

СОГЛАШЕНИЕ С ПРОДАВЦОМ О ЗАДАТКЕ

Г. _____
(место составления, город)

«____» _____ 2018 г.
(дата составления, число, месяц, год)

Мы, гр. РФ _____,
(Фамилия Имя Отчество продавца)

«____» _____ года рождения, место рождения _____,
(дата рождения, число, месяц, год) (область, край, район, город, населенный пункт)

паспорт _____, выдан _____
(серия, номер) (полное наименование органа, выдавшего документ)

_____, _____ года,
(дата выдачи, число, месяц, год)

код подразделения _____, зарегистрированный(-ая) по адресу: _____
(номер подразделения) (область, край, район, город, населенный пункт, улица, дом, номер квартиры)

_____,
далее именуемый **«Продавец»**, с одной стороны,

и гр. РФ, _____,
(Фамилия Имя Отчество покупателя)

«____» _____ года рождения, место рождения _____,
(дата рождения, число, месяц, год) (область, край, район, город, населенный пункт)

паспорт _____, выдан _____
(серия, номер) (полное наименование органа, выдавшего документ)

_____, _____ года,
(дата выдачи, число, месяц, год)

код подразделения _____, зарегистрированный(-ая) по адресу: _____
(номер подразделения) (область, край, район, город, населенный пункт, улица, дом, номер квартира)

_____,
далее именуемый **«Покупатель»**, с другой стороны, вместе именуемые **«Стороны»**, заключили настоящее соглашение, далее **«Соглашение»**, о нижеследующем:

ПРЕДМЕТ СОГЛАШЕНИЯ

1. Стороны договорились в срок до «____» _____ 20____ г включительно, заключить в будущем
(указать дату сделки число, месяц, год)

договор купли-продажи (далее — «Основной договор») недвижимого имущества в виде _____,
(указать объект: квартира, комната, дом, земельный участок)

_____, _____ (далее именуемый(-ая) - «Объект»);
(указать полный адрес объекта)

2. Стоимость объекта определена Сторонами в размере _____
(указать сумму цифрами)

(_____) рублей.
(указать сумму прописью)

3. Покупателем(-ями) Объекта по Основному договору будет(-ут): _____

(указать ФИО покупателя(-ей) объекта недвижимости)

4. Объект расположен на _____ этаже, имеет следующие характеристики: количество комнат _____,

(указать этаж)

(указать количество комнат)

общая площадь _____ кв.м; жилая площадь _____ кв.м, телефон _____.

(указать площадь объекта, в том числе жилую)

(указать номер телефона, при наличии)

4. При заключении настоящего Соглашения Покупатель передает Продавцу в качестве задатка денежную сумму в размере _____ (_____) рублей, в обеспечение исполнения своих обязательств по приобретению Объекта.

5. При заключении Сторонами Основного договора задаток, переданный Покупателем в соответствии с п. 4 настоящего Соглашения, засчитывается в счет оплаты стоимости Объекта.

6. В Объекте на регистрационном учете состоят: _____

(указать ФИО зарегистрированных в объекте лиц)

УСЛОВИЯ СОГЛАШЕНИЯ

7. На момент заключения настоящего Соглашения Продавец гарантирует истинность следующих сведений, которые сохраняются на момент заключения Основного договора:

7.1. Объект не обременен правами третьих лиц (в частности, нет лиц, признанных безвестно отсутствующими или объявленных умершими в судебном порядке; находящихся в армии или в местах лишения свободы; выбывших в интернаты, дома инвалидов и иные учреждения социальной защиты), арендой, коммерческим наймом, возмездным или безвозмездным пользованием, залогом и др. не обременен; в споре и под арестом/запрещением не состоит; право распоряжения Объектом не ограничено.

7.2. Сделка, на основании которой собственник(-и) приобрел право собственности на Объект, была совершена по достоверным, надлежаще оформленным документам.

8. Продавец обязуется:

8.1. При подписании настоящего Соглашения предоставить Покупателю для ознакомления необходимые для заключения настоящего Соглашения документы из перечисленных ниже:

-паспорта собственников

-правоустанавливающие и правоподтверждающие документы. (к правоустанавливающим документам относятся: договор купли-продажи / мены / дарения / долевого участия / свидетельство о праве на наследство / решение суда и др., к правоподтверждающим документам относятся: Свидетельство о праве собственности или удостоверяющая выписка из ЕГРН)

8.2. По мере получения, но не позднее, чем за две недели до подписания Основного договора предоставить Покупателю дополнительно: выписку из домовой книги, копию финансового лицевого счета, справку об отсутствии задолженности за коммунальные услуги (выписка из домовой книги, копия финансово-лицевого счета, справка об отсутствии задолженности за коммунальные услуги могут быть заменены Единым жилищным документом), справки об отсутствии задолженности за телефонные переговоры (при наличии), электроэнергию.

8.3. После подписания настоящего Соглашения не производить перепланировку Объекта, демонтаж оборудования и конструкций, а также ремонтно-строительные работы без согласования с Покупателем, не заключать с третьими лицами аналогичных Соглашений в целях отчуждения Объекта, снять объявление о продаже Объекта из всех рекламных источников.

8.4. До подписания Основного договора оплатить квартплату, все коммунальные платежи, электроэнергию, а также задолженности за телефон, в том числе за междугородние и международные переговоры.

8.5. Явиться лично и обеспечить явку всех собственников, пользователей Объекта (в случае отсутствия их нотариально удостоверенного обязательства о снятии с регистрационного учета из Объекта), с документами, удостоверяющими личность, и всеми необходимыми для совершения сделки документами, в согласованные с Покупателем (устно или письменно) день, время и место для:

- подписания Основного договора;

- подачи документов на государственную регистрацию.

8.6. Обеспечить снятие всех собственников и пользователей Объекта с регистрационного учета, в том числе расторгнуть заключенные с пользователями или третьими лицами договоры возмездного или безвозмездного пользования/найма/аренды Объекта в течение _____ календарных дней с даты

(указать количество дней, в течение которых все зарегистрированные в объекте лица будут сняты с регистрационного учета)

государственной регистрации перехода права собственности на Объект; выселиться и освободить Объект от личного имущества, передать Объект, не обремененный никакими задолженностями, новому собственнику по передаточному акту в течение _____ календарных дней с даты государственной регистрации

(указать количество дней, в течение которых будут переданы ключи и подписан Акт приема-передачи)

перехода права собственности на Объект.

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

9. Если Основной договор не будет заключен по вине Покупателя, в том числе в случае уклонения или отказа Покупателя от исполнения обязательств по настоящему Соглашению, нарушения Покупателем своих обязательств по настоящему Соглашению выплаченная в качестве задатка, в соответствии с п. 3.2, денежная сумма Покупателю не возвращается. При этом настоящее Соглашение считается расторгнутым в связи с невозможностью исполнения, все обязательства Сторон прекращаются.

10. Если Основной договор не будет заключен по вине Продавца, в том числе в случае уклонения или отказа Продавца от исполнения обязательств по настоящему Соглашению, нарушения Продавцом своих обязательств и гарантий по настоящему Соглашению или невозможности заключения Основного договора по обстоятельствам, связанным с Продавцом, Продавец возвращает Покупателю внесенную в качестве задатка, в соответствии с п. 3.2, денежную сумму в двукратном размере в течение 3 (Трех) дней с момента требования. При этом с момента возврата двукратного размера задатка настоящее Соглашение считается расторгнутым в связи с невозможностью исполнения, все обязательства Сторон прекращаются.

11. В случае возникновения обстоятельств, влекущих невозможность исполнения обязательств по настоящему Соглашению и заключения Основного договора, за которые ни одна из сторон не несет ответственности (п.1 ст.416 ГК РФ), а также в случае выявления фактов или обстоятельств, которые в дальнейшем могут повлечь утрату или ограничение права собственности Покупателя на Объект, Покупатель вправе отказаться от приобретения Объекта. При этом вся сумма задатка возвращается Покупателю, в соответствии с п. 1 ст.381 ГК РФ, в течение 3 (Трех) дней с момента требования. При этом с момента возврата задатка настоящее Соглашение считается расторгнутым в связи с невозможностью исполнения, все обязательства Сторон прекращаются, а настоящее Соглашение не подлежит исполнению.

12. К фактам и обстоятельствам, которые в дальнейшем могут повлечь утрату или ограничение права собственности Покупателя на Объект, относятся, в частности, следующие:

1) Нарушение требований законодательства хотя бы в одной из предыдущих сделок с Объектом, как-то: не были получены требуемые разрешения, согласия, отказы (например, согласие супруга, отказ от преимущественного права покупки, разрешение органов опеки и попечительства); была заключена сделка, прямо запрещенная законом; с превышением полномочий; по недействительной доверенности; сделка была зарегистрирована после смерти одного из участников.

2) Обнаружение возможных прав третьих лиц на Объект, в том числе в связи с нарушениями закона или ущемлением прав граждан при приватизации, вступлении в наследство или в результате иных сделок с Объектом, в частности: несовершеннолетний ребенок одного из собственников или пользователей Объекта нигде не состоит (бывших собственников или пользователей Объекта – нигде не состоял) на регистрационном учете; нарушены права несовершеннолетних детей, в том числе в связи с не включением ребенка в число собственников Объекта или невыполнением условий органов опеки и попечительства; имеются - временно отсутствующие лица (в армии, местах лишения свободы, домах престарелых или инвалидов, интернатах, с постановкой на временный регистрационный учет по другому адресу или на учет по месту пребывания), лица, признанные безвестно отсутствующими или объявленные умершими судом, лица, не вступившие в права наследования и не оформившие отказ от принятия наследства в установленном законом порядке.

3) Кто-либо из бывших собственников или бывших пользователей Объекта состоял на учете в наркологическом или психоневрологическом диспансере на момент отчуждения Объекта.

4) Обнаружение других фактов или обстоятельств, которые являются существенными для сделки.

ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

14. Настоящее Соглашение вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует до

« _____ » _____ 20 ____ года.

(указать число, месяц, год)

15. Стороны договорились не позднее, чем за 3 (три) рабочих дня согласовать место, дату, время подписания Основного договора и произведения расчетов. В случае, если стороны не согласуют иное, датой подписания Основного договора является последний день действия настоящего Соглашения, время подписания 12:00, место подписания _____.

(необходимо указать согласованное Сторонами место: офис нотариуса / отделение банка / адрес квартиры / иное место где сторона может зафиксировать неявку второй стороны)

16. При возникновении разногласий Стороны будут стараться их разрешить путем переговоров, в противном случае разногласия разрешаются в суде.

17. Стороны имеют право по обоюдному согласию расторгнуть, изменить или продлить Соглашение в любое время. Изменения совершаются в письменной форме, в виде дополнительного соглашения, которое в случае составления прилагается к настоящему Соглашению и является его неотъемлемой частью.

18. Соглашение, может быть расторгнуто в случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ.

19. Соглашение составлено на русском языке в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

ПОДПИСИ СТОРОН

Продавец

(ФИО полностью)

(подпись)

_____ / _____

Покупатель

(ФИО полностью)

(подпись)

_____ / _____