

СОГЛАШЕНИЕ ОБ АВАНСЕ

г. Москва

«___» _____ 20__ г.

Гр. _____, паспорт серии _____ № _____,
выдан «___» _____ года, прожив. по адресу:

_____,
именуемый/ая/ые в дальнейшем «Продавец», с одной стороны, и
гр. _____, паспорт серии _____ № _____,
выдан «___» _____ года, прожив. по адресу:

_____,
именуемый/ая в дальнейшем «Покупатель», с другой стороны, руководствуясь ст.ст.330,
421 ГК РФ, заключили настоящее соглашение о нижеследующем:

1. Продавец и Покупатель обязуются в течение срока действия настоящего соглашения
заключить договор купли-продажи квартиры, расположенной по адресу:
_____ (далее по тексту – Объект), по цене
_____ (_____ прописью _____) рублей.

2. Объект будет оформляться в собственность следующего лица/лиц:
_____ или иного лица по указанию
Покупателя.

3. Объект имеет следующие характеристики: общая площадь _____ кв.м, жилая
площадь _____ кв.м площадь кухни _____ кв.м; лоджия/балкон _____,
этаж/этажность дома _____ / _____, тип дома _____, телефон
_____.

4. При подписании настоящего соглашения Покупатель передал Продавцу в качестве
аванса денежную сумму в размере _____ (_____) рублей
в обеспечение исполнения своих обязательств по приобретению Объекта. Сумма аванса
входит в цену Объекта.

5. Собственник Объекта — _____. Правоустанавливающий
документ на Объект – _____.

6. Продавец гарантирует истинность следующих сведений:

6.1. 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.; в споре и под
арестом/запрещением не состоит; право распоряжения им не ограничено.

6.2. В Объекте зарегистрированы: _____,
в т.ч. подлежат призыву в армию _____;
(указать ФИО гражданина)

проживают без регистрации: _____.

6.3. Из числа собственников и пользователей Объекта

гр. _____ лишен/а/ы дееспособности,

гр. _____ ограничен/а/ы в дееспособности;

гр. _____ состоят на учете в ПНД;

гр. _____ состоят на учете в НД;

Остальные собственники и пользователи Объекта не ограничены и не лишены дееспособности, на учетах в ПНД или НД не состоят.

6.4. Объект несанкционированной перепланировке или переоборудованию до подписания настоящего договора _____ (подвергался/ не подвергался).

6.5. Дом, в котором находится Объект, в перечень под снос, реконструкцию, капитальный ремонт _____ (включен/ не включен).

6.6. Отсутствует запрет на регистрацию граждан по месту жительства в Объекте.

6.7. Сделка, на основании которой собственники приобрели право собственности на Объект, была совершена по достоверным, надлежаще оформленным документам.

7. Продавец обязуется:

7.1. Перед подписанием настоящего соглашения предоставить Покупателю необходимые для заключения настоящего соглашения и договора купли-продажи Объекта документы из перечисленных ниже (отметить нужно):

- паспорта всех собственников и пользователей Объекта, в том числе для несовершеннолетних лиц с 14 лет
- свидетельство о рождении (для несовершеннолетних, не достигших 18 лет)
- доверенность от собственников Объекта
- свидетельство/справку о регистрации/о расторжении брака
- свидетельство о смерти
- свидетельство/справку о смене фамилии, имени, отчества
- военный билет (для военнообязанных)
- правоустанавливающие документы: _____.

7.2. В срок до «___» _____ 2013 г. включительно, предоставить Покупателю дополнительно документы из перечисленных ниже (отметить нужно):

- справки БТИ
- экспликацию и поэтажный план
- выписку из домовой книги
- копию финансового лицевого счета
- разрешение органов опеки и попечительства на отчуждение Объекта
- справки об отсутствии задолженности за телефон, переговоры, коммунальные услуги, электроэнергию
- справку из налоговой инспекции об уплате налога на имущество, перешедшее в порядке наследования или дарения
- нотариально удостоверенное согласие супруга/и на отчуждение Объекта или заявление об отсутствии брачных отношений
- справки из психоневрологического, наркологического диспансера на предмет отсутствия учета в них собственников и пользователей Объекта
- нотариально удостоверенные заявления пользователей Объекта о снятии с регистрационного учета и освобождении Объекта в сроки, указанные в договоре по отчуждению Объекта,
- иные документы: _____.

7.3. Незамедлительно сообщать Покупателю обо всех обстоятельствах, способных повлиять на совершение сделки по отчуждению Объекта.

7.4. 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.

7.5. До подписания договора купли-продажи Объекта оплатить квартплату, все коммунальные платежи, электроэнергию, а также задолженности за телефон, в том числе за междугородние и международные переговоры.

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

- подписания договора купли-продажи Объекта;
- подачи документов на государственную регистрацию.

(Если кто-либо из собственников Объекта в каком-либо из вышеуказанных случаев действует через представителя, последний должен иметь при себе дополнительно свой паспорт и доверенность на совершение соответствующих действий, оформленную в соответствии с действующим законодательством).

7.7. Не отказываться от телефонного номера, закрепленного за Объектом, и оказать новому собственнику Объекта содействие в переоформлении номера телефона путем подачи соответствующего заявления в территориальный телефонный узел.

7.8. 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, выселиться и освободить Объект от имущества в сроки, согласованные в договоре купли-продажи Объекта, а также передать Объект, не обремененный никакими задолженностями, новому собственнику по передаточному акту.

8. В случае уклонения или отказа Продавца от исполнения обязательств по настоящему соглашению, нарушения Продавцом своих обязательств по соглашению или невозможности заключения договора купли-продажи Объекта по обстоятельствам, связанным с Продавцом, его супругом/ой или пользователями Объекта, а также в случае предоставления Продавцом недостоверной информации об Объекте (в т.ч. согласно п.6 соглашения), сумма аванса возвращается Покупателю в течение одного рабочего дня с момента возникновения/обнаружения указанных обстоятельств или предъявления Покупателем соответствующего требования.

9. В случае не заключения сделки купли-продажи Объекта по вине Покупателя сумма аванса остается у Продавца.

10. В случае возникновения обстоятельств, влекущих невозможность исполнения обязательств по настоящему соглашению, 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 нового собственника на Объект (п.10.1 соглашения), Покупатель вправе отказаться от приобретения Объекта. При этом вся сумма аванса возвращается Покупателю.

10.1. К фактам и обстоятельствам, которые в дальнейшем могут повлечь утрату или ограничение права собственности нового собственника 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 невключением 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.

11. При отсутствии иного согласования с Покупателем днем, временем и местом совершения сделки считается последний день срока действия настоящего соглашения, 12 часов 00 минут, по адресу: _____.

12. Порядок проведения сделки:

- порядок расчетов по сделке — _____
(через банковскую ячейку или иной согласованный порядок);
- форма договора по отчуждению Объекта — _____
(с нотариальным удостоверением/простая письменная форма).

13. Расходы, связанные с совершением сделки, а именно:

- аренду банковской ячейки — оплачивает: _____
(указать: Продавец или Покупатель);
- оформление договора по отчуждению Объекта — оплачивает: _____
(указать: Продавец или Покупатель);
- государственную регистрацию сделки и перехода права собственности — оплачивает: _____

(указать: Продавец или Покупатель).

14. Настоящее соглашение вступает в силу с даты его подписания и действует до «_____» _____ 2013 г. включительно. Срок действия соглашения может быть пролонгирован по письменному согласию сторон.

Настоящее соглашение составлено и подписано в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

Я/Мы, _____, получил/а/и от гр.
_____ в качестве аванса согласно
п.4 настоящего соглашения денежную сумму в размере
_____ (_____ прописью _____) рублей.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Продавец:

Покупатель:
