

**ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫЙ ДОГОВОР № Х.ХХ
КУПИ-ПРОДАЖИ КВАРТИРЫ**

г. Санкт-Петербург
года

«___» _____ 2021

Гр. **Бобрышев Ян Юрьевич**, пол: мужской, гражданство: Российская Федерация, _____, именуемый в дальнейшем "**Продавец**", с одной стороны,

и

гр. **ФИО**, 00.00.1968 года рождения, место рождения: _____, гражданство: Российская Федерация, пол: _____, паспорт 00 00 000 000, выданный _____ 24 июля 2013 года, код подразделения 780-000, зарегистрированная по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. _____, дом _____, кв. _____, именуемый в дальнейшем "**Покупатель**", с другой стороны, далее именуемые "**Стороны**", заключили настоящий предварительный договор о нижеследующем:

1. Стороны обязуются в течение 30 (Тридцати) календарных дней с момента государственной регистрации Продавцом права собственности на Квартиру с произведенными изменениями (согласно подпункту 3.1 пункта 3 настоящего Договора) заключить договор купли-продажи квартиры (далее - "**Основной договор**"), основные условия которого Стороны определяют в настоящем предварительном договоре.
2. Продавец обязуется на условиях **Основного договора**, оговоренных сторонами в настоящем Договоре, передать в собственность Покупателя квартиру (далее – **Квартира**), образованную в результате утвержденной планировки, которая является неотъемлемой частью настоящего Договора, находящуюся по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Тележная, _____, а Покупатель обязуется принять квартиру и уплатить за нее установленную настоящим договором цену. К моменту подписания Сторонами Основного договора Стороны уточняют точную площадь Квартиры исходя из официальных обмеров ПИБ и документов на квартиру. Квартира расположена на _____ этаже многоквартирного жилого дома, назначение помещения - жилое. Квартира образуется в результате перепланировки и капитального ремонта следующего здания (далее – **Объект**), расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Тележная, _____.
Объект принадлежит Продавцу на основании протокола о результатах аукциона от 18 августа 2021 года; Договора N 46-АКВ/НП/И купли-продажи жилых помещений жилищного фонда коммерческого использования Санкт-Петербурга и нежилых помещений, являющихся имуществом казны Санкт-Петербурга, по результатам аукциона от 24 августа 2021 г.
3. Продавец обязуется до «31» июля 2023 года осуществить следующие юридические и фактические действия, необходимые для заключения Основного Договора:
 - 3.1. осуществить капитальный ремонт объекта жилого и нежилого назначения на основании разработанного проекта организацией обладающей соответствующей лицензией на данный виды работ, а также пройденной экспертизы проекта сторонней организацией на соответствие проекта СНИП и СП на строительно-монтажные и иные необходимые работы. Квартира подлежит передаче Покупателям с предчистовой отделкой:
 - Перегородки межквартирные без оштукатуривания;
 - Окна металлопластиковые;
 - Установка распределительного щитка и узла учета электрической энергии;
 - Установка входных дверей;
 - Устройство отопления в помещениях;
 - Устройство холодного водоснабжения, сетей канализации без разводки по квартире.
 - 3.2. осуществить проведение экспертизы на соответствие выполненных работ проектным решениям с получением соответствующего заключения.

_____/Бобрышев Я.Ю./
/_____/

- 3.3. осуществить государственную регистрацию произведенных изменений в квартире и право собственности на Квартиру на Продавца.
- 3.4. осуществить подготовку документов к подписанию Основного Договора и подготовку Квартиры для передачи Покупателю.
4. Продавец имеет право предложить Покупателю заключить Основной Договор ранее срока, указанного в п.1 настоящего Договора. Продавец обязуется до предполагаемой даты заключения Основного Договора купли-продажи уведомить Покупателя о готовности документов и необходимости заключения Основного Договора купли-продажи квартиры и оформления сделки.
5. Покупатель обязуется заключить Основной Договор на условиях и в сроки, оговоренные Сторонами в настоящем Договоре, незамедлительно отвечать на все уведомления Продавца, осуществить подготовку всех необходимых документов для заключения Основного Договора со своей стороны, согласовать с Продавцом дату подписания Основного Договора, (получить согласие супруга/супруги).
6. В день подписания настоящего Договора Покупатель выплачивает Продавцу денежные средства в размере _____ в качестве обеспечительного платежа. Данный обеспечительный платеж обеспечивает обязательство, которое возникнет у Покупателя при заключении Основного договора - оплатить стоимость Квартиры, указанной в п.2 настоящего Договора. При заключении Основного договора сумма обеспечительного платежа засчитывается в счёт исполнения Покупателем соответствующего обязательства. Факт произведенных расчетов подтверждается распиской Продавца или банковским платежным документом с отметкой банка.
7. Стороны договорились о том, что стоимость Квартиры _____. В случае изменения общей площади Квартиры в большую или меньшую сторону после проведения обмеров кадастровым инженером и составления тех плана, Стороны обязуются произвести корректировку стоимости квартиры. Стоимость квадратного метра для перерасчета стоимости Квартиры составляет _____ за квадратный метр.
8. Стороны устанавливают следующий порядок оплаты стоимости Квартиры по основному договору: Продавец обязан зачесть в счёт оплаты Покупателем стоимости квартиры обеспечительный платеж, полученный по настоящему Договору.
9. При подписании Основного Договора, Стороны подписывают Акт взаимозачета платежа и дополнительного платежа по Основному Договору (в случае изменения площади квартиры в соответствии с п.7 настоящего Договора).
10. В случае несоблюдения Продавцом срока, предусмотренного п.3 настоящего Договора, более чем на 90 (девяносто) календарных дней, Продавец уплачивает Покупателю пеню в размере 0,01% от стоимости Объекта за каждый день просрочки, но не более 2% от стоимости Объекта.
11. В случае нарушения Покупателем сроков внесения платежей, предусмотренных настоящим Предварительным Договором, Продавец вправе предъявить Покупателю требование о выплате пеней в размере 0,2% от суммы задолженности за каждый день просрочки, а Покупатель обязуется выплатить предъявленные Продавцом пени в течении 5 (пяти) дней с момента получения соответствующего требования. В случае задержки оплаты на срок более 10 дней, Продавец в праве в одностороннем порядке расторгнуть Договор с возвратом Покупателю ранее уплаченных сумм за вычетом убытков.
12. Стороны подтверждают, что не заблуждаются в отношении оценки указанной квартиры.
13. Продавец подтверждает, что на момент заключения настоящего Договора в отчуждаемой квартире никто не зарегистрирован. Продавец гарантирует отсутствие в Квартире зарегистрированных лиц к моменту подписания Сторонами Основного Договора купли-продажи Квартиры.
14. Продавец обязуется передать квартиру Покупателю, а Покупатель обязуется принять квартиру по акту приема-передачи в момент подписания Основного Договора купли-продажи. Продавец обязуется предоставить Покупателю документы, подтверждающие отсутствие в квартире зарегистрированных лиц и лиц, сохраняющих право пользования квартирой, а также

_____/Бобрышев Я.Ю./

/_____/

документы, подтверждающие отсутствие задолженности по оплате коммунальных услуг, электроэнергии и по оплате расходов на капитальный ремонт дома.

15. Риск случайной гибели или случайного повреждения имущества переходит на Покупателя после подписания Сторонами акта приема-передачи вышеуказанной Квартиры.
16. Стороны договорились, что Основной Договор будет составлен в простой письменной форме. Государственная регистрация Основного Договора и перехода права собственности от Продавца к Покупателю будет осуществляться территориальным управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, расходы на оформление Основного Договора и государственную регистрацию несет Покупатель.
17. Продавец гарантирует Покупателю, что на дату подписания Основного Договора Квартира никому не продана, не подарена и не обещана в дар, не отчуждена третьим лицам иным образом, рентой или какими-либо иными обязательствами не обременена, не заложена, не передана в аренду/найм (субаренду/субнайм), в доверительное управление, в качестве вклада в уставный капитал юридических лиц, не является предметом оплаты по каким-либо обязательствам, в споре и под арестом (запрещением) не состоит, обременений (ограничений) нет, в отношении Квартиры не существует прав и притязаний третьих лиц.
Продавец также гарантирует, что в Квартире не будут проживать находящиеся под опекой или попечительством физические лица, либо оставшиеся без родительского попечения несовершеннолетние дети, а также другие лица, сохраняющие право пользования данной Квартирой.
18. Продавец гарантирует Покупателю, что лиц, заключенных под стражу, осужденных к отбыванию срока наказания в исправительных учреждениях, лиц, призванных на действительную срочную военную службу, временно выехавших по условиям и характеру работы, в т. ч. в связи с выездом в заграникомандировку, на учебу, либо отсутствующих в связи с выполнением обязанностей опекуна (попечителя) в Квартире не имеется.
Продавец несет ответственность за достоверность указанных в данном пункте сведений согласно действующему законодательству, а также за подлинность правоустанавливающих и других представленных документов на Квартиру и удостоверения личности.
19. Покупатель уведомлен о том, что с момента перехода права собственности к нему, он самостоятельно осуществляет за свой счет ремонт и эксплуатацию квартиры, а также участвует в расходах, связанных с техническим обслуживанием и ремонтом, в том числе капитальным, всего дома соразмерно с занимаемой площадью.
20. Стороны при заключении настоящего Договора подтверждают и обязуются гарантировать на момент подписания Основного Договора, что в отношении них не возбуждена процедура банкротства.
Продавец также подтверждает и гарантирует, что не имеет долгов и (или) любых иных неисполненных обязательств, которые могут повлечь его банкротство, как физического лица, что ему ничего не известно о кредиторах, которые могут обратиться в суд с иском о признании банкротом физического лица, и что он сам не планирует обращаться в суд с заявлением о признании себя банкротом.
21. Право собственности на Квартиру возникнет у Покупателя с момента государственной регистрации перехода права собственности на Квартиру в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу по Основному договору купли-продажи Квартиры.
22. В случае, если одна из Сторон будет уклоняться от заключения Основного договора, предусмотренного настоящим Договором, то уклоняющаяся Сторона должна будет возместить добросовестной Стороне убытки, причиненные таким уклонением. Возмещение убытков и выплата штрафа не влияет на право каждой Стороны, в силу п. 4 ст. 445 ГК РФ, обратиться в суд с требованием о понуждении заключить Основной договор.
В случае отказа Покупателя от заключения Основного договора, с условием применения ответственности, предусмотренной настоящим пунктом, Продавец обязуется осуществить возврат Покупателю всех внесенных Покупателем средств за вычетом сумм убытков в срок не позднее 30 (тридцати) рабочих дней с момента предъявления соответствующего требования

_____/Бобрышев Я.Ю./

/_____/

Покупателем. Сумма убытков Продавца, подлежащая удержанию в случае отказа Покупателя от заключения Основного договора, составляет 5% (пять процентов) от полной стоимости квартиры, указанной в п.7 настоящего Договора.

Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами по вопросам, не нашедшим своего разрешения в тексте данного Договора, будут разрешаться путем переговоров на основе действующего законодательства РФ и обычаев делового оборота. При не урегулировании в процессе переговоров спорных вопросов споры разрешаются в суде по месту нахождения Квартиры.

23. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами (форс-мажор).
24. При наступлении указанных в п. 24 настоящего Договора обстоятельств Сторона, попавшая под действие обстоятельств непреодолимой силы, должна без промедления в течение 7 (Семи) рабочих дней известить о данных обстоятельствах вторую Сторону в Договоре. Извещение должно содержать данные о характере обстоятельств, а также оценку их влияния на возможность исполнения Стороной обязательств по настоящему Договору и срок их исполнения. Несвоевременное уведомление о наступлении обстоятельств непреодолимой силы лишает Стороны права ссылаться на таковые обстоятельства. Наступление обстоятельств непреодолимой силы должно быть подтверждено справками соответствующих государственных органов.
25. Продавец, до оформления Основного Договора купли продажи, при необходимости, вправе передать свои права и обязанности другому лицу, с сохранением всех обязательств по исполнению настоящего договора, предварительно уведомив об этом Покупателя.
26. Уведомления и сообщения, касающиеся настоящего Договора, должны направляться в письменной форме посредством СМС, e-mail.
27. Стороны обязуются незамедлительно письменно уведомлять друг друга об изменении адресов, реквизитов, сведений о контактных лицах, помещений телефонов, адресов электронной почты, указанных в настоящем Договоре.
28. Стороны договорились, что все условия настоящего Договора, а также информация по Договору (письменная и/или устная), получаемая Сторонами в связи с исполнением настоящего Договора, является информацией, составляющей коммерческую тайну Сторон в Договоре. Любая передача указанной информации третьим лицам возможна только с предварительного письменного согласия Стороны – обладателя такой информации, за исключением случаев, необходимых для выполнения обязательств по настоящему Договору и (или) предусмотренных действующим законодательством РФ.
29. Настоящий Договор составлен в 2-х (двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один экземпляр – Продавцу, один экземпляр – Покупателю.

30. Реквизиты и подписи сторон

Продавец:

Гр. **Бобрышев Ян Юрьевич**, пол: мужской, гражданство: Российская Федерация,

_____ / ФИО/

Покупатель:

_____/Бобрышев Я.Ю./ _____
/_____/

Гр. **ФИО**, 00.00.1968 года рождения, место рождения: _____, гражданство: Российская Федерация, пол: женский, паспорт 00 00 000 000, выданный _____ 24 июля 2013 года, код подразделения 780-000, зарегистрированная по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. _____, дом _____, кв. _____, телефон +7 _____, e-mail: _____

_____ / ФИО/

Новости ГК РЕНОВАЦИЯ 
<https://clck.ru/ThyYw>



_____ /Бобрышев Я.Ю./
/ _____ /