

# ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫЙ ДОГОВОР О ЗАДАТКЕ

г. Сочи

«\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года

Гр. РФ \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

именуемый в дальнейшем «**Продавец**», с одной стороны,

Гр. РФ \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

именуемый в дальнейшем «**Покупатель**», с другой стороны, совместно именуемые «**Стороны**», руководствуясь ст. 429 Гражданского Кодекса Российской Федерации, заключили настоящий Договор (далее – Предварительный договор) о нижеследующем:

## 1. Предмет Предварительного договора

1.1. По настоящему договору Стороны обязуются в срок до «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года, заключить основной договор купли-продажи нижеуказанного объекта недвижимого имущества (далее – Договор купли-продажи), Продавец обязуется продать, а Покупатель купить:

- \_\_\_\_\_ (далее по тексту – «Объект»).

1.2. Указанный в п. 1.1. настоящего договора Объект принадлежит Продавцу на праве собственности на основании \_\_\_\_\_, о чем в Едином государственном реестре недвижимости \_\_\_\_\_ года сделана запись регистрации № \_\_\_\_\_.

1.3. Освобождение «Объекта», выселение Продавца вместе со всеми проживающими с ним в «Объекте» лицами, передача расчетных документов и ключей от «Объекта» должны состояться не позднее «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года.

## 2. Оплата по договору

2.1. Стороны определили цену Объекта по основному договору купли-продажи в сумме, равной \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ ) рублей.

2.2. Расчет между сторонами производится в следующем порядке:

2.2.1. Сумму в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ ) рублей Покупатель передает Продавцу в день подписания настоящего договора, в качестве задатка, предусмотренного ст.ст. 380-381 ГК РФ.

2.2.2. Оставшуюся денежную сумму в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ ) рублей «Покупатель» оплачивает «Продавцу» в день подписания основного договора купли-продажи.

При заключении между Продавцом и Покупателями основного Договора купли-продажи внесенная Покупателем в соответствии с настоящим договором сумма задатка засчитывается в счет части оплаты стоимости указанного Объекта.

## 3. Ответственность Сторон по договору о задатке

3.1. В части, не оговоренной настоящим договором, Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых обязательств по договору в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3.2. В случае неисполнения Продавцом в установленный настоящим договором срок своих обязательств по заключению договора купли-продажи «Объекта» и продажей Объекта, по вине или инициативе Продавца, третьих лиц со стороны Продавца, последний (Продавец) обязуется возвратить Покупателю сумму задатка в двойном размере (ст. 381 ГК РФ), в течение 10-ти дней с момента расторжения настоящего договора.

3.3. В случае неисполнения Покупателем в установленный настоящим договором срок своих обязательств по заключению договора купли-продажи «Объекта» и покупке «Объекта», по вине или инициативе Покупателя, сумма задатка в полном объеме остается у Продавца (ст. 381 ГК РФ).

3.4. Сторона, нарушившая свои обязательства по настоящему договору, обязана возместить другой Стороне причиненные убытки сверх неустойки, предусмотренной настоящим договором и законодательством Российской Федерации.

3.5. Продавец обязуется передать указанную квартиру без задолженностей по коммунальным платежам и обязуется предъявить Покупателю имеющиеся документы по газоснабжению, электроснабжению, водоснабжению и по взаимоотношениям с ТСЖ/Управляющей компанией.

#### **4. Действие договора о задатке**

4.1. В случае если в будущем какая-либо из Сторон будет уклоняться от заключения договора купли-продажи, другая сторона вправе обязать уклоняющуюся Сторону заключить договор путем обращения в Суд.

4.2. Настоящий договор вступает в действие со дня его подписания уполномоченными представителями обеих Сторон и действует до полного выполнения Сторонами его условий.

#### **5. Заключительные положения**

5.1. Все споры и разногласия, возникшие из настоящего договора или в связи с ним, будут решаться Сторонами путем переговоров. Если Стороны не смогут прийти к соглашению в течение месяца с момента возникновения спора, каждая из Сторон имеет право передать спор на разрешение Суда.

5.2. Настоящий договор может быть изменен по соглашению Сторон.

5.3. Все изменения и дополнения к настоящему договору признаются действительными, если они заключены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон.

5.4. Недействительность какого-либо условия договора не влечет недействительность других его положений.

5.5. Заключая настоящий договор, Стороны заявляют и заверяют друг друга в следующем:

- Продавец гарантирует, что Объект, указанный в п. 1.1., настоящего договора не находится под арестом, не передан в управление третьим лицам, не является предметом залога;
- Стороны подтверждают, что не лишены дееспособности, не состоят под опекой и попечительством, не страдают заболеваниями, препятствующими осознать суть договора, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить данный договор на крайне невыгодных для себя условиях.
- Продавец гарантирует Покупателю, что в течение действия настоящего договора не произойдет увеличение стоимости Объекта;
- вся информация, предоставленная Сторонами друг другу в связи с настоящим договором, является достоверной, полной и точной во всех отношениях, и никто не скрыл обстоятельств, которые при обнаружении могли бы негативно повлиять на возможность исполнения Сторонами обязательств по настоящему договору;
- все документы, касающиеся настоящего договора, являются должным образом подписанными и обязательными для Сторон;
- обязательства, принятые Сторонами на себя в настоящем договоре, являются законными и действительными, исполнение которых может быть истребовано в принудительном порядке.

5.6. Настоящий договор составлен на русском языке в двух подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу – по одному для каждой Стороны.

#### **ПОДПИСИ СТОРОН:**

**Продавец:** \_\_\_\_\_

**Покупатель:** \_\_\_\_\_