|  |  |
| --- | --- |
| **АН "Уфа"** - Лучшие объявления о недвижимости | |
| Адрес: г. Уфа, ул. Минская, д. 49, 2 этаж, оф. 19 | |
| Телефон горячей линии: 8 800 557-72-12 | Городской телефон: 8 3472 222-95 |
| Сайт: **https://kontinent-m.ru** | Мобильный телефон: +7 913 377-70-89 |

**ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫЙ ДОГОВОР**

**купли-продажи квартиры**

город Уфа «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 202\_ года

Гр. РФ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года рождения,

(фамилия, имя отчество) (дата рождения)

место рождения \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, паспорт \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, выдан

(место рождения) (серия, номер)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ , \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, код подразделения \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ,

(наименование органа) (дата выдачи)

зарегистрированный по адресу:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ,

(адрес регистрации)

в дальнейшем именуемый «Продавец»,

и гр. РФ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года рождения,

(фамилия, имя отчество) (дата рождения)

место рождения \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, паспорт \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, выдан

(место рождения) (серия, номер)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ , \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, код подразделения \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ,

(наименование органа) (дата выдачи)

зарегистрированный по адресу:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ,

(адрес регистрации)

в дальнейшем именуемый «Покупатель», Продавец и Покупатель, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Предварительный договор о нижеследующем:

1. Стороны пришли к соглашению (договорились) заключить в будущем договор купли-продажи квартиры (в дальнейшем именуемый «Основной договор»).

Квартира, подлежащая купле-продаже (в дальнейшем именуемая «Квартира»), имеет кадастровый номер \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, находится на \_\_\_ этаже \_\_\_\_-этажного многоквартирного жилого дома.

Квартира расположена по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Квартира имеет следующие характеристики: Квартира состоит из \_\_\_\_ комнат, общая площадь Квартиры \_\_\_\_\_ кв. м. Квартира принадлежит Продавцу на праве собственности, что подтверждается записью в Едином государственном реестре недвижимости от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_ года и предоставленной Продавцом Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_ года № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Основанием возникновения права собственности Продавца на Квартиру являются следующие документы: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

2. Основной договор Стороны обязуются заключить и предоставить на государственную регистрацию в срок до \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

3. Стороны договорились, что Основной договор будет заключен на следующих существенных условиях:

3.1. В соответствии с условиями Основного договора Продавец обязан передать в собственность, а также в фактическое владение Покупателя Квартиру, указанную в п. 1 настоящего Предварительного договора, а Покупатель обязан принять Квартиру и уплатить Продавцу ее цену.

3.2. Кадастровая стоимость Квартиры составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей.

3.3. Стороны пришли к соглашению, что цена, за которую Квартира продается и которую Покупатель обязан уплатить Продавцу, составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей.

3.4. Стороны пришли к соглашению, что расчеты между Продавцом и Покупателем будут осуществляться путем помещения всей денежной суммы, указанной в п. 3.3 настоящего Предварительного договора, в банковскую ячейку, находящуюся в Отделении Банка \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, расположенного по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Указанная в настоящем пункте Предварительного договора денежная сумма в течение \_\_\_\_\_\_\_\_ календарных дней с момента заключения Основного договора, но до его предоставления в уполномоченный орган для осуществления государственной регистрации перехода права собственности, помещается Покупателем в банковскую ячейку в присутствии Продавца.

Продавец получает доступ к указанной банковской ячейке после государственной регистрации права собственности Покупателя на Квартиру, указанную в п. 1 настоящего Предварительного договора, при предъявлении в Банк следующих документов:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ .

3.5. Предусмотренное п. 5 ст. 488 ГК РФ право залога Продавца на Квартиру не наступает.

3.6. Переход права собственности на Квартиру от Продавца к Покупателю подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости.

3.7. Квартира должна быть передана Продавцом в фактическое владение Покупателя в течение \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ календарных дней с момента заключения Основного договора.

Передача Квартиры оформляется Актом приема-передачи.

4. Продавец гарантирует и заверяет, что:

4.1. Квартира принадлежит Продавцу на праве собственности.

4.2. Квартира не обременена правами других лиц, в залоге, в споре, под арестом или под запретом не находится, не продана и не обещана быть проданной третьим лицам, не имеет каких-либо иных обременений.

4.3. Никаких притязаний на право собственности на Квартиру или ее часть (долю) со стороны третьих лиц не имеется. Каких-либо лиц, имеющих обоснованную возможность претендовать на такое право, не имеется.

4.4. Всю существенную и значимую информацию в отношении Квартиры, а также ее эксплуатации и использования Продавец сообщил Покупателю и представил соответствующие документы.

4.5. Квартира не имеет существенных недостатков или скрытых дефектов, которые могут в значительной степени повлиять на возможность пользования Квартирой и на ее эксплуатационные характеристики.

4.6. На момент заключения настоящего Предварительного договора отсутствуют какие-либо задолженности за коммунальные услуги или иные задолженности, связанные с использованием и эксплуатацией Квартиры, а также задолженности, связанные с нахождением Квартиры в собственности Продавца

4.7. Предоставленные Продавцом Выписка из Единого государственного реестра недвижимости, а также иные документы и информация являются достоверными.

5. До заключения настоящего Предварительного договора Покупатель визуально осмотрел Квартиру, ознакомился с ее основными конструктивными и техническими элементами и особенностями, а также с ее эксплуатационным и техническим состоянием.

Покупатель удовлетворен состоянием Квартиры, каких либо дефектов и недостатков, о которых Покупателю не было сообщено, Покупателем не обнаружено.

На основании изложенного в настоящем пункте Предварительного договора, Покупатель принял решение о приобретении Квартиры на условиях, установленных настоящим Предварительным договором.

6. Продавец обязуется:

6.1. Не совершать с третьими лицами никаких сделок, связанных с Квартирой.

6.2. В случае если Квартира в соответствии с законодательством РФ находится в общей совместной собственности супругов, Продавец обязуется до заключения Основного договора получить нотариально удостоверенное согласие второго супруга на заключение Основного договора.

6.3. До заключения Основного договора обеспечить снятие с регистрационного учета, как по месту жительства, так и по месту пребывания в Квартире всех лиц, имеющих такую регистрацию, а также обеспечить прекращение фактического пользования Квартирой (как постоянное, так и временное) любыми лицами.

Освободить квартиру от своих вещей.

7. В случае если Покупатель на момент заключения настоящего Предварительного договора находится в зарегистрированном браке, Покупатель обязуется до заключения Основного договора получить нотариально удостоверенное согласие второго супруга на заключение Основного договора.

8. В случае уклонения одной из сторон в одностороннем порядке от заключения Основного договора, за исключением случаев, установленных п. 10 и п. 11 настоящего Предварительного договора, другая сторона имеет право обратиться в суд с требованием о понуждении заключении Основного Договора.

9. Сторона, необоснованно уклоняющаяся от заключения Основного договора, обязана возместить другой стороне убытки, причиненные таким уклонением, за исключением случаев, установленных п. 10 и п. 11 настоящего Предварительного договора.

10. В случае если гарантии, предоставленные Продавцом в соответствии с п. 4 настоящего Предварительного договора, окажутся не соответствующими действительности, а также в случае нарушения Продавцом обязательств, установленных п. 6 настоящего Предварительного договора, Продавец обязан возместить Покупателю причиненные убытки.

В случаях, указанных в настоящем пункте Договора, Покупатель вправе отказаться от заключения Основного договора.

11. В случае нарушения Покупателем обязательств, установленных п. 7 настоящего Предварительного договора, Покупатель обязан возместить Продавцу причиненные убытки.

В случаях, указанных в настоящем пункте Договора Продавец вправе отказаться от заключения Основного договора.

12. По согласованию Сторон Основной договор заключается в простой письменной форме, его нотариальное удостоверение не осуществляется.

13. Настоящий Предварительный договор регулируется гражданским законодательством Российской Федерации и толкуется в соответствии с ним.

14. Любой спор, возникающий из настоящего Предварительного договора или в связи с ним, Стороны будут стремиться разрешить путем проведения переговоров.

В случае невозможности разрешения споров путем переговоров Стороны передают их на рассмотрение в суд в соответствии с действующим законодательством РФ.

15. Настоящий Предварительный договор вступает в силу с момента его подписания обеими Сторонами и действует до полного выполнения Сторонами своих обязательств по нему.

16. Все изменения и дополнения к настоящему Предварительному договору должны быть составлены в письменной форме и подписаны Сторонами.

17. Каждая Сторона подтверждает, что находится (проживает) по адресу, указанному в настоящем Предварительном договоре. В случае изменения адреса каждая Сторона обязана незамедлительно уведомить об этом другую Сторону в порядке, установленном настоящим Предварительным договором. В случае не выполнения данной обязанности, все уведомления, направленные по адресу Стороны, указанному в настоящем Предварительном договоре, считаются отправленными по надлежащему адресу.

18. Любое уведомление или иное сообщение, направляемое Сторонами друг другу (в случае такой необходимости), должно быть совершено в письменной форме и направлено адресату заказным письмом, по адресу, указанному в настоящем Предварительном договоре, либо вручено под роспись соответствующей стороне настоящего Предварительного договора.

Каждая сторона несет риск наступления неблагоприятных последствий в результате непринятия исчерпывающих мер для своевременного получения почтовой корреспонденции, направляемой по адресу, указанному в настоящем Предварительном договоре.

19. Никакие уведомления, направленные одной Стороной в адрес другой Стороны, не влекут изменения условий настоящего Предварительного договора и не освобождают Стороны от обязанности исполнять свои обязательства, а также от ответственности за нарушение Предварительного договора.

20. Каждая Сторона подтверждает, что не находится под влиянием обмана, заблуждения, стечения тяжелых обстоятельств или под влиянием иных негативных обстоятельств. Если у какой-либо Стороны настоящего Предварительного договора возникли бы какие-либо сомнения в отношении настоящего пункта Предварительного договора, то такая Сторона обязана была сообщить об этом другой Стороне и отразить это обстоятельство в тексте настоящего Предварительного договора при его подписании.

21. Каждая Сторона подтверждает, что понимает все условия настоящего Предварительного договора, понимает и осознает последствия заключения и исполнения настоящего Предварительного договора.

22. Признание недействительным какого-либо условия настоящего Предварительного договора не влечет недействительность других его условий, а также Предварительного договора в целом.

23. Настоящий Предварительный договор составлен и подписан в двух экземплярах, по одному экземпляру для каждой из Сторон. Каждая страница каждого экземпляра настоящего Предварительного договора подписана и Продавцом, и Покупателем.

|  |  |
| --- | --- |
| **ПОДПИСИ СТОРОН** | |
| **Продавец:**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  (подпись) (ФИО) | **Покупатель:**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  (подпись) (ФИО) |