в связи с нарушениями закона или ущемлением прав граждан при приватизации, вступлении в наследство или в результате иных сделок с Объектом, в частности: несовершеннолетний ребенок одного из собственников или пользователей Объекта нигде не состоит (бывших собственников или пользователей Объекта – нигде не состоял) на регистрационном учете; нарушены права несовершеннолетних детей, в том числе в связи с невключением ребенка в число собственников Объекта или невыполнением условий органов опеки и попечительства; имеются временно отсутствующие лица (в армии, местах лишения свободы, домах престарелых или инвалидов, интернатах, с постановкой на временный регистрационный учет по другому адресу или на учет по месту пребывания), лица, признанные безвестно отсутствующими или объявленные умершими судом, лица, не вступившие в права наследования и не оформившие отказ от принятия наследства в установленном законом порядке.
* Кто-либо из бывших собственников или бывших пользователей Объекта состоял на учете в наркологическом или психоневрологическом диспансере на момент отчуждения Объекта.

1. При отсутствии иного согласования с Покупателем днем, временем и местом совершения сделки считается последний день срока действия настоящего соглашения, 12 часов 00 минут, по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.
2. Порядок проведения сделки:

* порядок расчетов по сделке — \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  
  (через банковскую ячейку или иной согласованный порядок);
* форма договора по отчуждению Объекта — \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  
  (с нотариальным удостоверением/простая письменная форма).

1. Расходы, связанные с совершением сделки, а именно:

* аренду банковской ячейки – оплачивает: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  
  (указать: Продавец или Покупатель);
* оформление договора по отчуждению Объекта – оплачивает: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  
  (указать: Продавец или Покупатель);
* государственную регистрацию сделки и перехода права собственности — оплачивает: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  
  (указать:Продавец или Покупатель).

1. Настоящее соглашение вступает в силу с даты его подписания и действует до «\_\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г. включительно. Срок действия соглашения может быть пролонгирован по письменному согласию сторон.

Настоящее соглашение составлено и подписано в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

Я/Мы,\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, *получил/а/и от гр. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в качестве аванса согласно п.4 настоящего соглашения денежную сумму в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_прописью\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей.*

ПОДПИСИ СТОРОН:

Продавец:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Покупатель:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_