

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, выставяемых 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 _____