# Предварительный договор купли-продажи жилого помещения (при наличии проектной экспликации) (образец)

Приложение 2 к Распоряжению Департамента жилищной политики и жилищного фонда города Москвы от 14 июня 2007 г. N 723 (в ред. Распоряжения Департамента жилищной политики и жилищного фонда г. Москвы от 14.07.2010 N 1227)

Образец
(при наличии проектной экспликации)

### ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫЙ ДОГОВОР

Гор. Москва "\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2007 г.

Город Москва в лице Департамента жилищной политики и жилищного фонда города Москвы, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем "Продавец", с одной стороны,

и гр. Российской Федерации \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, пол \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г.р., место рождения г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, паспорт \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, выданный \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г., код подразделения \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, проживающий по адресу: г. Москва, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем "Покупатель", с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем.

### 1. Предмет Договора

1.1. Стороны договорились о заключении в течение \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ месяцев с даты подписания настоящего Договора договора купли-продажи жилого помещения (далее - договор купли-продажи), расположенного по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, площадью (в том числе площади балконов, лоджий, веранд и террас) \_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) кв. м, общей площадью (исключая площади балконов, лоджий, веранд и террас) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_), жилой площадью \_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) кв. м, состоящего из \_\_\_\_\_\_\_\_\_ жилых комнат (далее - квартира), по которому Департамент жилищной политики и жилищного фонда города Москвы будет выступать Продавцом, а \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Покупателем квартиры.

1.2. Указанная квартира к моменту подписания договора купли-продажи должна быть оформлена в собственность Продавца, что будет подтверждено Свидетельством о государственной регистрации права, Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве.

### 2. Условия основного Договора

2.1. Выкупная стоимость квартиры, которая будет передана в собственность Покупателю, согласно распоряжению Департамента жилищной политики и жилищного фонда города Москвы от "\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 200\_\_ г. определяется в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей. Указанная сумма определена в соответствии с данными проектной документации и подлежит корректировке по данным фактической экспликации Территориального бюро технической инвентаризации (далее - ТБТИ) при заключении договора купли-продажи. Для целей сверки взаиморасчетов в соответствии с указанным распоряжением стоимость одного квадратного метра общей площади Квартиры принимается равной \_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей.

Доплату или возврат излишне уплаченных средств Стороны производят при подписании договора купли-продажи на основании платежных документов, оформленных Продавцом.

2.2. Продавец гарантирует, что квартира свободна от любых обязательств, а именно: никому другому не продана, не заложена, не является предметом спора, под арестом или запретом не состоит и свободна от любых прав третьих лиц. Никаких иных сделок Продавцом в отношении этой квартиры не осуществлялось.

2.3. Квартира переходит в собственность Покупателя после государственной регистрации права собственности Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве. Покупатель принимает на себя обязанности по уплате налогов на недвижимость, осуществляет за свой счет эксплуатацию и ремонт квартиры с соблюдением действующих единых правил и норм, а также участвует соразмерно занимаемой площади в расходах, связанных с техническим обслуживанием и ремонтом, в том числе капитальным, всего дома и придомовой территории.

2.4. Стороны согласились, что квартира, приобретаемая Покупателем с помощью кредитных средств по договору купли-продажи будет находиться в залоге у Банка "\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_" (далее - Залогодержатель) с момента государственной регистрации права собственности Покупателя на квартиру в соответствии со ст. 77 Федерального закона "Об ипотеке (залоге недвижимости)".

При этом гр. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ становится Залогодателем.

Последующая ипотека без согласия Залогодержателя не допускается.

2.5. Продавец не отвечает по обязательствам Покупателя, возникающим из Кредитного договора, заключенного между Покупателем и Залогодержателем, а также из сделок Покупателя с иными лицами.

2.6. Покупатель обязан использовать Квартиру только для проживания, производить переустройство и перепланировку в Квартире лишь с разрешения исполнительных органов власти в порядке, определенном действующим законодательством Российской Федерации и правовыми актами города Москвы, а также с согласия Залогодержателя.

2.7. Продавец обязуется подготовить в полном объеме комплект документов, необходимый для заключения и государственной регистрации Основного договора купли-продажи, в том числе поэтажный план и экспликацию на квартиру.

2.8. После внесения Покупателем в полном объеме всех платежей, установленных Договором купли-продажи, Продавец обязуется передать в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве полный комплект документов для государственной регистрации права собственности Покупателя на квартиру, указанную в п. 1.1 настоящего Договора.

2.9. Покупатель несет бремя расходов по подготовке всех материалов и документов, необходимых для государственной регистрации перехода права собственности на квартиру в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, в том числе по оплате государственной пошлины за государственную регистрацию прав на недвижимое имущество.

2.10. На основании ст. 556 ГК РФ Продавец обязуется передать отчуждаемую квартиру Покупателю по передаточному акту в течение 10 (десяти) рабочих дней после государственной регистрации перехода права собственности на квартиру к Покупателю.

2.11. Покупатель обязуется в течение 15 рабочих дней после государственной регистрации перехода права собственности к Покупателю заключить договоры с организациями, осуществляющими ремонт, эксплуатацию и техническое обслуживание жилого дома, по оплате коммунальных и прочих услуг, а также о долевом участии в расходах, связанных с содержанием дома и придомовой территории, своевременно производить оплату по данным договорам.

2.12. Покупатель вправе требовать от Продавца предоставления квартиры в соответствии со ст. 460 ГК РФ и ст. 549 ГК РФ.

2.13. Продавец не отвечает за недостатки квартиры, предоставленной Покупателю по Основному договору, возникшие по вине строительных либо эксплуатирующих организаций или которые должны были быть обнаружены Покупателем во время осмотра квартиры при заключении Основного договора.

2.14. Покупатель обязуется в течение 2 (двух) календарных дней с момента получения из Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве предоставить Залогодержателю зарегистрированный договор купли-продажи квартиры и его копию, а также свидетельство о государственной регистрации права собственности и его нотариально заверенную копию.

2.15. После государственной регистрации права собственности Покупателя в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве Покупатель снимается с учета нуждающихся в улучшении жилищных условий.

2.16. В соответствии со ст. 558 ГК РФ основной Договор купли-продажи считается заключенным с момента его государственной регистрации.

### 3. Необходимые условия для заключения договора купли-продажи. Способ обеспечения исполнения обязательств по заключению договора купли-продажи

3.1. В целях обеспечения исполнения Покупателем своих обязательств по исполнению настоящего Договора Покупатель перечисляет на расчетный счет Департамента финансов города Москвы (Департамент жилищной политики и жилищного фонда города Москвы, л/с 1072511045450015, код ОКАТО 45286575000), ИНН 7703074390, КПП 770301001, расчетный счет 40201 810 3 00000 000008 в Отделении 1 Московского ГТУ Банка России г. Москвы 705, БИК 044583001, КБК 725 1 1401020 02 0100 410 (доходы бюджетов субъектов РФ от продажи квартир) денежную сумму в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) тысяч рублей, при этом после заключения договора купли-продажи указанные выше денежные средства будут зачтены продавцом в счет оплаты приобретаемой квартиры.

Перечисление денежных средств должно быть осуществлено Покупателем в следующем порядке и в сроки:

3.1.1. Денежная сумма в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) тысяч рублей из личных средств Покупателя перечисляется в течение 5 рабочих дней, считая со следующего дня после подписания Сторонами настоящего договора.

3.1.2. Денежная сумма в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) тысяч рублей перечисляется в течение 15 рабочих дней после оплаты Покупателем личных средств согласно п. 3.1.1 настоящего Договора из средств кредита, предоставляемого Банком "\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_" (реквизиты Банка: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_). Факт осуществления платежей, предусмотренных настоящим пунктом и пунктом 3.1.1, Покупатель подтверждает путем безотлагательного предоставления Продавцу копий платежных документов.

3.2. Обязательства, предусмотренные п. 3.1, будут считаться исполненными Покупателем в день поступления денежных средств в полном объеме на расчетный счет Департамента финансов города Москвы.

3.3. В случаях досрочного истребования Банком средств кредита в период действия настоящего договора по основаниям, предусмотренным Кредитным договором (п. 3.1.2), а также при утрате Покупателем права на приобретение жилого помещения, находящегося в собственности города Москвы, по любым иным установленным действующим законодательством основаниям Продавец возвращает денежные средства, полученные Покупателем по ипотечному кредиту, на корреспондентский счет Банка. Личные средства Покупателя, уплаченные в счет покупной цены квартиры, возвращаются Продавцом на расчетный счет, указанный Покупателем.

### 4. Заключительные положения

4.1. Поскольку настоящий Договор является предварительным договором, то в случае, если одна из Сторон будет уклоняться от заключения договора купли-продажи, другая Сторона вправе обратиться в суд с требованием о понуждении заключить договор купли-продажи. Сторона, необоснованно уклоняющаяся от заключения договора купли-продажи, обязана возместить другой Стороне причиненные этим убытки.

В случае невыполнения (полностью или частично) Покупателем своих обязательств в предусмотренный настоящим договором срок (пп. 3.1-3.2) Продавец вправе в одностороннем порядке отказаться от заключения договора купли-продажи. В этом случае уплаченные в соответствии с п. 3.1 денежные средства подлежат возврату Покупателю из бюджета города Москвы в течение 15 дней.

4.2. Для получения денежных средств в порядке, предусмотренном п. 3.3 настоящего Договора, Покупатель предоставляет в Банк "\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_" копию настоящего Договора и номер расчетного счета, на который должны быть перечислены денежные средства, уплаченные Покупателем в соответствии с п. 3.1.1 настоящего договора.

4.3. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору действительны, если они совершены в письменной форме и подписаны Сторонами или надлежащим образом уполномоченными на это представителями Сторон.

4.4. Если одно или несколько положений настоящего Договора являются или становятся недействительными, это не затрагивает остальные положения и Договор в целом.

4.5. Настоящий Договор вступает в силу с даты его подписания Сторонами.

### Подписи Сторон:

От Продавца \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

М.П.

Покупатель:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Источник - Распоряжение Департамента жилищной политики и жилищного фонда г. Москвы от 14.06.2007 № 723 (с изменениями и дополнениями на 2010 год)

Сохраните в закладки наш сайт: [Порядокправа.рф](https://порядокправа.рф)

Прямая ссылка на документ: [https://порядокправа.рф/obrazecy/predvaritelnyj\_dogovor\_kupli\_prodazhi\_zhilogo\_pomeshheniya\_pri\_nalichii\_proektnoj\_eksplikacii\_obrazec.htm](https://порядокправа.рф/predvaritelnyj_dogovor_kupli_prodazhi_zhilogo_pomeshheniya_pri_nalichii_proektnoj_eksplikacii_obrazec.htm)