# Предварительный договоркупли-продажи квартиры для опеки(с задатком)

г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ года.

Мы**, гр. РФ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_** \_\_\_\_\_\_\_ 19\_\_ года рождения, пол- \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, место рождения- \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, паспорт \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_.\_\_.\_\_\_\_ г., код подразделения \_\_\_\_\_\_\_\_\_, адрес места жительства: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем **Продавец**, с одной стороны,

 и **гр. РФ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_** \_\_\_\_\_\_\_ 19\_\_ года рождения, пол- \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, место рождения- \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, паспорт \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_.\_\_.\_\_\_\_ г., код подразделения \_\_\_\_\_\_\_\_\_, адрес места жительства: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,именуемая в дальнейшем **Покупатель**, с другой стороны, вместе и по отдельности именуемые «Стороны»,

Находясь в здравом уме и ясной памяти, действуя добровольно, заключили настоящий предварительный договор о нижеследующем:

## 1. Предмет договора

1.1. Стороны обязуются заключить в будущем договор о продаже недвижимого имущества (Основной договор) на условиях, предусмотренных настоящим предварительным договором.

1.2. Предмет основного договора:

По договору купли-продажи недвижимого имущества Продавец обязуется передать в собственность Покупателя квартиру, находящуюся по адресу: **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,** кадастровый (или условный номер) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, которая расположена на \_\_\_ этаже, состоит из \_\_ (\_\_\_\_\_) жилых комнат и имеет общую площадь \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) кв.м (далее – «Квартира»).

Указанная Квартира принадлежит **Продавцу** на праве собственности на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, что подтверждается записью № \_\_\_\_\_\_, сделанной в Едином государственном реестре недвижимости.

1.3. Другие существенные условия заключения Основного договора:

1.3.1. Цена Квартиры составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей.

1.3.2. Срок, до которого Стороны обязаны подписать Основной договор – не позднее «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_г.

1.3.3. Квартира свободна от прав третьих лиц, не находится под арестом, в залоге и не является предметом судебного спора, не обещана, не внесена в уставный капитал, в отношении Квартиры нет запрета на использование по назначению или предписания об устранении каких-либо нарушений.

1.3.4. Расходы по государственной регистрации Основного договора и перехода права собственности несёт \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

1.3.5. Место и время заключения Основного договора: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, время\_\_\_\_\_\_\_\_.

1.3.6. Передача Квартиры, в порядке ст 556 ГК, будет произведена Продавцом Покупателю не позднее «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_г. по акту приёма-передачи.

1.3.7. В настоящее время в Квартире на регистрационном учёте стоит Продавец. До момента заключения Основного Договора Продавец принимает на себя обязательства сняться с регистрационного учёта.

1.3.8. Квартира абонирована телефонным номером (\_\_\_) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Продавец не будет препятствовать Покупателю в переоформлении телефонного номера на своё имя.

1.3.9. Продавец является полностью дееспособным, не состоит на учёте в психоневрологическом и наркологическом диспансерах.

1.3.10. Квартира не подвергалась какой-либо перепланировке или изменению конструкций.

## 2. Расчёты по договору

2.1. В счёт причитающихся платежей по Основному Договору Покупатель выплачивает Продавцу задаток в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей. Задаток выплачивается наличными денежными средствами в момент подписания настоящего предварительного договора.

2.2. По соглашению Сторон **Покупатель** приобретает Квартиру за цену, которая составляет - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей.

При заключении сторонами Основного договора, задаток, переданный Покупателем Продавцу зачитывается в счёт уплаты цены Квартиры, указанной в п 1.2. Оставшаяся часть цены Квартиры передаётся Покупателем Продавцу в порядке и сроки, указанные ниже, а именно: оставшаяся сумма в размере **\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей** в день подписания Основного Договора закладывается Сторонами в банковскую ячейку, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (банк), арендованную на имя **Покупателя**. Для закладки денежных средств и **Продавец**, и **Покупатель** имеют право единовременного доступа к банковской ячейки.

 Далее, право единоличного доступа к банковской ячейки имеет **Продавец** при условии предъявления им оригинала Основного Договора со штампом Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, где покупателем будет поименован **Покупатель** по настоящему предварительному договору либо оригинал выписки из ЕГРП, свидетельствующей о такой государственной регистрации.

Если Продавец не воспользовался своим правом единоличного доступа к банковской ячейки в указанный период, то, начиная с «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_. и до конца срока аренды банковской ячейки правом безусловного единоличного доступа к ней обладает Покупатель.

## 3. Задаток

3.1. Обеспечением исполнения Покупателем своих обязательств по настоящему предварительному договору является задаток, предусмотренный ст 380 ГК.

3.2. Если Основной договор не будет заключён по вине Покупателя, задаток Продавцом не возвращается. Под виной Покупателя понимается неявка Покупателя или его представителя с нотариально удостоверенной доверенностью или доверенностью, удостоверенной лицами  в соответствии с п 3, ст 185 ГК, в дату, определённую в пункт 1.3.2 в место, определённое в п.1.3.5. настоящего предварительного договора.

3.3. Если Основной договор не будет заключен по вине Продавца, он должен будет вернуть Покупателю внесённый задаток в двойном размере, в течение 3 (трёх) банковских дней с момента истечения срока, указанного в 1.3.2. Вина Продавца определяется аналогично вине Покупателя, как это указано в 3.2. настоящего предварительного договора.

3.4. Возврат Продавцом Покупателю задатка или не возврат Продавцом Покупателю задатка по основаниям, предусмотренным п 3.2 , прекращает обязательства Сторон по заключению Основного договора.

3.5. Внесённая Покупателем в соответствии с п. 2.1 сумма задатка подлежит возврату Продавцом Покупателю в случае, если до наступления срока заключения Основного договора, Покупателем будут выявлены обстоятельства, в результате которых сделка между Продавцом и Покупателем может быть оспорена, и проданная Квартира подлежит изъятию у Покупателя.

Продавец обязан вернуть Покупателю сумму задатка в течение 3 (трёх) банковских дней с момента предъявления Покупателем Продавцу требования о возвращении суммы задатка.

## 4. Заключительные положения

4.1. Настоящий предварительный договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует до полного исполнения сторонами своих обязательств.

4.2. Настоящий предварительный договор может быть расторгнут в случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ.

4.3. Расходы по заключению Основного договора несут:

4.3.1. Госпошлина за регистрацию перехода права собственности по договору купли- продажи Квартиры- Покупатель.

4.3.2. Оплата аренды банковской ячейки- Покупатель.

4.3.3. Оплата проверки/пересчёта денежных средств- Продавец.

4.4. Все споры и разногласия Сторон по настоящему предварительному договору не предполагают претензионного порядка и подлежат рассмотрению в суде по месту нахождения Квартиры.

4.5. Настоящий предварительный договор составлен на русском языке в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон и еще один экземпляр ­- для Органов опеки и попечительства.

## Подписи сторон:

**ПРОДАВЕЦ**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Ф.И.О. подпись

**ПОКУПАТЕЛЬ**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Ф.И.О. подпись

# Расписка

Город \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года

 Я, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_года рождения, паспорт\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, выдан «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, код подразделения\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, адрес: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, получил\_\_\_ от\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_года рождения, паспорт\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, выдан «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, код подразделения\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, адрес: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, задаток по предварительному договору купли- продажи квартиры от «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_г. в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей.

Денежная сумма мною передана

ФИО Подпись

Денежная сумма мною получена

Претензий не имею.

ФИО Подпись