

СОГЛАШЕНИЕ ОБ АВАНСЕ

город _____

«__» _____ 20__ г.

Мы, гражданин РФ _____, _____ года рождения, место рождения: _____, пол _____, паспорт _____, выдан _____ года, код подразделения _____, зарегистрированный/ая по адресу: _____, именуемый/ая в дальнейшем «**Продавец**», с одной стороны, и

Гражданин РФ _____, _____ года рождения, место рождения: _____, пол _____, паспорт _____, выдан _____ года, код подразделения _____, зарегистрированная по адресу:

_____, именуемая/ый в дальнейшем «**Покупатель**», с другой стороны, совместно именуемые «**Стороны**» руководствуясь ст.ст. 330, 421 ГК РФ, заключили настоящее Соглашение о нижеследующем:

1. **Стороны** обязуются в течение срока действия настоящего **Соглашения** заключить **Договор купли-продажи квартиры**, расположенной по адресу:

_____, по цене в _____ (_____) рублей.

2. Указанная квартира будет оформляться в собственность следующего лица/лиц:

_____ или
иного лица по указанию **Покупателя**.

3. Указанная квартира расположена на _____ этаже, состоит из _____ жилых комнат, имеет общую площадь _____ кв. м., в т.ч. жилую площадь _____ кв. м. В квартире установлен стационарный телефон, номер телефона: _____

4. При подписании настоящего **Соглашения Покупатель** передает **Продавцу** в качестве **аванса** денежную сумму в размере _____ (_____) рублей, в обеспечение исполнения своих обязательств по приобретению квартиры. Сумма **аванса** входит в цену квартиры.

5. Собственником указанной квартиры является: _____. Правоустанавливающие документы на квартиру:

_____, зарегистрированный/ая _____ в Управлении Федеральной регистрационной службы по г. _____ за № _____, что подтверждается Свидетельством о госу-

дарственной регистрации права, бланк серии _____, выданным _____ Управлением Федеральной регистрационной службы по г. _____, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним _____ г. сделана запись регистрации № _____.

6. **Продавец** гарантирует истинность следующих сведений:

6.1. Указанная квартира не обременена 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 квартирой не ограничено.

6.2. Собственник(и) указанной квартиры и лица, состоящие в ней на регистрационном учете, не лишены и не ограничены судом в дееспособности, не состоят на учете в психоневрологическом или наркологическом диспансере, не находятся под опекой или попечительством.

6.3. В квартире зарегистрированы следующие лица:

6.4. Квартира несанкционированной перепланировке или переоборудованию до подписания настоящего договора не подвергалась. Дом, в котором находится квартира, в перечень под снос, реконструкцию, капитальный ремонт не включен.

6.5. Отсутствует запрет на регистрацию граждан по месту жительства в указанной квартире.

6.6. Сделка, на основании которой собственник приобрел право собственности на указанную квартиру, была совершена по достоверным, надлежаще оформленным документам. Судебные споры в отношении данной квартиры отсутствуют. Правопритязаний от прежних собственников квартиры не имеется.

7. **Продавец** обязуется:

7.1. Перед подписанием настоящего **Соглашения** предоставить **Покупателю** для ознакомления указанные в п.5 настоящего **Соглашения** правоустанавливающие документы на квартиру.

7.2. В срок до «__» _____ 20__ г. включительно предоставить **Покупателю** дополнительно для ознакомления следующие документы:

Указанный список документов не является исчерпывающим, и в процессе ознакомления с ними по запросу Покупателя может быть дополнен другими документами, имеющими отношение к сделке купли-продажи квартиры.

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

7.4. В течение действия настоящего **Соглашения** не производить перепланировку указанной квартиры, демонтаж оборудования и конструкций, а также ремонтно-строительные работы без согласования с **Покупателем**.

7.5. В течение действия настоящего **Соглашения** не заключать с третьими лицами аналогичных соглашений и не предпринимать каких-либо действий (самостоятельно или через посредников) в целях отчуждения указанной квартиры.

7.6. До подписания указанного в п.1 настоящего **Соглашения** Договора купли-продажи квартиры оплатить квартплату, все коммунальные платежи, электроэнергию, а также задолженности за телефон, в том числе за междугородние и международные переговоры.

7.7. Явиться лично и обеспечить явку всех собственников, а также пользователей указанной квартиры (в случае отсутствия их нотариально удостоверенного обязательства о снятии с регистрационного учета из квартиры), супругов собственников квартиры (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** день, время и место для подписания Договора купли-продажи квартиры и подачи документов на государственную регистрацию.

7.8. Не отказываться от телефонного номера, закрепленного за указанной квартирой, и оказать **Покупателю** содействие в переоформлении номера телефона путем подачи соответствующего заявления в территориальный телефонный узел.

7.9. Обеспечить снятие всех собственников и пользователей указанной квартиры с регистрационного учета, в том числе расторгнуть заключенные с пользователями или третьими лицами договоры возмездного или безвозмездного пользования/найма/аренды квартиры, выселиться и освободить квартиру от имущества в сроки, согласованные в Договоре купли-продажи квартиры, а также передать квартиру, не обремененную никакими задолженностями, **Покупателю** 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 квартиры по обстоятельствам, связанным с **Продавцом**, его супругом/ой или пользователями квартиры, а также в случае предоставления **Продавцом** недостоверной информации о квартире (в т. ч. согласно п. 6 настоящего **Соглашения**), сумма **аванса** возвращается **Покупателю** в течение одного рабочего дня с

момента возникновения/обнаружения указанных обстоятельств и предъявления **Покупателем** соответствующего требования. Одновременно **Продавец** уплачивает **Покупателю** договорную **неустойку** в сумме _____ (_____) рублей.

9. В случае незаключения сделки купли-продажи указанной квартиры в течение срока действия настоящего **Соглашения** по вине **Покупателя** (в том числе немотивированного отказа от покупки), сумма **аванса** остается у **Продавца** в качестве **неустойки**.

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 **Покупателя** на указанную квартиру (п.10.1 настоящего **Соглашения**), **Покупатель** вправе отказаться от приобретения указанной квартиры. При этом вся сумма **аванса** возвращается Покупателю.

10.1. К фактам и обстоятельствам, которые в дальнейшем могут повлечь утрату или ограничение права собственности **Покупателя** на указанную квартиру, относятся, в частности, следующие:

1) Нарушение требований законодательства хотя бы в одной из предыдущих сделок с указанной квартирой, 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 указанную квартиру, в том числе в связи с нарушениями закона или ущемлением прав граждан при приватизации, вступлении в наследство или в результате иных сделок с квартирой.

3) Обнаружение других негативных фактов или обстоятельств, которые **Покупатель** мотивированно 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 указанной квартиры –

_____ ;
(с нотариальным удостоверением или простая письменная форма)

3. собственники указанной квартиры подписывают Договор купли-продажи квартиры лично, без привлечения доверенных лиц;

4. подача документов на государственную регистрацию перехода права собственности осуществляется –

_____ .
(сторонами самостоятельно, через нотариуса или через специализированную организацию)

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

1. аренду банковской ячейки оплачивает: _____ ;
(Продавец / Покупатель)

2. дополнительное соглашение на доступ к ячейке оплачивает: _____ ;
(Продавец / Покупатель)

2. оформление договора по отчуждению квартиры, в т.ч. нотариальную пошлину оплачивает: _____ ;
(Продавец / Покупатель)

3. государственную регистрацию перехода права собственности оплачивает:

_____ .
(Продавец / Покупатель)

14. Настоящее **Соглашение** вступает в силу с даты его подписания и действует до «__» _____ 20__ 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, один из которых передается **Продавцу**, другой – **Покупателю**.

Я, _____ получил/а от _____ сумму в размере _____ (_____) руб. в качестве **аванса** согласно п.4 настоящего **Соглашения**.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Продавец:

_____ / _____

Покупатель:

_____ / _____