Предварительный договор купли-продажи КВАРТИРЫ

(населенный пункт) «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г.

Гражданин Фамилия Имя Отчество («\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г.р., пол мужской/женский, место рождения – (населенный пункт), семейное положение – (женат/холост, замужем/не замужем) паспорт 00 00 000000 выдан (наименование выдавшего паспорт органа) «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г., код подразделения 000-000), зарегистрированный по адресу: регион, город, улица, дом, строение, квартира, именуемый в дальнейшем ПОКУПАТЕЛЬ, (в случае, если от лица Покупателя действует лицо по доверенности, указывается документ на основании, которого оно действует, а именно: «в лице Иванова Ивана Ивановича, действующего на основании доверенности №\_\_\_\_, удостоверенной «\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_г. нотариусом г.\_\_\_\_(населенный пункт), зарегистрированной в реестре за № \_\_» (Примечание: В доверенности обязательно должно быть прописано право на заключение договора купли-продажи с указанием приобретаемого объекта, право на заключение договора целевого жилищного займа (полное наименование договора, в том числе дата и номер) с ФГКУ «Росвоенипотека») с одной стороны, и

гражданин Фамилия Имя Отчество («\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г.р., пол мужской/женский, место рождения – г.город и регион, семейное положение – (женат/холост, замужем/не замужем), паспорт 00 00 000000 выдан (наименование выдавшего паспорт органа) «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г., код подразделения 000-000) зарегистрированный по адресу: регион, город, улица, дом, строение, квартира, именуемый в дальнейшем ПРОДАВЕЦ, с другой стороны,

или наименование юридического лица (зарегистрированный наименование регистрирующего органа «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г. за ОГРН 0000000000000, ИНН 0000000000, КПП 000000000, адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: регион, город, улица, дом, строение, офис), именуемое в дальнейшем ПРОДАВЕЦ, в лице Фамилия Имя Отчество («\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г.р., пол мужской/женский, паспорт 00 00 000000 выдан (наименование выдавшего паспорт органа) «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г., код подразделения 000-000) зарегистрированного по адресу: регион, город, улица, дом, строение, квартира, действующего на основании (наименование документа) , с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. **ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**
2. В соответствии с настоящим Договором Стороны принимают на себя обязательства заключить не позднее \_\_.\_\_.\_\_ г. Договор купли-продажи (далее – Основной договор) КВАРТИРЫ / ЖИЛОГО ДОМА с земельным участком, находящейся по адресу: регион, город, улица, дом 1 (Один), строение 1 (Один), квартира 1 (Один), именуемая в дальнейшем КВАРТИРА.

1.2. Приобретаемая КВАРТИРА принадлежит ПРОДАВЦУ на праве собственности на основании наименование документа № \_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г., зарегистрированного «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г. за № \_\_\_, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права собственности серии \_\_\_, выданным «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г. наименование территориального органа Росреестра, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г. сделана запись о регистрации № \_\_\_ (условный № КВАРТИРЫ).

* 1. Указанная в пункте 1.1 настоящего Договора КВАРТИРА состоит из \_\_ (\_\_\_\_) комнат, общей площадью без учета лоджий, балконов и других летних помещений \_\_\_ (\_\_\_\_\_) кв.м, в том числе жилой площадью \_\_\_\_ (\_\_\_) кв.м. КВАРТИРА расположена на \_\_(\_\_\_\_) этаже \_\_\_-этажного дома.
  2. На момент подписания настоящего Договора КВАРТИРА / ЖИЛОЙ ДОМ с земельным участком оценена независимым оценщиком (наименование оценочной организации) по рыночной стоимости в размере \_\_\_\_\_\_ (сумма прописью) рублей, что подтверждается Отчетом об оценке рыночной стоимости предмета ипотеки от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г. № \_\_\_.
  3. КВАРТИРА приобретается ПОКУПАТЕЛЕМ у ПРОДАВЦА за цену \_\_\_\_\_\_\_ (сумма прописью) рублей.

1.6. ПРОДАВЕЦ гарантирует, что вышеуказанная КВАРТИРА никому не продана, не подарена, не заложена; в споре, под арестом или запрещением не состоит; рентой, арендой, наймом или какими-либо иными обязательствами не обременена; а также лиц, обладающих правом пользования указанной КВАРТИРОЙ, в том числе согласно ст.292 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), не имеется.

**2. СУЩЕСТВЕННЫЕ УСЛОВИЯ ОСНОВНОГО ДОГОВОРА**

2.1. Основной договор будет предусматривать следующие положения, касающиеся источников оплаты приобретаемой КВАРТИРЫ:

2.1.2. ПРОДАВЕЦ КВАРТИРЫ проинформирован ПОКУПАТЕЛЕМ, что КВАРТИРА, указанная в п.1.1 настоящего Договора, приобретается ПОКУПАТЕЛЕМ за счет:

а) средств целевого жилищного займа в размере \_\_\_\_\_ (сумма прописью) рублей, предоставляемого Уполномоченным федеральным органом (далее – ЗАИМОДАВЕЦ) согласно заключенному в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (населенный пункт) между ПОКУПАТЕЛЕМ и ЗАИМОДАВЦЕМ Договору № \_\_\_целевого жилищного займа (полное наименование договора от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г.) (далее – Договор целевого жилищного займа);

б) собственных средств ПОКУПАТЕЛЯ в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_ (сумма прописью) рублей.

2.1.3. В соответствии с пунктом 1 ст. 77 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ в обеспечение обязательств, принятых по Договору целевого жилищного займа, на КВАРТИРУ оформляется залог в пользу ЗАИМОДАВЦА, в силу закона с момента государственной регистрации Основного договора купли-продажи жилого помещения и права собственности ПОКУПАТЕЛЯ на КВАРТИРУ до возникновения права у участника накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих на использование накоплений для жилищного обеспечения военнослужащих, либо до полного возврата средств целевого жилищного займа в случаях и порядке, предусмотренном ч.2 ст. 15 Федерального закона от 20.08.2004 г. № 117–ФЗ «О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнсолужащих». Залогодержателем по данному залогу является Российская Федерация в лице Федерального государственного казенного учреждения «Федеральное управление накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих».

2.1.4. В соответствии с пунктом 5 ст. 488 ГК РФ стороны определили, что КВАРТИРА с момента передачи её ПОКУПАТЕЛЮ и до момента полной оплаты не будет находиться в залоге у ПРОДАВЦА.

2.2. Основной договор будет предусматривать следующие положения, касающиеся порядка расчетов между сторонами:

2.2.1.  Средства целевого жилищного займа, указанные в подпункте «а» пункта 2.1 настоящего Договора, выплачиваются ПРОДАВЦУ путем безналичного перечисления ЗАЙМОДАВЦЕМ на рублевый счет ПРОДАВЦА № \_\_\_, открытый в наименование банка (реквизиты банка) (далее – Счет ПРОДАВЦА).

2.2.2. Средства целевого жилищного займа перечисляются на счет ПРОДАВЦА в соответствии с пунктом 14 Правил предоставления участникам накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих целевых жилищных займов, а также погашения целевых жилищных займов, утвержденных постановлением Правительства РФ от 15 мая 2008 г. № 370, после государственной регистрации права собственности ПОКУПАТЕЛЯ на КВАРТИРУ в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента и предоставления ЗАЙМОДАВЦУ:

настоящего Договора с регистрационными надписями органа Росреестра о государственной регистрации ипотеки в силу закона в пользу Российской Федерации;

выписки из ЕГРП, содержащей информацию об отсутствии иных зарегистрированных обременений в отношении КВАРТИРЫ кроме ипотеки (залога) в пользу Российской Федерации в лице ЗАЙМОДАВЦА.

2.2.3. Собственные средства ПОКУПАТЕЛЯ, указанные в подпункте «б» пункта 2.1 настоящего Договора, выплачиваются ПОКУПАТЕЛЕМ ПРОДАВЦУ путем \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (указывается форма расчета собственными средствами с ПРОДАВЦОМ).

**3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

**3.1. ПРОДАВЕЦ обязуется:**

3.1.1. Подписать Основной договор купли-продажи на условиях указанных в настоящем Договоре.

3.1.2. С даты подписания настоящего Договора до фактической передачи КВАРТИРЫ с земельным участком ПОКУПАТЕЛЮ не ухудшать состояние КВАРТИРЫ, не сдавать в аренду, наем, безвозмездное пользование, не обременять правами пользования членов семьи ПРОДАВЦА согласно ст. 292 ГК РФ, а также иными правами пользования, сохраняющимися в соответствии с законодательством после приобретения КВАРТИРЫ.

3.1.3. На дату возникновения у ПОКУПАТЕЛЯ права собственности на КВАРТИРУ уплатить полностью все коммунальные платежи, налоги и иные расходы.

**3.2. ПОКУПАТЕЛЬ обязуется:**

3.2.1. Подписать Основной договор купли-продажи на условиях указанных в настоящем Договоре.

3.2.2. Оплатить приобретаемую КВАРТИРУ по цене, указанной в пункте 1.5 настоящего Договора, в соответствии с условиями, описанными в разделе 2 настоящего Договора.

3.2.3. Принять от ПРОДАВЦА приобретаемую КВАРТИРУ во владение после её фактического получения.

**4. ОТВЕТСВТЕННОСТЬ СТОРОН**

4.1. За не исполнение или ненадлежащее исполнение Сторонами обязанностей по Договору стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

**5. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА И ИНЫЕ УСЛОВИЯ**

5.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента подписания его сторонами и действует до вступления в силу Основного договора купли-продажи.

5.2. Покупатель приобретает право собственности на КВАРТИРУ с момента государственной регистрации перехода права собственности в установленном законом порядке.

5.3. Риск случайной гибели или случайного повреждения предмета ипотеки до передачи КВАРТИРЫ ПОКУПАТЕЛЮ несет ПРОДАВЕЦ.

5.4. Все расходы, связанные с государственной регистрацией Основного договора, государственной регистрацией перехода прав собственности на КВАРТИРУ к ПОКУПАТЕЛЮ с обременением КВАРТИРЫ ипотекой в силу закона стороны несут в соответствии с законодательством Российской Федерации.

5.5. Стороны Основного договора подтверждают, что не лишены дееспособности; не состоят опекой и попечительством; не страдают заболеваниями, препятствующими осознать суть Договора, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие заключать Договор на крайне невыгодных для себя условиях.

5.6. Настоящим ПРОДАВЕЦ уведомляет ПОКУПАТЕЛЯ о том, что на дату подписания Основного договора в КВАРТИРЕ никто не зарегистрирован.

или Настоящим ПРОДАВЕЦ уведомляет ПОКУПАТЕЛЯ о том, что на дату подписания Основного договора в КВАРТИРЕ проживают и зарегистрированы по месту жительства гр. Фамилия Имя Отчество, гр. Фамилия Имя Отчество, которые будут сняты с регистрационного учёта и освободят КВАРТИРУ в течение \_\_\_ (\_\_\_) дней с даты \_\_\_.

5.7. Во всем остальном, что прямо не предусмотрено Основным договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

5.8. Настоящий Договор составлен и подписан в 3 (Трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один – для Заимодавца и по одному экземпляру для каждой из сторон.

**6. ПОДПИСИ СТОРОН**

|  |  |
| --- | --- |
| ПРОДАВЕЦ  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /И.О.Фамилия/ | ПОКУПАТЕЛЬ  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /И.О.Фамилия/ |

***Примечание:***

При покупке жилого дома с земельным участком необходимо учитывать следующие требования, предъявляемые к земельным участкам:

