# Предварительный договор купли-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 РФ](http://dogovor-urist.ru/кодексы/гк_рф_2/статья_556/), 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 настоящего предварительного договора](#p1_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 РФ](http://dogovor-urist.ru/кодексы/гк_рф_1/статья_380/).

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 РФ](http://dogovor-urist.ru/кодексы/гк_рф_1/статья_185/), в дату, определённую в [п. 1.3.2. настоящего предварительного договора](#p1_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 [п. 1.3.2. настоящего предварительного договора](#p1_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. настоящего предварительного договора](#p3_2), прекращает обязательства Сторон по заключению Основного договора.

3.5. Внесённая Покупателем в соответствии с [п. 2.1. настоящего Договора](#p2_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 Cторонами 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