

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

1.1. В соответствии с настоящим Договором Стороны принимают на себя обязательства заключить не позднее __. __. __ г. Договор купли-продажи (далее – Основной договор) **КВАРТИРЫ**, 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**).

1.3. 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.

1.4. На момент подписания настоящего Договора **КВАРТИРА** 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. № __.

1.5. **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 – ЗАЙМОДАВЕЦ) согласно заключенному в _____ (населенный пункт) между ПОКУПАТЕЛЕМ и ЗАЙМОДАВЦЕМ 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 ЗАЙМОДАВЦА, 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 20.08.2014 № 117-ФЗ «О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих». 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 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. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ 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

ПОКУПАТЕЛЬ

_____/И.О.Фамилия/

_____/И.О.Фамилия/