**Образец**

**Предварительный договор купли-продажи**

**долей в праве собственности на квартиру**

город Москва «17» апреля две тысячи семнадцатого года.

Гр. Николаенко Виктор Львович, м пол, гражданство РФ, место рождения: г. Москва , 1960 года рождения, паспорт серия 00 № 000000, выдан 1-ым отделом ОВД Центрального района г. Москвы «11» июня 2000 года, код подразделения 111-111, зарегистрированный по адресу: г. Москва, улица Тверская, дом 15, квартира 45

именуемый в дальнейшем Сторона-1, Продавец, с одной стороны,

гр. Лукишина Елена Павловна, ж пол, гражданство РФ, место рождения: г. Москва , 1960 года рождения, паспорт серия 00 № 000000, выдан 1-ым отделом ОВД Центрального района г. Москвы «11» июня 2000 года, код подразделения 111-111, зарегистрированный по адресу: г. Москва, улица Тверская, дом 73, квартира 1

именуемая в дальнейшем Сторона-2, Покупатель[[1]](#footnote-1), с другой стороны, совместно именуемые Стороны, заключили настоящий договор (далее по тексту-Договор) о нижеследующим:

1. Предмет договора.

 1.1. Стороны договорились о заключении в будущем основного договора купли-продажи недвижимого имущества *долей двух (количество прописью) в праве общей долевой собственности на 4-х комнатную квартиру)[[2]](#footnote-2)*, расположенн*ой/ую* по адресу: РФ, г. Москва, проспект Центральный, 71, кв.3, общей площадью120кв.м., в т.ч. жилая 98 кв.м. (далее по тексту - Объект), по которому Сторона-1 будет выступать Продавцом, а Сторона-2 – Покупателем недвижимого имущества.

*(В собственность Покупателя переходит комната №2 площадью 62.*

*В собственности Продавца остается комната № 2 площадью 37.)[[3]](#footnote-3)*

 1.2. Указанный Объект принадлежит Стороне-1 на правесобственности на основании \_\_\_\_\_, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права собственности, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «14» октября 2014 сделана запись регистрации №123-7*.*

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 недвижимое имущество *(долей двух (количество прописью) в праве общей долевой собственности на 4-х комнатную квартиру)[[4]](#footnote-4)*, расположенн*ой/ую* по адресу: РФ, г. Москва, проспект Центральный, 71, кв.3, общей площадью120кв.м., в т.ч. жилая 98 кв.м. по которому Сторона-1 будет выступать Продавцом, а Сторона-2 – Покупателем недвижимого имущества.

Указанный Объект принадлежит Продавцу на праве собственности на основании, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права собственностио чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «14» октября 2014 сделана запись регистрации №123-7*.*

 2.1.2. Стоимость Объекта составляет сто двадцать три тысячи рублей. Цена является окончательной и изменению не подлежит.

***2.1.4. С момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним Объект считается находящимся в залоге (ипотеке) у Банка на основании ст. 77 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» № 102-ФЗ от 16.07.1998 г. Залогодержателем является ПАО Сбербанк как Банк, предоставивший кредит на приобретение недвижимости, а Залогодателем – Покупатель.***

 ***Права Банка (Залогодержателя) по Кредитному договору и право залога Объекта согласно ст. 13 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» № 102-ФЗ от 16.07.1998 г. удостоверяются Закладной.****[[5]](#footnote-5)*

***2.1.5. Стороны установили, что с момента передачи Объекта Покупателю и до его полной оплаты Объект не будет считаться находящимся в залоге у Продавца согласно п. 5 ст. 488 ГК РФ[[6]](#footnote-6).***

 2.1.6. Продавец обязуется передать Объект в том качественном состоянии, каком он есть на день подписания Договора.

 2.1.7. В соответствии со ст. 556 Гражданского кодекса РФ передача Объекта осуществляется по подписываемому сторонами передаточному акту в срок до *30 апреля (указывается срок)*.

 2.1.8. На момент подписания Договора в объекте недвижимости *зарегистрированные лица отсутствуют* /зарегистрированы*.*

 2.1.9. Покупатель приобретает право собственности на Объект с момента государственной регистрации перехода права собственности в установленном законом порядке.

 2.10. Расходы по государственной регистрации перехода права собственности несет Сторона 1.

3. Сроки реализации намерений сторон и гарантии.

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

 3.2. Стороны обязуются заключить Договор купли-продажи не позднее 05 мая 2017 года. До указанной даты Сторона-1 обязуется не совершать с другими лицами сделок в отношении Объекта.

 3.3. Сторона-1 гарантирует, что на момент подписания Договора Продавец является полноправным и законным собственником Объекта. Объект не отчужден, не заложен, в споре и под арестом (запретом) не состоит, не обременен 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 заключения Договора купли-продажи.

 4.2. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один из которых находится у Стороны-1, один – у Стороны-2.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Сторона-1

Сторона-2

1. В случае, если приобретение Объекта(ов) недвижимости производится в том числе, за счет средств социальной выплаты на приобретение жилья, право на получение которой удостоверяется, например, государственным жилищным сертификатом (далее – ГЖС), особое внимание необходимо уделять соблюдению требования о необходимости оформления приобретаемого Объекта(ов) недвижимости в общую собственность всех лиц, указанных в ГЖС, которые должны выступать в Договоре на стороне Покупателя.

Средствами ГЖС не оплачивается приобретение доли(ей) в праве собственности на жилое помещение. [↑](#footnote-ref-1)
2. Указывается в случае, если отчуждаются доли в праве собственности на квартиру. [↑](#footnote-ref-2)
3. Указывается в случае, если в собственности Продавца после отчуждения комнаты остается иная комната. [↑](#footnote-ref-3)
4. См. сноску 8. [↑](#footnote-ref-4)
5. Условия, указанные в п. 2.1.4., должны быть указаны в договоре при оформлении ипотеки кредитуемого объекта в силу закона. [↑](#footnote-ref-5)
6. Указывается в случае, если оплата по Договору купли-продажи в соответствии с условиями договора происходит после государственной регистрации перехода права собственности. [↑](#footnote-ref-6)