

# ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫЙ ДОГОВОР

купли-продажи квартиры

г. \_\_\_\_\_

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2020 г.

\_\_\_\_\_ в лице  
\_\_\_\_\_, действующего на основании  
\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем  
«**Застройщик**», с одной стороны, и гр. \_\_\_\_\_,  
паспорт: серия \_\_\_\_\_, № \_\_\_\_\_, выданный \_\_\_\_\_, проживающий  
по адресу: \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем  
«**Участник**», с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий  
договор, в дальнейшем «**Договор**», о нижеследующем:

## 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Стороны обязуются в срок, предусмотренный настоящим Договором, заключить основной договор купли-продажи (далее – «Основной договор»), в соответствии с которым Продавец обязуется передать в собственность Покупателя, а Покупатель обязуется оплатить и принять в собственность Квартиру (далее – «Квартира»), расположенную, на момент подписания настоящего Договора в построенном доме по адресу:

\_\_\_\_\_ и имеющую нижеследующие  
характеристики: \_\_\_\_\_.

1.1.1. Выкопировка плана Квартиры прилагается.

1.1.2. На весь период действия настоящего Договора стороны признают характеристики Квартиры, обозначенные в п.1.1 настоящего Договора надлежащими и индивидуально определенными.

1.2. Продавец является Застройщиком и Инвестором при строительстве Дома. Продавец имеет беспорное право зарегистрировать свое право собственности на Квартиру на основании:

\_\_\_\_\_.

1.3. Продавец гарантирует, что его права на Квартиру не обременены обязательствами перед третьими лицами, не заложены, под арестом и запрещением не состоят.

## 2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. **Продавец обязуется:**

2.1.1. В срок до « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2020 года, при условии надлежащего исполнения Покупателем обязательств по п.2.2, п.3.2 настоящего Договора и иных обязательств, выполнение которых предусмотрено за последними, до подписания Основного договора,

заключить с Покупателем Основной договор на условиях, установленных настоящим Договором по прилагаемой форме (Приложение №1 к настоящему договору).

2.1.2. В период действия настоящего Договора не совершать никаких действий, направленных на отчуждение третьим лицам прав на Квартиру или ее части, а также Продавец обязуется немедленно ставить в известность Покупателя о притязаниях третьих лиц на Квартиру, принимать немедленные меры и действия по отклонению или отзыву притязаний третьих лиц на Квартиру, при их возникновении.

## **2.2. Покупатель обязуется:**

2.2.1. В качестве обеспечения обязательств Покупателя по заключению Основного договора и оплате ими полной стоимости Квартиры до регистрации его права собственности, Покупатель обязуется перечислить на расчетный счет или внести в кассу Продавца денежные средства в размере \_\_\_\_\_ рублей согласно графику финансирования (Приложение №2). Данные средства до подписания Основного договора являются «обеспечительным платежом», который в день подписания сторонами Основного договора засчитывается Продавцом как «полная оплата стоимости Квартиры» по Основному договору. Указанный в настоящем пункте «обеспечительный платеж» не является каким-либо видом задатка и к нему не применяются нормы ГК РФ о задатке. Основной договор заключается Продавцом только при поступлении на расчетный счет Продавца обеспечительного платежа в полном размере.

2.2.2. В срок до «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2020 года, при условии надлежащего исполнения Покупателем обязательств по п.2.2.1, п.2.2.4, п.3.2 настоящего Договора и иных обязательств, выполнение которых предусмотрено за последним до подписания Основного договора, заключить с Продавцом Основной договор на условиях, установленных настоящим Договором.

2.2.3. Покупатель обязуется заключить договор с эксплуатирующей Дом организацией (далее – Договор на эксплуатацию и обслуживание Дома), при этом Договор на эксплуатацию и обслуживание Дома должен быть заключен Покупателем в момент подписания Основного договора в сроки, определенные в п.2.2.2 настоящего Договора.

2.2.4. Покупатель обязуется предоставить Продавцу все необходимые, в соответствии с действующим законодательством РФ, документы для регистрации права собственности Покупателя на квартиру в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области в течение \_\_\_\_\_ дней с момента подписания Основного договора купли-продажи.

## **3. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

3.1. Размер «обеспечительного платежа» составляет \_\_\_\_\_ рублей.

3.2. Расходы, связанные с государственной регистрацией сделки по настоящему Договору и с регистрацией права собственности Покупателя на Квартиру полностью возлагаются на Покупателя и оплачиваются по отдельному соглашению в момент заключения данного договора.

## **4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

4.1. В случае неисполнения, либо ненадлежащего исполнения своих обязательств по настоящему Договору стороны несут имущественную ответственность в соответствии с ГК РФ.

4.2. При нарушении Продавцом обязательств по заключению Основного договора, в установленный настоящим Договором срок, Покупатель имеет право по своему выбору осуществить одно из нижеследующих действий:

- продлить срок действия настоящего Договора, установив новый срок заключения Основного договора;
- требовать возврата внесенного «обеспечительного платежа».

4.3. При нарушении Покупателем обязательств по заключению Основного договора в установленный настоящим Договором срок (что по соглашению Сторон считается отказом Покупателя от заключения Основного договора), Продавец имеет право по своему выбору осуществить одно из нижеследующих действий:

- признать настоящий Договор прекратившим свое действие на основании отказа Покупателя заключить Основной договор. Возврат внесенных в счет оплаты «обеспечительного платежа» денежных средств производится в порядке определенном в п.4.5 настоящего Договора;
- продлить, при согласии Покупателя срок действия настоящего Договора, установив новый срок заключения Основного договора.

4.4. В случае задержки Покупателем внесения на расчетный счет Продавца «обеспечительного платежа», в срок и в размере, предусмотренных п.2.2.1 настоящего Договора:

4.4.1. более, чем на \_\_\_\_\_ календарных дней – Покупатель оплачивает пени в размере \_\_\_\_\_% в день от размера «обеспечительного платежа», указанного в п.2.2.1 настоящего Договора, за каждый календарный день просрочки. Пени начисляется с первого дня просрочки до момента погашения задолженности, либо до наступления обстоятельств обозначенных в п.4.4.2 настоящего Договора.

4.4.2. более, чем на \_\_\_\_\_ календарных дней – Продавец имеет право расторгнуть настоящий Договор в одностороннем несудебном порядке, сняв с себя обязательства заключить Основной договор, при этом Продавец, за вычетом суммы штрафа в размере \_\_\_\_\_% от размера «обеспечительного платежа», указанного в п.2.2.1 настоящего Договора, производит возврат внесенных денежных средств в счет оплаты «обеспечительного платежа» в течение \_\_\_\_\_ дней с момента обращения Покупателя с требованием о возврате денежных средств. Договор считается расторгнутым с момента направления Покупателю уведомления о расторжении настоящего Договора. Расчет и возврат суммы, подлежащей возврату, производится от фактически внесенных денежных средств в рублях, с учетом вычета всех предусмотренных настоящим Договором штрафов и пени.

4.5. При отказе Покупателя от заключения Основного договора, Продавец обязуется произвести возврат денежных средств из внесенной Покупателем суммы в счет оплаты «обеспечительного платежа» за вычетом штрафа в размере \_\_\_\_\_% от размера «обеспечительного платежа», указанного в п.2.2.1 настоящего Договора. Возврат внесенных денежных средств производится, в течение \_\_\_\_\_ дней с момента обращения Покупателя с требованием о возврате денежных средств.

4.6. В случае несвоевременного или ненадлежащего выполнения Покупателем других обязательств, предусмотренных настоящим Договором, Покупатель обязан возместить Продавцу понесенные последним убытки.

4.7. В случае возникновения обстоятельств и явлений непреодолимой силы или обстоятельств и явлений, приравненных к таковым, стороны регулируют взаимоотношения на основании действующего законодательства РФ.

4.8. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему договору в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.9. В случае невыполнения условий п.5.1, п.2.1.1, п.7.2 настоящего Договора, Продавец выплачивает Покупателю неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки.

4.10. Обязанность Продавца перед Покупателем по выплате неустойки, указанной в п.4.9 настоящего договора, возникает только в случае наличия вины Продавца.

## **5. УСЛОВИЯ И СРОКИ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ОСНОВНОГО ДОГОВОРА**

5.1. Основной договор купли-продажи между Продавцом и Покупателем будет заключен не позднее « \_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2020 года, при условии выполнения всех обязательств, предусмотренных настоящим договором.

5.2 . Основной Договор является Приложением №1.

## **6. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ**

6.1. Квартира отчуждается Покупателю в следующем техническом состоянии, которое полностью удовлетворяет Покупателя:

1. без настилки всех видов полов;
2. без приобретения и установки дверной столярки (кроме входной двери);
3. без приобретения и установки сантехоборудования;
4. без трубных разводок в санузлах;
5. без приобретения и оклейки стен обоями;
6. без малярных работ;
7. без электрических плит;
8. без подоконников;
9. установлены оконные конструкции со стеклопакетами;
10. установлена входная дверь;
11. произведена электрическая разводка согласно проекту;
12. установлены системы отопления Квартиры;
13. установлены стояки горячего и холодного водоснабжения и канализации;
14. кирпичные стены оштукатурены, газобетонные – произведена затирка швов;
15. произведена цементно-песчаная стяжка полов согласно проекту;

16. произведена разделка рустов плит перекрытий;
17. установлены квартирные счетчики электрической энергии.

6.2. Последующие затраты по эксплуатации и обслуживанию (содержанию) своей Квартиры и своей доли в общем имуществе введенного в эксплуатацию Дома оплачиваются Покупателем на основании счетов, выставляемых эксплуатирующей Дом организацией (управляющей компанией), независимо от наличия заключенного с данной организацией договора.

6.3. При расторжении настоящего Договора по инициативе Покупателя, Покупатель направляет Продавцу письменное заявление о желании расторгнуть настоящий Договор. Стороны составляют Соглашение о расторжении, согласно которому Продавец возвращает ранее полученные денежные средства (фактически выплаченные суммы в рублях) в течение \_\_\_\_\_ дней с момента подписания Соглашения о расторжении, в любой, не противоречащей законодательству РФ, форме по выбору Продавца за вычетом суммы штрафа в размере \_\_\_\_\_% от размера «обеспечительного платежа».

6.4. Уступка прав по настоящему Договору, возможно только с письменного согласия Продавца.

6.5. Подписанием настоящего Договора Покупатель подтверждает, что получил от Продавца всю необходимую информацию о застройщике, о проекте строительства, о Доме, о Квартире в полном объеме.

## **7. ПЕРЕХОД ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА КВАРТИРУ ПЕРЕДАЧА КВАРТИРЫ ПОКУПАТЕЛЮ**

7.1. Право собственности на Квартиру переходит от Продавца к Покупателю с момента государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по \_\_\_\_\_.

7.2. Покупатель и Продавец осуществляют подачу Основного договора купли-продажи и всех необходимых документов для регистрации права собственности Покупателя на квартиру в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по \_\_\_\_\_ в срок до «\_\_» \_\_\_\_\_ 2020 г.

7.3. Квартира передается Покупателю путем подписания акта приема-передачи в течение \_\_\_\_\_ дней со дня оплаты Продавцу полной стоимости Квартиры, но не позднее «\_\_» \_\_\_\_\_ 2020 года исполнения п.2.2.1, п.3.2, п.6.2 договора. В случае уклонения Покупателя от подписания Акта, Продавец не несет ответственность за просрочку сроков заключения Основного договора.

## **8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

8.1. При изменении реквизитов по Договору каждая из Сторон должна представить письменное уведомление другой Стороне в срок до \_\_\_\_\_ календарных дней с момента изменения таких реквизитов. Все риски, связанные с несвоевременным предоставлением информации об изменении реквизитов несет сторона, не известившая или ненадлежащим образом известившая о произошедших изменениях.

- 8.2. Договор содержит все условия, согласованные Сторонами на момент его подписания. Любые предварительные соглашения и договоренности, существовавшие до заключения Договора, теряют силу с момента его заключения.
- 8.3. При выполнении Договора Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.
- 8.4. Все указанные в Договоре приложения являются его неотъемлемой частью.
- 8.5. Недействительность одного или нескольких положений Договора не влечет недействительности остальных его положений.
- 8.6. Все споры между сторонами решаются в суде по месту нахождения Продавца.
- 8.7. Настоящий договор составлен в 3-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу – два экземпляра для Продавца, один экземпляр – для Покупателя.
- 8.8. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания сторонами.

## 9. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

**Застройщик**

Юр. адрес:  
Почтовый адрес:  
ИНН:  
КПП:  
Банк:  
Рас./счёт:  
Корр./счёт:  
БИК:

**Участник**

Регистрация:  
Почтовый адрес:  
Паспорт серия:  
Номер:  
Выдан:  
Кем:  
Телефон:

## 10. ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик \_\_\_\_\_

Участник \_\_\_\_\_