**ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫЙ ДОГОВОР АВАНСА**

**ПРИ КУПЛЕ-ПРОДАЖЕ КВАРТИРЫ**

город Москва                                         «1» января 2018г.

Мы, Гр. РФ Иванов Иван Иванович, паспорт серии 1212 № 123123 выдан отделением УФМС России 01.01.2001г., «1» января 1981 года рождения, зарегистрирован по адресу: г.Москва, ул. Винная, д.3, кв.3, именуемый в дальнейшем «**Продавец**», с одной стороны,

и Гр. РФ Петров Петр Петрович, паспорт серии 4545 № 645654, выдан отделением УФМС России 02.02.2002г., «2» февраля 1982 года рождения, зарегистрирован по адресу: г.Москва, ул.Сухая, д.4, кв.4, именуемый в дальнейшем «**Покупатель**», с другой стороны, совместно именуемые «**Стороны**», руководствуясь ст. 330, 421 ГК РФ, заключили  настоящее Соглашение о нижеследующем:

1. Стороны обязуются в течение срока действия настоящего соглашения заключить договор купли-продажи жилого помещения в виде 2-комнатной квартиры, расположенного по адресу: г.Москва, ул. Снежная, д.5, кв.5, далее – «**Объект**», по цене 1 000 000 (один миллион) рублей.

2. Объект будет оформляться в собственность Петрова П.П. или иного лица по указанию Покупателя.

3. Объект имеет следующие характеристики: Площадь  46 кв. м, в т.ч. 41кв.м жилой площади, кухня 7 кв.м., отдельная телефонная линия.

4. До подписания настоящего Соглашения Покупатель передал Продавцу в качестве аванса денежную сумму в размере200 000 (двести тысяч) рублей, в обеспечение исполнения своих обязательств по приобретению Объекта. Сумма аванса входит в цену Объекта.

5. Собственником Объекта является: Иванов И.И.

Правоустанавливающие документы на Объект: договор купли-продажи № 2 от 01.01.2011г., выписка из ЕГРН № 65465564.

6. Продавец гарантирует истинность следующих сведений:

6.1. Объект не обременен правами третьих лиц (в частности, нет лиц, признанных безвестно отсутствующими или объявленных умершими в судебном порядке; находящихся в армии или в местах лишения свободы; выбывших в интернаты, дома инвалидов и иные учреждения социальной защиты), арендой, коммерческим наймом, возмездным или безвозмездным пользованием, залогом и др.; в споре и под арестом/запрещением не состоит; право распоряжения им не ограничено.

6.2. В квартире никто не зарегистрирован.

6.3. Объект несанкционированной перепланировке или переоборудованию до подписания настоящего договора не подлежал. Дом, в котором находится Объект, в перечень под снос, реконструкцию, капитальный ремонт не включен.

6.4. Отсутствует запрет на регистрацию граждан по месту жительства в Объекте.

6.5. Сделка, на основании которой собственники приобрели право собственности на Объект, была совершена по достоверным, надлежаще оформленным документам.

7. Продавец обязуется:

7.1. Перед подписанием настоящего соглашения предоставить Покупателю необходимые для заключения настоящего соглашения и договора купли-продажи Объекта документы.

7.2. В срок до «15» января 2018г. включительно предоставить Покупателю дополнительно следующие документы: - Счет-выписку из ЖКХ об отсутствии задолженности;

- Выписку из паспортного стола об отсутствии зарегистрированных в квартире.

7.3. Незамедлительно сообщать Покупателю обо всех обстоятельствах, способных повлиять на совершение сделки по отчуждению Объекта.

7.4. После подписания настоящего соглашения не производить перепланировку Объекта, демонтаж оборудования и конструкций, а также ремонтно-строительные работы без согласования с Покупателем, не заключать с третьими лицами аналогичных соглашений в целях отчуждения Объекта.

7.5. До подписания договора купли-продажи Объекта оплатить квартплату, все коммунальные платежи, электроэнергию, а также задолженности за телефон, в том числе за междугородние и международные переговоры.

7.6. Явиться лично и обеспечить явку всех собственников, пользователей Объекта (в случае отсутствия их нотариально удостоверенного обязательства о снятии с регистрационного учета из Объекта), супругов собственников Объекта (в случае отсутствия нотариально удостоверенного согласия супруга/и на сделку), с документами, удостоверяющими личность, и всеми другими необходимыми для совершения сделки документами, в согласованные с Покупателем (устно или письменно) день, время и место для:

подписания договора купли-продажи Объекта;

подачи документов на государственную регистрацию.

(Если кто-либо из собственников Объекта в каком-либо из вышеуказанных случаев действует через представителя, последний должен иметь при себе дополнительно свой паспорт и доверенность на совершение соответствующих действий, оформленную в соответствии с действующим законодательством).

7.7. Не отказываться от телефонного номера, закрепленного за Объектом, и оказать новому собственнику Объекта содействие в переоформлении номера телефона путем подачи соответствующего заявления в территориальный телефонный узел.

7.8. Обеспечить снятие всех собственников и пользователей Объекта с регистрационного учета, в том числе расторгнуть заключенные с пользователями или третьими лицами договоры возмездного или безвозмездного пользования/найма/аренды Объекта, выселиться и освободить Объект от имущества в сроки, согласованные в договоре купли-продажи Объекта, а также передать Объект, не обремененный никакими задолженностями, новому собственнику по передаточному акту.

8. В случае уклонения или отказа Продавца от исполнения обязательств по настоящему соглашению, нарушения Продавцом своих обязательств по соглашению или невозможности заключения договора купли-продажи Объекта по обстоятельствам, связанным с Продавцом, его супругом/ой или пользователями Объекта, а также в случае предоставления Продавцом недостоверной информации об Объекте (в т.ч. согласно п. 6 соглашения), сумма аванса возвращается Покупателю в течение одного рабочего дня с момента возникновения/обнаружения указанных обстоятельств или предъявления Покупателем соответствующего требования. Одновременно Продавец уплачивает Покупателю договорную неустойку в сумме, эквивалентной \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

9. В случае незаключения сделки купли-продажи Объекта по вине Покупателя сумма аванса остается у Продавца.

10. В случае возникновения обстоятельств, влекущих невозможность исполнения обязательств по настоящему соглашению, за которые ни одна из сторон не несет ответственности (п.1 ст. 416 ГК РФ), а также в случае выявления фактов или обстоятельств, которые в дальнейшем могут повлечь утрату или ограничение права собственности нового собственника на Объект (п.10.1 соглашения), Покупатель вправе отказаться от приобретения Объекта. При этом вся сумма аванса возвращается Покупателю.

10.1. К фактам и обстоятельствам, которые в дальнейшем могут повлечь утрату или ограничение права собственности нового собственника на Объект, относятся, в частности, следующие:

1) Нарушение требований законодательства хотя бы в одной из предыдущих сделок с Объектом, как то: не были получены требуемые разрешения, согласия, отказы (например, согласие супруга, отказ от преимущественного права покупки, разрешение органов опеки и попечительства); была заключена сделка, прямо запрещенная законом; с превышением полномочий; по недействительной доверенности; сделка была зарегистрирована после смерти одного из участников.

2) Обнаружение возможных прав третьих лиц на Объект, в том числе в связи с нарушениями закона или ущемлением прав граждан при приватизации, вступлении в наследство или в результате иных сделок с Объектом, в частности: несовершеннолетний ребенок одного из собственников или пользователей Объекта нигде не состоит (бывших собственников или пользователей Объекта – нигде не состоял) на регистрационном учете; нарушены права несовершеннолетних детей, в том числе в связи с не включением ребенка в число собственников Объекта или невыполнением условий органов опеки и попечительства; имеются - временно отсутствующие лица (в армии, местах лишения свободы, домах престарелых или инвалидов, интернатах, с постановкой на временный регистрационный учет по другому адресу или на учет по месту пребывания), лица, признанные безвестно отсутствующими или объявленные умершими судом, лица, не вступившие в права наследования и не оформившие отказ от принятия наследства в установленном законом порядке.

3) Кто-либо из бывших собственников или бывших пользователей Объекта состоял на учете в наркологическом или психоневрологическом диспансере на момент отчуждения Объекта.

4) Обнаружение других фактов или обстоятельств, которые Покупатель сочтет существенными для сделки.

11. При отсутствии иного согласования с Покупателем днем, временем и местом совершения сделки считается последний день срока действия настоящего соглашения, 12 часов 00 минут, офис по адресу: г.Москва, ул.Знаменная, д.5, корп.2, оф.220.

12. Порядок проведения сделки:

1. порядок расчетов по сделке – через банковскую ячейку.

2. форма договора по отчуждению Объекта – простая письменная.

3. срок государственной регистрации сделки и перехода права собственности – 30 дней.

13. Расходы, связанные с совершением сделки, а именно:

1. аренду банковской ячейки – оплачивает: Покупатель.

2. оформление договора по отчуждению Объекта - оплачивает: Продавец.

3. государственную регистрацию сделки и перехода права собственности - оплачивает: Покупатель.

14. Настоящее соглашение вступает в силу с даты его подписания и действует до «1» января 2018г. включительно. Срок действия соглашения может быть пролонгирован по письменному согласию сторон.

15. Настоящее соглашение составлено и подписано в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

*Я, гр.Иванов Иван Иванович получил от гр.Петрова Петра Петровича в качестве аванса согласно п.4 настоящего соглашения денежную сумму в размере 200 000 (двести тысяч) рублей.*

**ПОДПИСИ СТОРОН:**

**Продавец:**

 Иванов И.И.                          \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

*(подпись)*

**Покупатель:**

 Петров П.П.                        \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

*(подпись)*