

## ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫЙ ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ КВАРТИРЫ

г. Москва

«\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_г.

**Открытое акционерное общество (ОАО) «ГЛАВУКС»**, зарегистрированное Московской регистрационной палатой 28 января 1993г. за № 021.014, внесенное 25 октября 2002г. Межрайонной инспекцией ФНС России № 46 по г.Москве в Единый государственный реестр юридических лиц за основным регистрационным номером 1027700355165, присвоен ИНН/КПП 5000000218/774501001, адрес местонахождения: 127083, Россия, г.Москва, Петровско-Разумовская аллея, дом 10, корп.2, далее **«Общество»**, в лице **Генерального директора Ваньковича Андрея Игнатьевича**, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

**Гражданин РФ:** \_\_\_\_\_, пол \_\_\_\_\_,  
\_\_\_\_\_ года рождения, место рождения: \_\_\_\_\_, паспорт  
\_\_\_\_\_ выдан / \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ г., код подразделения \_\_\_\_-\_\_\_\_, зарегистрирован\_ по адресу:  
\_\_\_\_\_, СНИЛС: 000-000-000 00,  
именуем\_\_\_ в дальнейшем **«Покупатель»**, с другой стороны, при совместном упоминании Стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

### 1. Предмет договора

1.1. «Общество» обязуется продать, а «Покупатель» купить на условиях настоящего договора квартиру, имеющую следующие характеристики: **Квартира, назначение: жилое, общей площадью \_\_, кв.м. (включая площадь балкона/лоджии с коэффициентом), общей площадью жилых помещений \_\_, кв.м., этаж \_\_, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Рузский район, городское поселение Руза, г. Руза, ул. Федеративная, дом 13, корп. 1, кв. \_\_\_\_.**

Далее по тексту именуемая «Квартира».

### 2. Цена и порядок расчетов

2.1. Стоимость Квартиры определена Сторонами в размере \_\_\_\_\_  
( \_\_\_\_\_ ) **рублей**. НДС не облагается.

2.2. Оплата производится следующим образом:

2.2.1. Покупатель перечисляет единовременно на расчетный счет Общества, указанный в настоящем договоре, сумму в размере \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) **рублей** в течение 5 (Пяти) банковских дней с момента подписания настоящего договора.

2.2.2. Оставшуюся часть стоимости Квартиры в размере \_\_\_\_\_  
( \_\_\_\_\_ ) **рублей** Покупатель оплачивает на расчетный счет «Общества» ежемесячно до 28 числа каждого месяца не менее \_\_\_\_\_  
( \_\_\_\_\_ ) **рублей**, в течение 3 (Трех) лет начиная с **01. \_\_.201\_г.** до **28. \_\_.20\_\_г.** (Расчеты проведены от стоимости \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) **рублей** под \_\_, \_\_ % годовых на остаток).

2.3. Покупатель имеет право досрочной выплаты стоимости Квартиры, при этом, стоимость Квартиры при подписании Договора купли-продажи Квартиры сторонами пересматривается в сторону уменьшения.

### **3. Обязательства сторон**

#### **3.1. Общество обязуется:**

3.1.1. Подписать с Покупателем договор купли-продажи на Квартиру не позднее 7 (Семи) дней после полной выплаты Покупателем Обществу стоимости Квартиры, указанной в п.2.1. настоящего договора.

3.1.2. Общество гарантирует, что на момент подписания с Покупателем Договора купли-продажи Квартира не будет обременена правами и претензиями третьих лиц, не будет состоять под запретом или арестом, на нее не будут наложены государственные или иные санкции.

3.1.3. Не заключать какие-либо аналогичные договоры на Квартиру с третьими лицами в течение всего периода действия настоящего договора.

3.1.4. Передать Покупателю Квартиру в пользование. С момента передачи Покупателю Квартиры риск случайной гибели Квартиры переходит к Покупателю, а также у него возникают обязательства по ее содержанию, т.е. оплата эксплуатационных расходов и коммунальных платежей.

#### **3.2. Покупатель обязуется:**

3.2.1. Принять Квартиру и подписать Акт приема-передачи Квартиры в пользование.

3.2.2. Своевременно производить оплату стоимости Квартиры согласно графику, установленному в п. 2.2. настоящего договора.

3.2.3. Подписать с «Управляющей компанией», принявшей дом в управление, Договор о долевом участии в содержании и ремонте дома, техническом обслуживании дома и придомовой территории одновременно с подписанием акта приема-передачи Квартиры в пользование.

3.2.4. Своевременно оплачивать Управляющей компании эксплуатационные расходы и коммунальные платежи по счетам, выставленным Управляющей компанией.

В случае неоплаты Покупателем Управляющей компании вышеуказанных счетов, Общество несет данные расходы самостоятельно, а сумма, указанная в счетах вычитается из ежемесячной выплаты стоимости Квартиры, указанной в п.2.2.2. настоящего договора.

3.2.5. После выплаты Обществу полной стоимости Квартиры, указанной в п. 2.1. настоящего Договора, в течение 7 (Семи) дней подписать с Обществом договор купли-продажи Квартиры.

3.2.6. Нести все расходы, связанные с оформлением в свою собственность Квартиры в т.ч. расходы, связанные с услугами Кадастровой палаты, регистрацией права собственности в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области и т.д.).

3.2.7. Не производить перепланировку и переоборудование Квартиры. В случае не соблюдения Покупателем данного обязательства Покупатель самостоятельно несет финансовую и административную ответственности, связанные с негативными последствиями не выполнения вышеуказанного обязательства.

3.2.8. Использовать Квартиру исключительно для проживания Покупателя и членов его семьи.

### **4. Особые условия**

4.1. Квартира подлежит передаче без выполнения отделочных работ и без установки сантехники.

4.2. Право собственности на «Квартиру» возникает у Покупателя с момента государственной регистрации перехода права собственности на Квартиру в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, в порядке, установленном действующим законодательством.

4.3. Полная либо частичная уступка Покупателем своих прав и обязанностей по настоящему договору третьим лицам допускается только с согласия Общества.

## **5. Ответственность сторон**

5.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, принятых на себя по настоящему договору, в соответствии с действующим законодательством РФ и условиями настоящего договора.

## **6. Порядок разрешения споров**

6.1. Стороны будут прилагать все усилия к тому, чтобы решить возникающие между ними споры и разногласия, связанные с исполнением настоящего договора, путем переговоров и согласований.

6.2. В случае если возникающие разногласия и споры не могут быть разрешены сторонами в течение месяца, каждая из сторон сохраняет за собой право обращения в Савеловский районный суд г. Москвы.

## **7. Срок действия договора**

7.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами.

7.2. Настоящий договор действует до \_\_\_\_ \_\_\_\_\_ 20\_\_ года.

## **8. Изменение и расторжение договора**

8.1. Настоящий договор может быть изменен или расторгнут по соглашению сторон за исключением случаев, предусмотренных п. 8.2. и 8.3. настоящего договора. Все изменения оформляются в письменной форме и являются неотъемлемой частью настоящего договора.

8.2. Общество имеет право расторгнуть настоящий договор в одностороннем порядке в случае:

8.2.1. Покупатель сдал Квартиру в субаренду третьим лицам;

8.2.2. Покупатель пользуется Квартирой с существенным нарушением условий настоящего договора;

8.2.3. Покупатель существенно ухудшает Квартиру;

8.2.4. Покупатель более двух раз подряд нарушает график платежей, установленный в п. 2.2.2. настоящего договора или покупатель более трех раз в течение одного года существенно нарушает сроки оплаты, установленные в п. 2.2.2. настоящего договора.

8.3. Покупатель имеет право отказаться от исполнения настоящего договора полностью в случае невыполнения Обществом обязательств, предусмотренных п.п. 3.1.2., 3.1.3. настоящего договора.

8.4. В случае одностороннего отказа Общества от исполнения настоящего договора в соответствии с п.8.2. настоящего договора, договор считается расторгнутым с момента отправления Обществом Покупателю по адресу для корреспонденции, указанному в настоящем договоре, уведомления о расторжении настоящего договора. Денежные средства, уплаченные Покупателем в счет выкупа Квартиры, возвращаются Обществом на лицевой счет Покупателя в размере 70 (Семидесяти) процентов.

8.5. В случае одностороннего отказа Покупателя от исполнения настоящего договора в соответствии с п. 8.3. настоящего договора, договор считается расторгнутым с момента получения Обществом по адресу, указанному в настоящем договоре, уведомления о расторжении договора. Денежные средства, уплаченные Покупателем Обществу в счет выкупной цены Квартиры, возвращаются на лицевой счет Покупателя в размере 100(Сто) процентов.

8.6. В случае расторжения Сторонами по какой-либо причине настоящего договора Общество не возмещает Покупателю расходы по улучшению Квартиры (отделки и оборудованию), если эти улучшения являются неотделимыми без вреда для Квартиры.

## **9. Форс-мажор**

9.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему договору, если это неисполнение явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы, возникающих после заключения договора, в результате событий чрезвычайного характера, которые сторона не могла предотвратить разумными мерами.

9.2. К обстоятельствам чрезвычайного характера (форс-мажорными) относятся события, на которые Сторона не может оказать влияние и за возникновение которых не несет ответственность. В рамках настоящего договора такими обстоятельствами Стороны, в частности, считают: землетрясение, наводнение, смерч, пожар и другие стихийные бедствия, военные действия, гражданские волнения, забастовки, запрещения, а также изменения действующего законодательства, ограничения политического характера, непосредственно повлиявшие на исполнение обязательств по настоящему договору.

## **10. Заключительные положения**

10.1. Договор составлен в двух подлинных экземплярах, один для Общества, один для Покупателя. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

## **11. Адреса, реквизиты и подписи сторон**

### **«Общество»:**

**Акционерное общество (АО) «ГЛАВУКС»,**

ОГРН 1027700355165, ИНН/КПП 5000000218 / 774501001, р/с 40702810338320101594 ПАО СБЕРБАНК Г.МОСКВА, к/с 30101810400000000225, БИК 044525225, юридический и фактический адрес: 127083, г.Москва, Петровско-Разумовская аллея, дом 10, корп.2

Генеральный директор \_\_\_\_\_ Ванькович А.И.

### **«Покупатель»:**

\_\_\_\_\_