

Договор об авансе при покупке квартиры

город Москва

« _____ » _____ 20__ г.

Мы, Гр. _____,

паспорт серии _____ № _____, выдан « _____ » _____ года,

_____ , « _____ » _____ года рождения,

зарег. по адресу: _____,

Гр. _____,

паспорт серии _____ № _____, выдан « _____ » _____ года,

_____ , « _____ » _____ года рождения,

зарег. по адресу: _____,

именуем. в дальнейшем «**Продавец**», с одной стороны, и

Гр. _____,

паспорт серии _____ № _____, выдан « _____ » _____ года,

_____ , « _____ » _____ года рождения,

зарег. по адресу: _____,

именуем. 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 _____ расположенного по адресу: _____

(квартира, комната, доля в квартире, дом, и т.д.)

_____ ,
(далее – «**Объект**»), по цене, эквивалентной _____

2. Объект будет оформляться в собственность следующего лица/лиц: _____
_____ или иного лица по указанию Покупателя.

3. Объект имеет следующие характеристики: Площадь _____ / _____ / _____ кв. м, телефон в
объекте: _____, номер телефона: _____, телефон является _____.
имеется / отсутствует общая жилая кухня отдельным / спаренным

4. До подписания настоящего Соглашения Покупатель передал Продавцу в качестве аванса денежную сумму в размере _____, в обеспечение исполнения своих обязательств по приобретению Объекта. Сумма аванса входит в цену Объекта.

5. Собственником Объекта является: _____
Правоустанавливающие документы на Объект: _____

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 Объекте зарегистрированы: _____
_____.

6.3. Объект несанкционированной перепланировке или переоборудованию до подписания настоящего договора _____ . Дом, в котором находится Объект, в перечень под снос, реконструкцию, капитальный ремонт _____ .
(включен/ 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 «_____» _____ 200__ г. включительно предоставить Покупателю дополнительно следующие документы: _____
_____.

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: _____.

12. Порядок проведения сделки:

1. порядок расчетов по сделке – _____;

(через банковскую ячейку или иной способ)

2. форма договора по отчуждению Объекта – _____;

(с нотариальным удостоверением / простая письменная форма)

3. срок государственной регистрации сделки и перехода права собственности – _____.

(7 / 14 / 30 дней)

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

1. аренду банковской ячейки – оплачивает: _____;

(Продавец / Покупатель)

2. оформление договора по отчуждению Объекта - оплачивает: _____;

(Продавец / Покупатель)

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

(Продавец / Покупатель)

14. Настоящее соглашение вступает в силу с даты его подписания и действует до «____» _____ 200__ г. 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/Мы, _____,

получил/а/и от гр. _____ **в**
качестве аванса согласно п.4 настоящего соглашения денежную сумму в размере,
эквивалентном _____.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Продавец:

(подпись)

(фамилия, имя, отчество)

(подпись)

(фамилия, имя, отчество)

Покупатель:

(подпись)

(фамилия, имя, отчество)