**Предварительный договор купли-продажи**

**жилого дома**

г. Москва 26 марта 2022 года

гр. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года рождения, место рождения: Москва, пол: мужской, паспорт \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года, код подразделения \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, зарегистрирован(а) по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый/ая в дальнейшем «Продавец», с одной стороны, и

гр. РФ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года рождения, место рождения: Москва, пол: мужской, паспорт \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, код подразделения \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, зарегистрирован(а) по адресу: г\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый/ая в дальнейшем «Покупатель», с другой стороны,

совместно именуемые Стороны, заключили настоящий договор купли-продажи (далее – Договор) о нижеследующем:

**1. Предмет Договора**.

1.1. Стороны обязуются в будущем заключить Договор купли-продажи недвижимого имущества (далее - «Основной договор») на условиях и в сроки, предусмотренные настоящим Договором:

На основании Основного договора, заключаемого Сторонами, Продавец обязуется передать, а Покупатель – оплатить и принять недвижимое имущество: жилой дом общей площадью 17,3 (семнадцать целых и три десятых) кв.м, расположенную по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (далее по тексту – «Объект»).

1.2. Указанный в п.1.1. настоящего Договора Объект принадлежит Продавцу на праве фактического принятия наследства, что подтверждается наследственным делом №00/0000 к имуществу умершей \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_года гр. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, зарегистрированной на день смерти по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

1.3. Объект приобретается в личную собственность Покупателя.

1.5. Стороны заключают Основной договор в срок не позднее 365 (триста шестьдесят пять) календарных дней с момента подписания настоящего Договора. Стороны вправе продлить указанный срок путем подписания Дополнительного соглашения к настоящему Договору.

1.6. С момента подписания настоящего Договора Продавец не вправе заключать иные договоры и совершать сделки, направленные на отчуждение Объекта третьим лицам, а также направленные на обременение Объекта.

**2. Цена основного Договора и порядок расчетов**.

2.1. Стоимость Объекта по Основному договору составляет 1 000 000 (один миллион) рублей 00 коп.

Цена является окончательной и изменению не подлежит.

2.2. Стороны устанавливают следующий порядок оплаты стоимости Объекта:

2.2.1. Часть стоимости Объекта в размере 700 000 (семьсот тысяч) рублей 00 коп. оплачивается за счет собственных денежных средств Покупателя в порядке авансового платежа, который Продавец получил полностью от Покупателя одновременно с подписанием настоящего Договора.

2.2.2. Оставшаяся часть стоимости Объекта оплачивается за счет собственных денежных средств Покупателя по окончании государственной регистрации права собственности Покупателя на Объект в порядке и сроки, предусмотренные Основным договором.

2.3. Форма оплаты согласовывается Сторонами отдельно в Основном договоре.

**3. Существенные условия Договора**.

3.1. Право залога у Продавца на Объект не возникает в соответствии с пунктом 5 статьи 488 Гражданского кодекса РФ.

3.2. Покупатель осмотрел Объект и претензий по его качеству не имеет. Продавец обязуется передать Объект в том состоянии, каком он имеется на день подписания Договора.

3.3. Согласно ст. 556 Гражданского кодекса РФ передача Объекта осуществляется по передаточному акту, который Стороны подписывают течение 5 (пяти) календарных дней с даты подписания Основного договора.

3.4. Продавец гарантирует, что на момент подписания Договора является полноправным и законным наследником Объекта, Объект не отчужден, не заложен, в споре и под арестом не состоит, в аренду (наем) не сдан, возмездное или безвозмездное пользование не передан, не обременен правами третьих лиц, на 17.03.2022 г. от других лиц заявлений о принятии наследства не поступало. Продавец гарантирует, что обладает всеми необходимыми полномочиями для отчуждения Объекта, все согласия, если таковые необходимы, Продавцом получены.

3.5. На момент подписания Договора в Объекте никто не зарегистрирован, что подтверждается выпиской из похозяйственной книги №00 за 0000-0000 год..

3.6. Покупатель приобретает право собственности на Объект с момента государственной регистрации ее права собственности в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним. С указанного момента Покупатель принимает на себя обязанности по уплате налогов на имущество, осуществляет за свой счет эксплуатацию и ремонт Объекта.

3.7. Расходы, связанные с заключением настоящего Договора, оформлением наследства и государственной регистрацией перехода права собственности на Объект, несет Продавец.

3.8. В случае невозможности продажи указанного Объекта Продавцом полученный аванс возвращается Покупателю в полном объеме в течение 2 (двух) банковских дней.

3.9. В случае выявления обстоятельств, препятствующих приобретению Объекта Покупателем или обстоятельств, которые могут привести к признанию сделки купли-продажи Объекта недействительной, случае обнаружения несоответствия законодательству правоустанавливающих, технических и иных документов на Объект, либо обнаружения или возникновения иных обстоятельств, препятствующих заключению Основного договора на условиях, предусмотренных настоящим Договором (в том числе обнаружение незаконных перепланировок Объекта, несоответствия технических документов правоустанавливающим документам и др.), а также в случае предоставления Продавцом сведений об Объекте, которые не соответствуют действительности (включая сведения, указанные в пп. 3.4., 3.5. настоящего Договора) Продавец возвращает Покупателю полученном размере в течение 3 (трех) банковских дней с момента предоставления соответствующего документа о наличии вышеуказанных обстоятельств.

**4. Заключительные положения.**

4.1. Стороны заключают настоящий Договор добровольно, не вследствие стечения тяжелых обстоятельств или на крайне невыгодных для себя условиях, настоящий Договор не являются для Сторон кабальной сделкой. Стороны подтверждают, что они в дееспособности не ограничены; под опекой, попечительством, а также патронажем не состоят; по состоянию здоровья могут самостоятельно осуществлять и защищать свои права и исполнять обязанности; не страдают заболеваниями, препятствующими осознавать суть подписываемого договора и обстоятельств его заключения.

4.2. Содержание статей 131, 160-161, 164, 209, 223, 288, 292, 408, 429, 450, 453, 460- 462, 488, 549, 551, 555-558 Гражданского кодекса РФ, ст. 17, 36-39 Жилищного кодекса РФ, ст.ст. 34-37 Семейного кодекса РФ Сторонам известно и понятно.

4.3. Право собственности и переход права собственности подлежат государственной регистрации в территориальном управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии.

4.4. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, Основной Договор купли-продажи составляется в трех экземплярах по одному для каждой из Сторон и один – для регистрирующего органа.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Продавец \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(ФИО полностью, подпись)

Покупатель \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(ФИО полностью, подпись)