**Предварительный договор**

**купли-продажи квартиры**

Город \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (число, месяц, год)

Мы, гражданин РФ **ИВАНОВ ИВАН ИВАНОВИЧ**, 01.02.1975 года рождения, место рождения: г. Москва, пол мужской, паспорт 00 11 123456, выдан ОВД района \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ города Москвы 01.01.2003 года, код подразделения 101-101, зарегистрированный по адресу: г. Москва, ул. Октябрьская, дом 15, корп. 2, квартира 36, именуемый в дальнейшем **ПРОДАВЕЦ**, с одной стороны, и

гражданка РФ **ПЕТРОВА МАРИЯ ИВАНОВНА**, 01.01.1976 года рождения, место рождения: г. Москва, пол женский, паспорт 00 11 123456, выдан ОВД района \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ города Москвы 01.01.2008 года, код подразделения 202-202, зарегистрированная по адресу: г. Москва, ул. Декабристов, дом 12, корп. 1, квартира 55, именуемая в дальнейшем **ПОКУПАТЕЛЬ**, с другой стороны, совместно именуемые Стороны, заключили настоящий договор (далее по тексту-Договор) о нижеследующем:

**1. Предмет договора**

* 1. Стороны договорились о подготовке и заключении в последующем основного договора купли-продажи недвижимого имущества (далее по тексту – Договор купли-продажи): 2-х комнатной квартиры, расположенной по адресу: город Москва, улица , дом 6, корпус 1, квартира 53, имеющей общую площадь 54,6 кв. м., в т.ч. жилую площадь 32,4 кв. м.

1.2. Указанная квартира принадлежит **ПРОДАВЦУ** по праву собственности, на основании договора купли-продажи квартиры от 05.05.2005 г., зарегистрированного 15.05.2005 г. в Управлении Федеральной регистрационной службы по г. Москве за № , что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, бланк серии , выданным 15.05.2005 г. Управлением Федеральной регистрационной службы по г. Москве, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 15.05.2005 г. сделана запись регистрации № .

**2. Существенные условия Договора купли-продажи**

2.1. Стороны договорились заключить Договор купли-продажи недвижимого имущества, указанного в п. 1.1 Договора, на следующих условиях:

2.1.1. **ПРОДАВЕЦ** продает, а **ПОКУПАТЕЛЬ** покупает указанную в п. 1.1 квартиру с привлечением кредитных средств, предоставляемых **ПОКУПАТЕЛЮ** Открытым акционерным обществом «Сбербанк России» ОГРН …, ИНН …, КПП …, расчетный счет № …, к/с № … в …, БИК …., местонахождение: …, почтовый адрес: … (сокращенное наименование ОАО «Сбербанк России») (далее – Банк) в соответствии с кредитным договором (договором об открытии невозобновляемой кредитной линии) №\_\_\_\_\_\_\_ от “\_\_\_\_” \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_г., заключенным между **ПОКУПАТЕЛЕМ** и Банком в г. Москве (далее по тексту – Кредитный договор).

2.1.2. Стороны заключают основной Договор купли-продажи квартиры с одновременной передачей Банку указанной квартиры в залог (ипотеку), в сроки, указанные в п.3.2. Договора.

2.1.3. По согласованию Сторон, стоимость квартиры составляет 1 000 000 (Один миллион) рублей. Цена является окончательной, и изменению не подлежит.

2.1.4. Стороны устанавливают следующий порядок оплаты стоимости квартиры:

Часть стоимости в сумме 400 000 (четыреста тысяч) руб. оплачивается за счёт собственных денежных средств **ПОКУПАТЕЛЯ**.

Оставшаяся часть стоимости квартиры в сумме 600 000 (шестьсот тысяч) руб. оплачивается за счёт целевых кредитных денежных средств, предоставляемых Банком в соответствии с указанным в п.2.1.1. Кредитным договором.

Расчеты по сделке купли-продажи квартиры производятся с использованием индивидуального сейфа (ячейки) Банка.

Передача денежных средств **ПРОДАВЦУ** в счет оплаты указанной квартиры осуществляется не ранее дня государственной регистрации основного Договора купли-продажи квартиры и ипотеки в силу закона в пользу Банка, и регистрации перехода права собственности на квартиру на имя **ПОКУПАТЕЛЯ** в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

2.2. При регистрации права собственности **ПОКУПАТЕЛЯ** на квартиру, одновременно подлежит регистрации право залога (ипотеки) указанной квартиры. Залогодержателем является ОАО «Сбербанк России», как Банк, предоставивший кредит на приобретение недвижимости, а Залогодателем – **ПОКУПАТЕЛЬ**.

Права Залогодержателя (Банка) согласно ст. 13 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» № 102-ФЗ от 16.07.1998 г. удостоверяются Закладной.

С момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, указанная квартира считается находящейся в залоге (ипотеке) у Банка на основании ст. 77 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» № 102-ФЗ от 16.07.1998 г.

2.3. Стороны установили, что с момента передачи права собственности на указанную квартиру **ПОКУПАТЕЛЮ**, и до момента ее полной оплаты, квартира не будет считаться находящейся в залоге у **ПРОДАВЦА** согласно п. 5 ст. 488 ГК РФ.

2.4. **ПРОДАВЕЦ** обязуется передать квартиру (предмет ипотеки) в том качественном состоянии, в котором она находится на день подписания Договора. **ПРОДАВЕЦ** гарантирует, что квартира не имеет каких-либо свойств, в результате проявления которых может произойти ее утрата, порча или повреждение. **ПРОДАВЕЦ** гарантирует, что на день подписания Договора купли-продажи будут погашены все задолженности по коммунальным и налоговым платежам на квартиру.

2.5. **ПОКУПАТЕЛЬ** обязуется отчуждать, передавать в последующую ипотеку, иным образом распоряжаться указанной квартирой, производить перепланировку и переустройство жилого помещения – только с предварительного письменного согласия Залогодержателя (Банка)

2.6. В соответствии со ст. 556 Гражданского кодекса РФ, фактическая передача квартиры осуществляется по подписываемому Сторонами передаточному акту в срок не позднее трех дней после дня регистрации перехода права собственности на квартиру на имя **ПОКУПАТЕЛЯ** в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

2.7. На момент подписания Договора, в квартире зарегистрированы следующие лица:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

*ФИО, дата рождения*

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

*ФИО, дата рождения*

**ПРОДАВЕЦ** обязуется обеспечить снятие указанных лиц с регистрационного учета по адресу продаваемой квартиры до указанной в п. 3.2. даты заключения основного Договора купли-продажи.

2.8. **ПОКУПАТЕЛЬ** приобретает право собственности на квартиру с момента государственной регистрации Договора купли-продажи и ипотеки, и регистрации перехода права собственности в установленном законом порядке.

2.9. Расходы по государственной регистрации Договора купли-продажи и ипотеки, и регистрации перехода права собственности, а также расходы по аренде индивидуального сейфа (ячейки) Банка, несет **ПОКУПАТЕЛЬ**.

**3. Сроки реализации намерений сторон и гарантии**

3.1. Настоящий Договор является предварительным, и содержит основные условия Договора купли-продажи, который будет заключен в последующем.

3.2. Стороны обязуются заключить Договор купли-продажи не позднее «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_ г. До указанной даты **ПРОДАВЕЦ** обязуется не совершать с другими лицами сделок в отношении указанной квартиры.

3.3. **ПРОДАВЕЦ** гарантирует, что на момент подписания Договора он является полноправным и законным собственником указанной квартиры. Квартира не отчуждена, не заложена, в споре и под арестом не состоит, не обременена правами третьих лиц, право собственности **ПРОДАВЦА** никем не оспаривается.

**4. Заключительные положения**

4.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента подписания его сторонами, и действует до вступления в силу основного Договора купли-продажи.

4.2. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один из которых находится у **ПРОДАВЦА**, другой – у **ПОКУПАТЕЛЯ**.

ПОДПИСИ СТОРОН:

**ПРОДАВЕЦ:**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

*ИВАНОВ ИВАН ИВАНОВИЧ*

**ПОКУПАТЕЛЬ:**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

*ПЕТРОВА МАРИЯ ИВАНОВНА*