**Образец**

**Предварительный договор купли-продажи**

**квартиры в ипотеку**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, «\_\_\_» \_\_\_\_ две тысячи \_\_\_\_ года.

гр.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_ пол, гражданство РФ, место рождения: \_\_\_\_, \_\_\_\_\_ года рождения, *(в лице законного представителя/с согласия законного представителя/опекуна гр.\_\_\_\_\_\_\_\_ пол, гражданство РФ, место рождения: \_\_\_\_, \_\_\_\_\_ года рождения)[[1]](#footnote-1)*, паспорт серия \_\_\_\_№ \_\_\_\_\_\_, выдан\_\_\_\_\_\_\_ «\_\_»\_\_\_\_\_ 20\_\_ года, код подразделения \_\_\_\_\_\_, зарегистрированный по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ область, г. \_\_\_\_\_, улица \_\_\_\_\_\_\_\_\_, дом \_\_\_, квартира\_\_\_\_ *(в лице гр. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ пол, гражданство РФ, место рождения: \_\_\_\_, \_\_\_\_\_ года рождения, паспорт серия \_\_\_\_№ \_\_\_\_\_\_, выдан\_\_\_\_\_\_\_ «\_\_»\_\_\_\_\_ 20\_\_ года, код подразделения \_\_\_\_\_\_, зарегистрированный по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ область, г. \_\_\_\_\_, улица \_\_\_\_\_\_\_\_\_, дом \_\_\_, квартира\_\_\_\_, действующий/действующая на основании доверенности от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ зарегистрированной в реестре за номером \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ , выданной нотариусом \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ , бланк \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)[[2]](#footnote-2) (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(наименование юридического лица), зарегистрированное\_\_\_\_\_\_\_\_\_(местонахождение)\_\_\_\_\_\_в лице\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(устава, доверенности)[[3]](#footnote-3)*

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

гр.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_ пол, гражданство РФ, место рождения: \_\_\_\_, \_\_\_\_\_ года рождения, *(в лице законного представителя/с согласия законного представителя/опекуна гр.\_\_\_\_\_\_\_\_ пол, гражданство РФ, место рождения: \_\_\_\_, \_\_\_\_\_ года рождения)[[4]](#footnote-4)*, паспорт серия \_\_\_\_№ \_\_\_\_\_\_, выдан\_\_\_\_\_\_\_ «\_\_»\_\_\_\_\_ 20\_\_ года, код подразделения \_\_\_\_\_\_, зарегистрированный по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ область, г. \_\_\_\_\_, улица \_\_\_\_\_\_\_\_\_, дом \_\_\_, квартира\_\_\_\_ *(в лице гр. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ пол, гражданство РФ, место рождения: \_\_\_\_, \_\_\_\_\_ года рождения, паспорт серия \_\_\_\_№ \_\_\_\_\_\_, выдан\_\_\_\_\_\_\_ «\_\_»\_\_\_\_\_ 20\_\_ года, код подразделения \_\_\_\_\_\_, зарегистрированный по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ область, г. \_\_\_\_\_, улица \_\_\_\_\_\_\_\_\_, дом \_\_\_, квартира\_\_\_\_, действующий/действующая на основании доверенности от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ зарегистрированной в реестре за номером \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ , выданной нотариусом \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ , бланк \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)[[5]](#footnote-5)*, именуемый в дальнейшем Сторона-2, Покупатель[[6]](#footnote-6), 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 (далее по тексту – Договор купли-продажи): (*\_\_\_\_ комнатной квартиры (комнаты))[[7]](#footnote-7)* *(долей \_\_\_\_\_ (количество прописью) в праве общей долевой собственности на \_\_\_\_\_ комнатную квартиру)[[8]](#footnote-8)*, расположенн*ой/ую* по адресу: РФ,\_\_\_\_\_, общей площадью\_\_\_\_ кв.м., в т.ч. жилая\_\_\_\_ кв.м. (далее по тексту - Объект), по которому Сторона-1 будет выступать Продавцом, а Сторона-2 – Покупателем недвижимого имущества.

*(В собственность Покупателя переходит комната №\_\_\_\_ площадью\_\_\_.*

*В собственности Продавца остается комната №\_\_\_\_ площадью\_\_\_.)[[9]](#footnote-9)*

 1.2. Указанный Объект принадлежит Стороне-1 на праве\_\_\_ собственности на основании \_\_\_\_\_, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права собственности, выданным \_\_\_\_\_\_*(кем, когда)*, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_ 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 недвижимое имущество *(\_\_\_\_ комнатную квартиру (комнату))[[10]](#footnote-10)* *(долей \_\_\_\_\_ (количество прописью) в праве общей долевой собственности на \_\_\_\_\_ комнатную квартиру)[[11]](#footnote-11)*, расположенн*ой/ую* по адресу: РФ,\_\_\_\_\_, общей площадью\_\_\_\_ кв.м., в т.ч. жилая\_\_\_\_ кв.м. (далее по тексту - Объект), по которому Сторона-1 будет выступать Продавцом, а Сторона-2 – Покупателем недвижимого имущества.

*(В собственность Покупателя переходит комната №\_\_\_\_ площадью\_\_\_.*

*В собственности Продавца остается комната №\_\_\_\_ площадью\_\_\_.)[[12]](#footnote-12)*

Указанный Объект принадлежит Продавцу на праве\_\_\_ собственности на основании \_\_\_\_\_, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права собственности, выданным \_\_\_\_\_\_*(кем, когда),* о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_ сделана запись регистрации №\_\_\_\_*.*

 2.1.2. Стоимость Объекта составляет\_\_\_\_\_ (\_\_\_) рублей. Цена является окончательной и изменению не подлежит.

 ***2.1.3. Стороны устанавливают следующий порядок оплаты стоимости Объекта:***

*(Расчеты по сделке купли-продажи Объекта недвижимости производятся с использованием Индивидуального сейфа Банка.)[[13]](#footnote-13)*

 *(Часть стоимости оплачивается за счёт собственных денежных средств Покупателя.)[[14]](#footnote-14)*

 *(Часть стоимости в сумме \_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_) руб. \_\_\_коп. оплачивается за счет средств социальной выплаты, предоставленной\_\_\_(ФИО), в соответствии\_\_\_\_\_\_ (вписывается основание предоставления социальной выплаты, для ГЖС – серия, №, дата выдачи, орган, выдавший ГЖС), путем перечисления со счета \_\_\_\_\_\_(ФИО) №\_\_\_\_\_\_\_\_(указать реквизиты банковского счета ГЖС, с которого будут осуществляться операции по оплате жилого помещения.)[[15]](#footnote-15)*

 ***Оставшаяся часть стоимости Объекта оплачивается за счёт целевых кредитных денежных средств, предоставляемых [Покупателю]*** *(текст в квадратных скобках указывается, если Покупатель является Заемщиком)* ***[Ф.И.О.]*** *(текст в квадратных скобках указывается в иных случаях)* ***Публичным акционерным обществом «Сбербанк России»*** ***ОГРН …, ИНН …, КПП …, расчетный счет № …, к/с № … в …, БИК …., местонахождение: …, почтовый адрес: … (сокращенное наименование ПАО Сбербанк) (далее-Банк) в соответствии с Кредитным договором, заключенным «\_\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_г. в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. Условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.[[16]](#footnote-16)***

 ***Передача [денежных средств]*** *(текст в квадратных скобках указывается в случае, если по Договору купли-продажи не предполагается возможность предоплаты)* ***[денежных средств в сумме выдаваемого кредита]*** *(текст в квадратных скобках указывается в случае, если по Договору купли-продажи предполагается возможность предоплаты)* ***Продавцу в счет оплаты Объекта осуществляется*** *(не ранее дня государственной регистрации перехода права собственности на Объект недвижимости в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество к покупателю(ям))[[17]](#footnote-17)* (*не ранее дня подписания сторонами Договора купли-продажи)[[18]](#footnote-18)* *(не ранее дня государственной регистрации перехода права собственности на Объект недвижимости и его ипотеки в силу закона в пользу Банка в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним)[[19]](#footnote-19).*

***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.****[[20]](#footnote-20)*

***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[[21]](#footnote-21).***

 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*\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(указывается срок)*.

 2.1.8. На момент подписания Договора в объекте недвижимости *зарегистрированные лица отсутствуют* /зарегистрированы *\_\_\_\_\_\_(указывается ФИО, дата рождения)*. Сторона-1 обязуется обеспечить снятие указанных лиц с регистрационного учета до\_\_\_\_\_\_\_\_ (*указывается срок)*.

 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 \_\_\_\_\_\_\_\_.

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\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ 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. Указывается в случае, если на Стороне-1 выступает несовершеннолетнее лицо до 14 лет/с 14 лет до 18 лет/недееспособное лицо. [↑](#footnote-ref-1)
2. Указывается в случае, если Сторона-1 выступает в лице представителя по доверенности. [↑](#footnote-ref-2)
3. Указывается в случае, если на Стороне-1 выступает юридическое лицо. [↑](#footnote-ref-3)
4. Указывается в случае, если наСтороне-2 выступает, в том числе, несовершеннолетнее лицо до 14 лет/с 14 лет до 18 лет/недееспособное лицо. [↑](#footnote-ref-4)
5. Указывается в случае, если Сторона-2 выступает в лице представителя по доверенности. [↑](#footnote-ref-5)
6. 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-6)
7. Указывается в случае отчуждения квартиры (комнаты). При этом в зависимости от вида объекта недвижимости необходимо корректировать название договора. [↑](#footnote-ref-7)
8. Указывается в случае, если отчуждаются доли в праве собственности на квартиру. [↑](#footnote-ref-8)
9. Указывается в случае, если в собственности Продавца после отчуждения комнаты остается иная комната. [↑](#footnote-ref-9)
10. См. сноску 7. [↑](#footnote-ref-10)
11. См. сноску 8. [↑](#footnote-ref-11)
12. См. сноску 9. [↑](#footnote-ref-12)
13. Указывается в случае, если расчеты между сторонами проводятся через индивидуальный банковский сейф Банка. При этом в случае, если стороны договорились о том, что вложение денежных средств в индивидуальный сейф/изъятие денежных средств из индивидуального сейфа будет производиться не всеми будущими/бывшими собственниками, а либо одним, либо несколькими собственниками (будущими/бывшими) объекта недвижимости в зависимости от их соглашения, – должно быть указано, кем из собственников (будущих/бывших) будет производиться вложение денежных средств в индивидуальный сейф/изъятие денежных средств из индивидуального сейфа. [↑](#footnote-ref-13)
14. Указывается при оплате части стоимости объекта недвижимости за счет собственных средств, за исключением средств, выделенных за счет бюджета на оплату части стоимости объекта недвижимости (средств социальной выплаты). [↑](#footnote-ref-14)
15. Указывается в случае, если часть стоимости объекта недвижимости оплачивается за счет средств социальной выплаты (субсидии, ГЖС, материнского капитала и т.п.). [↑](#footnote-ref-15)
16. Данные условия должны быть указаны в договоре при оформлении ипотеки кредитуемого объекта в силу закона.

При этом указание даты заключения Кредитного договора является обязательным для основного Договора купли-продажи. В предварительном договоре купли-продажи дата заключения Кредитного договора не указывается. [↑](#footnote-ref-16)
17. Указывается в случае, если Продавцом является физическое лицо. [↑](#footnote-ref-17)
18. Указывается в случае, если Продавцом выступает юридическое лицо. [↑](#footnote-ref-18)
19. Указывается в случае, если расчеты по сделке купли-продажи Объекта недвижимости производятся с использованием индивидуального сейфа Банка. [↑](#footnote-ref-19)
20. Условия, указанные в п. 2.1.4., должны быть указаны в договоре при оформлении ипотеки кредитуемого объекта в силу закона. [↑](#footnote-ref-20)
21. Указывается в случае, если оплата по Договору купли-продажи в соответствии с условиями договора происходит после государственной регистрации перехода права собственности. [↑](#footnote-ref-21)