ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫЙ ДОГОВОР

купли-продажи квартиры с привлечением кредитных средств (ипотека)

|  |  |
| --- | --- |
| г.<document\_city> | <document\_date> |

Гр. <seller\_name> <seller\_surname> <seller\_patronymic>, паспорт: серия <s\_pas\_series>, № <s\_pas\_number>, выданный <s\_pas\_issue\_date> <s\_pas\_issued>, проживающий по адресу: <s\_registration\_address>, именуемый в дальнейшем «Продавец», с одной стороны, и гр. <buyer\_name> <buyer\_surname> <buyer\_patronymic>, паспорт: серия <b\_pas\_series>, № <b\_pas\_number>, выданный <b\_pas\_issue\_date> <b\_pas\_issued>, проживающий по адресу: <b\_registration\_address>, именуемый в дальнейшем «Покупатель», с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор, в дальнейшем «Договор», о нижеследующем:

Продавцу принадлежит квартира, находящаяся по адресу: <adress>, состоящая из <rooms\_quantity> жилых комнат общей площадью <apartment\_area> кв.м., квартира расположена на <floor> этаже.

Вышеуказанная квартира принадлежит ФИО (продавцу) по праву собственности на основании <ownership\_doc> от <ownership\_doc\_date>, что подтверждает <confirming\_ownership\_doc> № <confirming\_ownership\_doc\_number> от <confirming\_ownership\_doc\_date>. Продавец имеет намерение продать указанную квартиру Покупателю.

В соответствии с этими намерениями Стороны обязуются срок до <contract\_due\_date> заключить договор купли-продажи квартиры.

Цена за указанную квартиру согласована сторонами и составляет сумму в размере <price> рублей. Указанная сумма состоит из:

* суммы в размере <own\_funds> рублей, которая вносится Покупателем за счет собственных средств;
* суммы в размере <credit\_funds> рублей, которая вносится Покупателем за счет кредитных средств, предоставляемых по Кредитному Договору, заключенному <credit\_agreement\_date> с <credit\_bank>, далее именуемый Банк.

Расчеты по сделке купли-продажи квартиры производятся с использованием Индивидуального сейфа Банка.

Передача денежных средств Продавцу в счет оплаты квартиры осуществляется после государственной регистрации перехода права собственности на квартиру к Покупателю, а также государственной регистрации ипотеки квартиры в силу закона в пользу Банка.

При регистрации вышеуказанной квартиры в собственность Покупателя одновременно будет осуществлена регистрация залога (ипотеки) квартиры, возникшей в силу закона в соответствии с ст.77 ФЗ РФ «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

Право Залогодержателя удостоверяется закладной.

Объект недвижимости будет находиться в залоге в силу закона у Банка с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

На момент заключения настоящего Договора Продавец гарантирует, что указанная квартира не продана, не заложена, не сдана в аренду, найм, безвозмездное пользование, не обременена иными гражданско-правовыми сделками, а также в споре и под арестом (запрещением) не состоит.

В случае возникновения споров по настоящему Договору Стороны примут все меры к их разрешению путем переговоров. При невозможности решения споров указанным путем Стороны вправе поступить в соответствии с порядком, установленным действующим законодательством РФ.

В случае уклонения одной из сторон от заключения договора купли-продажи, другая Сторона вправе обратиться в суд с требованием о понуждении заключить договор купли-продажи. Сторона, необоснованно уклоняющаяся от заключения договора купли-продажи должна возместить другой Стороне, причиненные этим убытки.

Продавец обязуется в течение двух недель со дня регистрации перехода права собственности по договору купли-продажи в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии сняться с регистрационного учета и освободить квартиру от своего имущества.

При подписании настоящего Договора Стороны подтверждают, что они не лишены и не ограничены в дееспособности, под опекой и попечительством, патронажем не состоят, не страдают заболеваниями, препятствующими осознать суть подписываемого договора и обстоятельств его заключения, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить данную сделку на крайне невыгодных для себя условиях.

соответствии со ст.556 ГК РФ передача квартиры и документов по указанной квартире произойдет посредством подписания Сторонами передаточного акта, который является неотъемлемой частью договора купли-продажи.

Договор купли-продажи квартиры может быть заключен по договоренности сторон и ранее установленного настоящим договором срока.

Содержание ст. ст. 429, 445 ГК РФ сторонам понятно.

Расходы, связанные с заключением договора купли-продажи указанной квартиры, государственной регистрации перехода прав, а так же расходы, связанные с заключением настоящего Договора оплачивает Покупатель.

Настоящий Договор содержит весь объем соглашений между Сторонами в отношении предмета настоящего договора, отменяет и делает недействительными все другие обязательства или представления, которые могли быть приняты или сделаны Сторонами, будь то в устной или письменной форме, до заключения настоящего Договора.

Договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из сторон.

АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

|  |  |
| --- | --- |
| Продавец | Покупатель |
| <seller\_name> <seller\_surname> <seller\_patronymic> | <buyer\_name> <buyer\_surname> <buyer\_patronymic> |
| Регистрация: <s\_registration\_address> | Регистрация: <b\_registration\_address> |
| Паспорт: серия <s\_pas\_series> номер <s\_pas\_number> | Паспорт: серия <b\_pas\_series> номер <b\_pas\_number> |
| Выдан: <s\_pas\_issue\_date> | Выдан: <b\_pas\_issue\_date> |
| Кем: <s\_pas\_issued> | Кем: <b\_pas\_issued> |

ПОДПИСИ СТОРОН

|  |  |
| --- | --- |
| Продавец: | Покупатель: |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(подпись/Ф.И.О.)* | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(подпись/Ф.И.О.)* |