

ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫЙ ДОГОВОР
купи - продажи недвижимого имущества
(с условием обеспечения обязательства задатком)

г. _____ «___» _____ 20__ г.

_____, «___» _____ года рождения, паспорт _____,
выданный _____

_____, дата выдачи «___» _____ года,
код подразделения _____-_____, адрес регистрации: _____

_____,
именуем _____ в дальнейшем «Продавец», с одной стороны, и,

_____, «___» _____ года рождения, паспорт _____,
выданный _____

_____, дата выдачи «___» _____ года,
код подразделения _____-_____, адрес регистрации: _____

_____,
именуем _____ в дальнейшем «Покупатель», с другой стороны, при совместном
упоминании именуемые «Стороны», заключили настоящий предварительный договор о
нижеследующем:

1. Предмет предварительного договора

1.1. Стороны обязуются заключить в будущем основной договор - договор купли-продажи
объекта недвижимости (далее – «Основной договор»), в установленной действующим
законодательством форме.

1.2. Основные условия Основного договора определяются Сторонами в настоящем
предварительном договоре.

1.3. Основной договор будет заключен Сторонами в срок до «___» _____ 20__ г.
включительно.

1.4. Срок, указанный в п. 1.3. настоящего договора может быть изменен по обоюдному
согласию Сторон, оформленному письменным дополнительным соглашением к
настоящему договору.

1.5. Стоимость объекта недвижимости составляет _____ (_____) рубл. _____ коп.

Расчет между Сторонами производится в следующем порядке:

- _____ (_____) рубл. _____ коп. Покупатель
передает Продавцу в качестве задатка, в день подписания сторонами настоящего Договора
и Соглашения о задатке;

- _____ (_____) рубл. _____ коп.
Покупатель передает Продавцу в день подписания Сторонами Основного договора за счет
собственных средств и/или кредитных средств, предоставляемых банком в рамках
ипотечного кредитования.

Порядок расчетов (форма расчетов: наличные денежные средства, банковская
ячейка, аккредитив, либо с привлечением кредитных средств) будет детально определен
Сторонами в Основном договоре купли-продажи, проект которого Стороны обязуются
согласовать и подписать до даты, указанной в п. 1.3. настоящего договора.

1.6. Оплата производится любым способом, не противоречащим законодательству Российской Федерации.

1.7. Цена за объект недвижимости, указанная в пункте 1.5. настоящего договора, фиксированная и пересмотру не подлежит.

2. Основные условия Основного договора

2.1. Продавец обязуется передать в собственность, а Покупатель принять в собственность и оплатить в соответствии с условиями настоящего договора следующий объект недвижимости: _____, площадью _____ кв.м., находящ_____ по адресу: _____

_____ с кадастровым номером _____ (далее по тексту - «Объект недвижимости»)

2.2. Продавец обязуется до заключения Основного договора предоставить Покупателю для ознакомления:

- правоустанавливающие документы;
- выписку из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах (дата выдачи не позднее чем за месяц до сделки);
- выписку из ЕГРН о переходе прав на объект недвижимости, в случае, если право собственности на отчуждаемый Объект недвижимости было зарегистрировано в ближайшие полгода;
- справку об отсутствии задолженности по коммунальным платежам, в том числе по электроснабжению, теплоснабжению и водоотведению; вывозу ТКО, капитальному ремонту (если объектом недвижимости выступает помещение в многоквартирном доме);
- копию поквартирной карточки с отсутствием зарегистрированных лиц в жилом помещении;

сообщить иные сведения, имеющие значение для осуществления прав и исполнения обязанностей по Основному договору.

2.3. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства по Договору, обязана возместить другой стороне причиненные таким неисполнением убытки.

2.4. Продавец обязуется не совершать действий, ведущих к изменению правового положения объекта недвижимости, указанного в п. 2.1. настоящего договора, его технических и качественных характеристик.

3. Ответственность сторон

3.1. При досрочном расторжении настоящего договора по инициативе Продавца, последний возвращает Покупателю сумму задатка в двойном размере в течение 3 (трех) календарных дней с момента отказа от заключения Основного договора (согласно п. 2 ст. 381 ГК РФ).

3.2. При досрочном расторжении настоящего договора по инициативе Покупателя задаток остается у Продавца (согласно п. 2 ст. 381 ГК РФ).

3.3. В случае если одна из Сторон будет уклоняться от заключения Основного договора, то в соответствии с п. 4 ст. 445 ГК РФ другая сторона вправе обязать уклоняющуюся сторону заключить договор путем обращения в судебные органы.

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 по месту нахождения ответчика.

5. Особые условия

5.1. На момент подписания настоящего предварительного Договора Покупатель частично выполнил обязательства по передаче денежных средств, определенных п. 1.5. настоящего Договора, а именно, передал денежные средства Продавцу в размере — _____ (_____) рубл. _____ коп.

5.2. В случае досрочного добровольного расторжения Сторонами настоящего Договора или прекращения обязательств, возникших на основании настоящего Договора, все полученные Продавцом денежные средства подлежат возврату Покупателю в полном объеме, в день подписания соглашения о расторжении настоящего Договора.

5.3. Ипотечная оговорка (условия о задатке при использовании кредитных средств):

5.3.1. Стороны пришли к соглашению, что если Покупатель планирует использовать для оплаты по Основному договору кредитные средства, предоставляемые банком, то он обязан соблюдать условия ипотечной оговорки.

5.3.2. Покупатель обязуется действовать добросовестно и предпринять все зависящие от него меры для получения кредита, а именно: подать документы в банк в течение 3 рабочих дней с момента подписания настоящего договора, предоставить банку достоверные сведения о своем финансовом состоянии, не допускать действий, ухудшающих его кредитную историю в период действия настоящего договора.

5.3.3. В случае если Покупателю будет отказано в предоставлении ипотечного кредита уполномоченным банком по причинам, не зависящим от Покупателя (в том числе: отказ банка в связи с недостаточной стоимостью предмета ипотеки по результатам оценки, отказ банка в одобрении данного объекта недвижимости, отказ по причине изменения требований банка к заемщикам, произошедшего после подписания настоящего договора), настоящий договор считается расторгнутым, а сумма задатка подлежит возврату Покупателю в полном объеме в течение 3 (трех) календарных дней с момента предоставления Продавцу официального документа об отказе банка (скриншот из личного кабинета, справка банка).

5.3.4. Задаток Покупателю не возвращается (остается у Продавца) в следующих случаях:

- если Покупатель не обратился в банк за получением кредита в срок, установленный п. 5.3.2;

- если Покупатель получил одобрение банка, но в дальнейшем самостоятельно отказался от заключения кредитного договора или не выполнил условия банка для выдачи кредита (не предоставил документы, не застраховал предмет залога и т.п.);

- если отказ банка вызван действиями (бездействием) Покупателя, в том числе: предоставлением недостоверных сведений о своем доходе/занятости, ухудшением кредитной истории (принятием новых кредитных обязательств) в период действия настоящего договора, либо выбором заведомо неподходящей кредитной программы;

- если Покупатель имеет возможность оплатить стоимость Объекта за счет собственных средств, но отказывается от заключения Основного договора, ссылаясь на отсутствие кредитных средств.

5.4. Расходы, связанные с уплатой госпошлины по оформлению права собственности на приобретаемый Объект недвижимости возлагаются на Покупателя. Стоимость составления договора купли-продажи, а равно стоимость услуг по составлению ДКП возлагается на _____.

5.5. Стороны согласовали, что условия и сроки освобождения Продавцом Объекта недвижимости от личных вещей, а также обязательства Продавца по снятию с регистрационного учета всех зарегистрированных в Объекте недвижимости лиц (в том числе несовершеннолетних детей) и ответственность за нарушение этих обязательств будут определены Сторонами в проекте Основного договора купли-продажи.

Проект Основного договора купли-продажи, содержащий в том числе порядок расчетов (собственные и/или кредитные средства), сроки и порядок передачи Объекта, а также санкции за его несвоевременное освобождение, подлежит согласованию и подписанию Сторонами до наступления даты, указанной в п. 1.3. настоящего договора.

5.6. Продавец гарантирует покупателю, что при приобретении прав на объект недвижимости им не использовались средства материнского (семейного) капитала по государственному сертификату на материнский (семейный) капитал, а равно, что у него отсутствуют неисполненные обязательства перед уполномоченными органами РФ по наделению несовершеннолетних детей долями в указанном Объекте недвижимости.

6. Заключительные положения

6.1. Настоящий предварительный договор вступает в силу с момента подписания его сторонами и действует до полного исполнения Сторонами принятых по договору обязательств.

6.2. Настоящий договор составлен по одному экземпляру для каждого участника договора.

7. Подписи сторон

Продавец

Покупатель
