

СОГЛАШЕНИЕ

город Москва

«__» _____ 202_ год

Гр. _____,
паспорт серии _____ № _____, выдан «__» _____ года

проживающий/ая по адресу: _____,
именуемый/ая в дальнейшем «**Продавец**», с одной стороны, и

Гр. _____,
паспорт серии _____ № _____, выдан «__» _____ года

проживающий/ая по адресу: _____,
именуемый/ая в дальнейшем «**Покупатель**», с другой стороны, руководствуясь ст.ст.381.1, 421 ГК РФ, заключили настоящее соглашение о нижеследующем:

1. Продавец и Покупатель обязуются в течение срока действия настоящего соглашения заключить договор купли-продажи жилого помещения в виде _____,
(указать: комната в _____ комнатной квартире; _____ комнатная квартиры)
расположенного по адресу: _____
_____ (далее по тексту –
Объект), по цене в размере _____ (_____) рублей.
2. Объект будет оформляться в собственность следующего лица/лиц: _____
_____ или иного лица по
указанию Покупателя.
3. Объект имеет следующие характеристики: общая площадь __ кв. м., жилая площадь __ кв.м
площадь кухни __ кв.м; лоджия, этаж/этажность дома __, тип дома _____, перекрытия __,
телефон _____.
4. В обеспечение исполнения обязательств по заключению договора по приобретению Объекта
и будущей оплате его стоимости, при подписании настоящего соглашения, Покупатель
передал Продавцу денежную сумму в размере _____ (_____) рублей.
Указанная денежная сумма является обеспечительным платежом и в случае заключения
будущим правообладателем договора по приобретению Объекта в сроки и на условиях,
предусмотренных настоящим соглашением, сумма обеспечительного платежа засчитывается
в стоимость Объекта в качестве предоплаты.
5. Собственник Объекта - _____.
Правоустанавливающий/е документ/ы на Объект – _____.
6. Продавец гарантирует истинность следующих сведений:
 - 6.1. Объект не обременен залогом, в споре и под арестом/запрещением не состоит, право
распоряжения им не ограничено.
 - 6.2. В Объекте зарегистрированных лиц нет / В Объекте зарегистрированы следующие
лица:
 1. _____
 2. _____
 3. _____
 4. _____
 5. _____
 - 6.3. **Зарегистрированные лица выпишутся до подписания договора купли-продажи /
в срок __ дня после регистрации права на покупателя.**
 - 6.4. Собственник Объекта не ограничен и не лишены дееспособности, на учетах в ПНД
или НД не состоит.

- 6.5. Собственник не имеет существенной задолженности перед ФССП и не начал процедуру банкротства как физическое или юридическое лицо.
 - 6.6. Объект несанкционированной перепланировке или переоборудованию до подписания настоящего соглашения не подвергался.
 - 6.7. Дом, в котором находится Объект, в перечень под снос, реконструкцию, капитальный ремонт не включен.
 - 6.8. Отсутствует запрет на регистрацию граждан по месту жительства в Объекте.
 - 6.9. 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 из перечисленных ниже (отметить нужное):**
 - паспорта всех собственников и пользователей Объекта, в том числе для несовершеннолетних лиц с 14 лет;
 - свидетельство о рождении (для несовершеннолетних, не достигших 18 лет);
 - доверенность от собственников Объекта;
 - свидетельство/справку о регистрации/о расторжении брака;
 - свидетельство о смерти;
 - свидетельство/справку о смене фамилии, имени, отчества;
 - военный билет (для военнообязанных);
 - правоустанавливающие документы: _____
 - _____;
 - 7.1.1. **Подлинность предоставленных мною/нами документов подтверждаю, законность их получения гарантирую!**
 - 7.2. **В срок до «___» _____ 202__ г. включительно предоставить Покупателю дополнительно документы из перечисленных ниже (отметить нужное):**
 - кадастровый паспорт на объект;
 - экспликацию и поэтажный план;
 - выписку из домовой книги;
 - разрешение органов опеки и попечительства на отчуждение Объекта;
 - справки об отсутствии задолженности за телефон, переговоры, коммунальные услуги, электроэнергию;
 - нотариально удостоверенное согласие супруга/и на отчуждение Объекта или заявление об отсутствии брачных отношений;
 - справки из психоневрологического, наркологического диспансера на предмет отсутствия учета в них собственников и пользователей Объекта;
 - нотариально удостоверенные заявления пользователей Объекта о снятии с регистрационного учета и освобождении Объекта в сроки, указанные в договоре по отчуждению Объекта;
 - иные документы: _____
 - _____.
 - 7.3. Продавец обязуется предоставить иные документы по объекту недвижимости и/или собственнику объекта недвижимости по требованию банка или другого кредитора по данной сделке в течение пяти рабочих дней с даты письменного или устного уведомления.
 - 7.4. Незамедлительно сообщать Покупателю обо всех обстоятельствах, способных повлиять на совершение сделки по отчуждению Объекта.
 - 7.5. 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.
 - 7.6. До подписания договора купли-продажи Объекта оплатить квартплату, все коммунальные платежи, взносы за капитальный ремонт, электроэнергию, а также задолженности за телефон, в том числе за междугородние и международные переговоры.

- 7.7. Явиться лично и обеспечить явку всех собственников, пользователей 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.
- 7.8. 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.
- 7.9. **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, **в срок _ дня после регистрации права на покупателя / до подписания договора купли-продажи. Выселиться и освободить Объект от имущества в срок _ дня после регистрации права** на покупателя; а также передать Объект, не обремененный никакими задолженностями, новому собственнику по передаточному акту. (Сроки юридического и физического освобождения Объекта могут быть изменены при подписании договора купли-продажи по согласию его сторон).

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 обеспечительного платежа возвращается с учетом расходов на оценку и юридическую проверку Покупателю в течение одного календарного дня с момента возникновения/обнаружения указанных обстоятельств или предъявления Покупателем соответствующего требования в устной или письменной форме.**

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 отказа банка при проведении покупки за счет ипотечного кредитования, выявления фактов или обстоятельств, которые в дальнейшем могут повлечь утрату или ограничение права собственности нового собственника на Объект (п.9.1 соглашения), Покупатель вправе отказаться от приобретения Объекта. **При этом вся сумма обеспечительного платежа возвращается Покупателю.**

В случае отказа от сделки со стороны Покупателя, сумма обеспечительного платежа остается у Продавца в полном объеме.

9. 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 невключением 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) Ущемление прав ребенка при использовании материнского капитала в счет погашения ипотечного кредита, подача документов на банкротство собственников недвижимости.
- 5) Обнаружение других фактов или обстоятельств, которые Покупатель считает существенными для сделки.
10. При отсутствии иного согласования с Покупателем / Продавцом днем, временем и местом совершения сделки считается последний день срока действия настоящего соглашения, 12 часов 00 минут, по адресу: _____.
11. Порядок проведения сделки:
- порядок расчетов по сделке - _____ **аккредитив** _____;
(через банковскую ячейку или иной согласованный порядок)
 - форма договора по отчуждению Объекта - _____
(с нотариальным удостоверением/простая письменная форма)
12. Расходы, связанные с совершением сделки, а именно:
- аккредитив – оплачивает: _____;
(указать: Продавец или Покупатель)
 - оформление договора по отчуждению Объекта - оплачивает: _____;
(указать: Продавец или Покупатель)
 - услуги регистратора по государственной регистрации сделки и перехода права собственности - оплачивает: _____.
(указать: Продавец или Покупатель)
13. Настоящее соглашение вступает в силу с даты его подписания и действует до «___» _____ 202__ года включительно. Срок действия соглашения может быть пролонгирован по письменному согласию сторон.
14. **Личные расходы по сделке, такие как согласие одного из супругов, документы по требованию банка, всевозможные доверенности, оплачивает тот, кто является инициатором или причиной возникновения требования к предоставляемой документации.**
15. Настоящее соглашение составлено и подписано в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

Я/Мы, _____

_____ получил/а/и от гр. _____ в качестве обеспечительного платежа согласно п.4 настоящего соглашения денежную сумму в размере _____ (_____) рублей.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Продавец:

ФИО, паспорт, телефон, mail

_____/_____

Покупатель:

ФИО, паспорт, телефон, mail

_____/_____

Срок действия соглашения пролонгирован до «___» _____ 202__ года

Продавец:

_____/_____

Покупатель:

_____/_____

Приложение к соглашению на приобретение недвижимости от «__» _____ 202__ года