

**Предварительный договор купли-продажи
квартиры/долей в праве собственности на квартиру
с использованием аккредитивной формы расчетов**

_____, «__» ____ 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*, паспорт серия ____ № _____, выдан ____ «__» ____ 200__ года, код подразделения _____, зарегистрированный по адресу: _____ область, г. _____, улица _____, дом ____, квартира____, *(в лице гр. _____ пол, гражданство РФ, место рождения: ____, ____ года рождения, паспорт серия ____ № _____, выдан ____ «__» ____ 200__ 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* (_____(наименование юридического лица), зарегистрированное _____(местонахождение)_____ в лице _____, действующего на основании _____(устава, доверенности)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*, паспорт серия ____ № _____, выдан ____ «__» ____ 200__ года, код подразделения _____, зарегистрированный по адресу: _____ область, г. _____, улица _____, дом ____, квартира____, *(в лице гр. _____ пол, гражданство РФ, место рождения: ____, ____ года рождения, паспорт серия ____ № _____, выдан ____ «__» ____ 200__ 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*, именуемый в дальнейшем Сторона-2,

Покупатель, с другой стороны, совместно именуемые Стороны, заключили настоящий договор (далее по тексту-Договор) о нижеследующем:

1. Предмет договора.

1.1. Стороны договорились о подготовке и заключении в последующем основного договора купли-продажи недвижимого имущества (далее по тексту – Договор купли-продажи): (____комнатной квартиры)⁶ (долей ____ (количество прописью) в праве общей долевой собственности на ____комнатную квартиру)⁷, расположенной/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 пользование Покупателя переходит комната №__ площадью __.

¹ Указывается в случае, если на Стороне-1 выступает несовершеннолетнее лицо до 14 лет/с 14 лет до 18 лет/недееспособное лицо.

² Указывается в случае, если Сторона-1 выступает в лице представителя по доверенности.

³ Указывается в случае, если на Стороне-1 выступает юридическое лицо.

⁴ Указывается в случае, если на Стороне-2 выступает, в том числе, несовершеннолетнее лицо до 14 лет/с 14 лет до 18 лет/недееспособное лицо.

⁵ Указывается в случае, если Сторона-2 выступает в лице представителя по доверенности.

⁶ Указывается в случае отчуждения квартиры.

⁷ Указывается в случае, если отчуждаются доли в праве собственности на квартиру.

В пользовании Продавца остается комната № ____ площадью ____ . (указывается в случае, если в пользование Продавца остается комната.)⁸

1.2. Указанный Объект принадлежит Стороне-1 на праве ____ собственности на основании ____, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним ____ сделана запись № ____, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права собственности, выданным _____.

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)⁹ (____ долей ____ (количество прописью) в праве общей долевой собственности на ____ комнатную квартиру)¹⁰, расположенную 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 пользование Покупателя переходит комната № ____ площадью ____.

В пользование Продавца остается комната № ____ площадью ____ . (указывается в случае, если в пользование Продавца остается комната.)¹¹

Указанный Объект принадлежит Продавцу на праве ____ собственности на основании ____, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним ____ сделана запись № ____, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права собственности, выданным _____.

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 покрытого (депонированного) безотзывного аккредитива, открытого в дополнительном офисе № ____ / ____ Северо-Западного банка ОАО «Сбербанк России»¹².

Не позднее _____ Покупатель открывает в пользу Продавца безотзывной (депонированный) покрытый аккредитив, исполняемый без акцепта Плательщика.

Плательщиком по аккредитиву выступает Заемщик (Покупатель), а Получателем Продавец.

Срок аккредитива _____ (устанавливается по согласованию Плательщика и Получателя, но не может превышать 60 (шестьдесят) календарных дней.) Аккредитив может быть продлен один раз на срок не более 60 (шестьдесят) календарных дней.

⁸ См. сноску 7.

⁹ См. сноску 6.

¹⁰ См. сноску 7.

¹¹ См. сноску 7.

¹² Аккредитивная форма расчетов производится в следующих структурных подразделениях ОАО «Сбербанк России»: Дополнительном офисе №9055/01106 Северо-Западного банка ОАО «Сбербанк России», Дополнительном офисе №9055/01689 Северо-Западного банка ОАО «Сбербанк России», Дополнительном офисе №9055/01822 Северо-Западного банка ОАО «Сбербанк России», Дополнительном офисе №9055/01782 Северо-Западного банка ОАО «Сбербанк России», Дополнительном офисе №9055/01775 Северо-Западного банка ОАО «Сбербанк России», Дополнительном офисе №9055/01824 Северо-Западного банка ОАО «Сбербанк России», Дополнительном офисе №9055/01795 Северо-Западного банка ОАО «Сбербанк России», Дополнительном офисе №9055/055 Северо-Западного банка ОАО «Сбербанк России», Дополнительном офисе №9055/6212 Северо-Западного банка ОАО «Сбербанк России», Дополнительном офисе №9055/1895 Северо-Западного банка ОАО «Сбербанк России».

ФИО плательщика по аккредитиву _____

Реквизиты плательщика _____

ФИО получателя по аккредитиву _____

Реквизиты получателя средств _____

(счета Плательщика и Получателя должны быть открыты в одном ПОФЛ).

За услуги по осуществлению расчетов с использованием аккредитивной формы, Плательщик оплачивает комиссию, в соответствии с тарифами Банка.

Сумма аккредитива _____ .

При этом часть суммы аккредитива в размере _____ (____) руб. ____ коп. вносится Плательщиком за счет собственных денежных средств¹³, часть суммы аккредитива в размере _____ (____) руб. ____ коп. вносится по поручению Заемщика/Покупателя за счёт целевых кредитных денежных средств, предоставляемых Заемщику/Покупателю Открытым акционерным обществом «Сбербанк России» ОГРН ..., ИНН ..., КПП ..., к/с № ... в ..., БИК, местонахождение: ..., почтовый адрес: ... (сокращенное наименование ОАО «Сбербанк России») (далее-Банк) в соответствии с Кредитным договором № _____ от _____, заключенным в _____ в городе Санкт-Петербурге.

Днем открытия аккредитива считается день предоставления от Банка уведомления об открытии аккредитива в адрес Получателя/Продавца.

Оплата Банком аккредитива производится при условии предоставления Получателем следующих документов:

Нотариально заверенной копии договора купли-продажи _____ [указать наименование кредитуемого объекта недвижимости], заключенного между _____ (указать ФИО продавца и покупателя), расположенной(ого) по адресу: _____, с отметкой о государственной регистрации перехода права собственности на _____ [указать ФИО покупателя(лей)] и ипотеки в силу закона в пользу ОАО «Сбербанк России»;
или

Нотариально заверенной копии свидетельства о государственной регистрации права собственности покупателя(лей) на _____ [указать наименование и адрес кредитуемого объекта недвижимости] с отметкой о государственной регистрации ипотеки кредитуемого объекта недвижимости в силу закона в пользу ОАО «Сбербанк России»
или

Оригинала выписки из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на _____ [указать наименование и адрес кредитуемого объекта недвижимости], где в качестве правообладателя указан _____ [указать ФИО покупателя(лей)] с обременением – ипотекой в силу закона в пользу ОАО «Сбербанк России»

[Дополнительно в случае альтернативных сделок с недвижимостью]:

Нотариально-заверенной копии договора купли-продажи _____ [указать наименование объекта недвижимости], заключенного между _____ (указать продавца и покупателя), расположенного по адресу _____, с отметкой о государственной регистрации перехода права собственности на _____ [указать ФИО Покупателя(лей)]
или

оригинала выписки из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на _____ [указать наименование и адрес объекта недвижимости], где в качестве правообладателя указан _____ [указать ФИО Покупателя(лей)]

Допускается внесение изменений в условия ранее открытого аккредитива. При этом изменение перечня документов, необходимых к предоставлению Получателем, суммы аккредитива, наименования сторон по аккредитиву невозможно.

Досрочное закрытие аккредитива возможно только на основании отзыва Плательщика при предоставлении заявления Плательщика и письменного согласия Получателя.

В случае если сделка по приобретению объекта недвижимости не состоялась и сумма аккредитива после закрытия аккредитива зачислена на текущий счет Заемщика/Плательщика,

¹³ Собственные денежные средства Покупателя могут быть внесены одним из способов: наличными денежными средствами; с использованием индивидуальных сейфов; с использованием аккредитивной формы расчетов.

Заемщик/Плательщик обязан незамедлительно возвратить всю сумму кредита и уплатить причитающиеся проценты за пользование кредитом и неустойку (при необходимости).

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. При регистрации права собственности Покупателя на Объект одновременно подлежит регистрации право залога (ипотеки) Объекта. Залогодержателем является ОАО «Сбербанк России» как Банк, предоставивший кредит на приобретение недвижимости, а Залогодателем – Покупатель.

Права Залогодержателя (Банка) согласно ст. 13 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» № 102-ФЗ от 16.07.1998 г. удостоверяются Закладной.

(За счет кредитных денежных средств оплачивается приобретение Объекта недвижимости с неотделимыми улучшениями Объекта недвижимости.)¹⁴

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.

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

2.1.7. Покупатель обязуется отчуждать, передавать в последующую ипотеку, иным образом распоряжаться объектом недвижимости, производить перепланировку и переустройство жилого помещения только с предварительного письменного согласия Залогодержателя (Банка)

2.1.8. В соответствии со ст. 556 Гражданского кодекса РФ передача Объекта осуществляется по подписываемому сторонами передаточному акту в срок до _____ (указывается срок).

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

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

2.1.11. 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 последующем.

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 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 вступления в силу основного 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

¹⁴ Указывается в случае, если осуществляется кредитование объекта недвижимости как сделки с «недофинансированием».