**Образец**

(в договор могут вноситься изменения/дополнения в зависимости от условий сделки купли-продажи)

**Предварительный договор**

**купли-продажи \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_***(указывается наименование объекта недвижимости)*

**«\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 201\_ г. город \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

Мы, *Фамилия, имя, отчество*, *\_\_.\_\_.\_\_года рождения,* *паспорт* серия\_\_\_\_\_№\_\_\_\_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_, зарегистрированный по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,именуемый в дальнейшем ПРОДАВЕЦ с одной стороны и *Фамилия, имя, отчество, \_\_.\_\_.\_\_года рождения,* *паспорт* серия\_\_\_\_\_№\_\_\_\_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_, зарегистрированный по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем ПОКУПАТЕЛЬ с другой стороны, а вместе далее именуемые Сторонами, заключили настоящий договор о нижеследующем:

Стороны не позднее «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_201\_ года обязуются заключить основной договор купли-продажи объекта недвижимости, указанного в п. 2, на следующих условиях:

1. ПРОДАВЕЦ передает в собственность ПОКУПАТЕЛЯ **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_***(указывается наименование объекта недвижимости),* общей площадью \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_) кв.м, находящуюся по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(*указывается полный адрес объекта недвижимости*), кадастровый номер\_\_\_\_\_\_ (далее по тексту Объект недвижимости).

Объект недвижимости принадлежит ПРОДАВЦУ на праве собственности на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(указываются документы-основания в соответствии со Свидетельством о государственной регистрации права/ выпиской из государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющей проведение государственной регистрации возникновения и перехода прав/ выпиской из Единого государственного реестра недвижимости, удостоверяющей проведение государственной регистрации возникновения и перехода прав).*

1. Государственная регистрация права произведена в *(указывается наименование регистрирующего органа)*, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним/ Едином государственном реестре недвижимости «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_\_г. сделана запись регистрации № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ и выдано(а) свидетельство о государственной регистрации права серии \_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ года/ выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведение государственной регистрации возникновения и перехода прав от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ года/ выписка из Единого государственного реестра недвижимости, удостоверяющая проведение государственной регистрации возникновения и перехода прав от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ года.
2. Объект недвижимости оценивается Сторонами в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей.

Объект недвижимости приобретается ПОКУПАТЕЛЕМ за счет собственных и кредитных средств, предоставляемых ПАО Сбербанк в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_отделения № \_\_\_\_\_\_\_, именуемым в дальнейшем БАНК, согласно Кредитному договору № \_\_\_\_\_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_ г. (далее Кредитный договор), заключенному в г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ между (*указать* *Ф.И.О. заемщика/созаемщика)* и БАНКОМ.

1. *Выбрать один из вариантов:*

*(1) В случае уплаты аванса указывается пункт следующего содержания:*

Стоимость Объекта недвижимости уплачивается в следующем порядке:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей – за счет собственных средств, уплачиваются после подписания настоящего договора в качестве аванса;

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей – за счет кредитных средств БАНКА уплачиваются в течение \_\_\_\_\_ дней после государственной регистрации перехода права собственности в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, а также после государственной регистрации ипотеки Объекта недвижимости в силу закона в пользу БАНКА путем перечисления указанной суммы со счета ПОКУПАТЕЛЯ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, открытого в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ отделении № \_\_\_\_\_ ПАО Сбербанк, на счет ПРОДАВЦА № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, открытого в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(указать полное наименование Банка и др. платежные реквизиты)*.

*(2) В случае единовременной передачи всей суммы стоимости объекта недвижимости указывается пункт следующего содержания:*

Стоимость Объекта недвижимости уплачивается в следующем порядке: \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей – за счет собственных средств; \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей – за счет кредитных средств БАНКА.

Оплата производится в течение \_\_\_\_\_\_ дней после государственной регистрации перехода права собственности в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, а также после государственной регистрации ипотеки Объекта недвижимости в силу закона в пользу БАНКА путем перечисления указанной суммы со счета ПОКУПАТЕЛЯ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, открытого в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ отделении № \_\_\_\_\_ ПАО Сбербанк, на счет ПРОДАВЦА *(указать Ф.И.О.)* № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, открытого в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(указать полное наименование Банка и др. платежные реквизиты)*.

*(3)* *В случае произведения расчетов с использованием индивидуального банковского сейфа указывается пункт следующего содержания:*

Расчёты производятся с использованием индивидуального банковского сейфа, который БАНК предоставляет ПРОДАВЦУ и ПОКУПАТЕЛЮ во временное пользование на основании Договора аренды индивидуального сейфа и Акта приема-передачи в пользование индивидуального сейфа.

1. В соответствии с п. 5. ст. 488 ГК РФ Стороны договорились, что Объект недвижимости до полной оплаты его стоимости не находится в залоге у ПРОДАВЦА.
2. В соответствии со ст. 77 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16.07.1998г. № 102-ФЗ Объект недвижимостив обеспечение исполнения обязательств по Кредитному договору считается находящимся в залоге у БАНКА в силу закона с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости.

ЗалогодержателемОбъекта недвижимости является БАНК. Залогодателем является ПОКУПАТЕЛЬ. Право Залогодержателя удостоверяется Закладной.

1. До заключения основного договора купли-продажи ПРОДАВЕЦ гарантирует, что Объект недвижимости никому не продан, не заложен в споре и под арестом (запрещением) не состоит, не передан в аренду, наем, безвозмездное пользование, а также не обременен правами пользования членов семьи собственника. Объект недвижимостисвободен от любых прав третьих лиц*.*
2. *Выбрать один из вариантов:*

*(1) Если в Объекте недвижимости кто-либо зарегистрирован,* *то указывается пункт следующего содержания:*

В Объекте недвижимости зарегистрированы \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (*указываются зарегистрированные лица*), которые обязуются сняться с регистрационного учета до регистрации перехода права собственности в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

*(2) Если в Объекте недвижимости никто не зарегистрирован,* *то указывается пункт следующего содержания:*

На момент заключения настоящего договора в Объекте недвижимости никто не зарегистрирован.

1. ПРОДАВЕЦ обязан не позднее \_\_\_\_ дней с момента государственной регистрации перехода права собственности в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ передать ПОКУПАТЕЛЮ Объект недвижимости без составления акта приема-передачи.
2. Риск случайной гибели или случайного повреждения \_\_\_\_\_\_(*указывается объект недвижимости*) после её передачи ПОКУПАТЕЛЮ несёт ПОКУПАТЕЛЬ.
3. Право собственности на Объект недвижимости возникает у ПОКУПАТЕЛЯ с момента государственной регистрации перехода права собственности на Объект недвижимости к ПОКУПАТЕЛЮ в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по \_\_\_\_\_\_\_\_\_.
4. После государственной регистрации перехода права собственности в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Объект недвижимости переходит в собственность ПОКУПАТЕЛЯ, который за свой счет осуществляет ремонт и эксплуатацию Объекта недвижимости, а также участвует соразмерно занимаемой площади в расходах, связанных с техническим обслуживанием и ремонтом, в том числе капитальном всего дома.
5. В случае частичного исполнения обеспеченного ипотекой обязательства, ипотека в силу закона на (*указывается наименование объекта недвижимости*) сохраняется в первоначальном объеме до полного исполнения ПОКУПАТЕЛЕМ своих обязательств, возникших из кредитного договора.
6. Расходы на государственную регистрацию перехода права собственности Стороны несут в соответствии с действующим законодательством РФ.
7. Споры, вытекающие из настоящего Договора, подлежат рассмотрению в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.
8. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания и действует до момента подписания основного договора купли-продажи.
9. Настоящий Договор составлен и подписан Сторонами в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон.
10. Подписи Сторон:

ПРОДАВЕЦ:

*\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ подпись.*

ПОКУПАТЕЛЬ:

*\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ подпись.*