**Договор № \_\_**

**обеспечения исполнения обязательств**

**по заключению в будущем договора купли-продажи квартиры**

г. Екатеринбург «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 201\_ г.

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**,именуемое в дальнейшем **«Продавец»**, с одной стороны,

и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, граждан\_\_ РФ, \_\_\_\_\_\_ года рождения, место рождения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, паспорт гражданина РФ \_\_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г., код подразделения \_\_\_\_, зарегистрирован\_\_\_ по адресу: г. \_\_\_\_\_\_, ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, д.\_\_, кв.\_\_, именуем\_\_\_ в дальнейшем **«Покупатель»**, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. **Предмет Договора**
   1. Продавец и Покупатель обязуются в будущем заключить между собой Договор купли-продажи квартиры, указанной в п.1.2 настоящего договора (далее - «Основной договор») в порядке и условиях, согласованных Сторонами при заключении настоящего договора.

Стороны обязуются заключить Основной договор в срок не позднее «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_ 201\_\_ г.

1.2. Существенные условия Основного договора:

Объект купли-продажи - \_\_\_\_комнатная квартира № \_\_, расположенная на \_\_ (\_\_\_) этаже многосекционного жилого дома переменной этажности, расположенного в районе улиц Высоцкого – Шарташский лесной парк в г. Екатеринбурге (далее – «Квартира»).

Характеристика Квартиры и состояние, в котором Квартира передается Покупателю указаны в Приложении № 1 к настоящему договору.

* + 1. Площадь Квартиры составляет \_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_) квадратных метров, в том числе Общая площадь Квартиры \_\_\_ кв. м., площадь лоджий и балконов, рассчитанных с коэффициентом «1,0» - \_\_\_ кв. м.
    2. Площадь Квартиры, указанная в п. 1.2.1 настоящего договора, является ориентировочной и уточняется по результатам обмеров Квартиры органами технической инвентаризации*.*
    3. В Основном договоре будет указана Общая площадь Квартиры в соответствии с кадастровым паспортом Квартиры и документом, удостоверяющим право собственности Продавца, то есть без учета площади лоджий и/или балконов. Указанное обстоятельство не является основанием для изменения цены Квартиры по Основному договору.
    4. Цена Квартиры составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек. Цена Квартиры является окончательной и изменению не подлежит.
    5. Государственная регистрация перехода права собственности на Квартиру от Продавца к Покупателю осуществляется только после полной (стопроцентной) оплаты Покупателем цены Квартиры по Основному договору.

Полная оплата цены Квартиры производится Покупателем в момент подписания Основного договора (в случае оплаты цены Квартиры наличными денежными средствами) или в течение двух рабочих дней с момента подписания Основного договора (в случае оплаты цены Квартиры по безналичному расчету).

*Условие для покупателей, приобретающих Квартиры с использованием кредитных денежных средств и ипотекой Квартиры:*

*- Аккредитованными банками являются: ПАО Сбербанк, Банк ВТБ 24 (ПАО), ВТБ (ПАО), ГПБ (АО), «Райффайзенбанк» (АО), «СМП Банк» (АО);*

*- Государственная регистрация перехода права собственности на Квартиру от Продавца к Покупателю осуществляется при условии внесения Покупателем собственных средств в качестве частичной оплаты стоимости квартиры и предоставлении Покупателем Продавцу кредитного договора с банком, в соответствии с условиями которого оплата оставшейся цены квартиры производится после регистрации права собственности на Покупателя за счет кредитных денежных средств.*

* 1. Продавцу принадлежит право требования от Застройщика передачи в собственность Квартиры на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.
  2. Продавец гарантирует, что на момент заключения с Покупателем Основного договора Квартира не будет обременена правами и претензиями третьих лиц, за исключением обременения – доверительное управление, не будет состоять под залогом или арестом. Обременение «доверительное управление» прекращается в момент регистрации перехода права собственности на Квартиру к Покупателю.

1. **Особые условия Договора**
   1. В доказательство заключения настоящего договора и в обеспечение обязательств по заключению Основного договора Покупатель

- *в течение \_\_ (\_\_\_\_\_\_\_) рабочих дней с даты заключения настоящего Договора уплачивает Продавцу Обеспечительный взнос в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек.*

*- в срок до \_\_\_\_\_\_\_\_ уплачивает Продавцу Обеспечительный взнос в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек.*

*- в день заключения настоящего Договора/в течение \_\_\_\_ рабочих дней с даты заключения настоящего Договора уплачивает Продавцу часть Обеспечительного взноса в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек;*

*- в срок до «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 201\_ г. уплачивает Продавцу оставшуюся часть Обеспечительного взноса в размере \_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек*

* 1. Уплачиваемый в соответствии с настоящим договором Обеспечительный взнос не является частичной оплатой цены Квартиры, а служит доказательством заключения настоящего договора и обеспечивает предусмотренные настоящим договором обязательства Сторон по заключению в будущем Основного договора на определенных в настоящем договоре условиях: уплатой Покупателем Обеспечительного взноса и принятием Обеспечительного взноса Продавцом Стороны предоставляют друг другу гарантии заключения в срок, указанный в п. 1.1 настоящего договора, Основного договора купли продажи Квартиры по цене, определенной в соответствии с п. 1.2.4 настоящего договора. При заключении Основного договора Обеспечительный взнос возвращается Покупателю в полном объеме.
  2. В случае отказа Покупателя от заключения Основного договора денежные средства, уплаченные Покупателем в качестве Обеспечительного взноса, остаются у Продавца. В случае отказа Продавца от заключения Основного договора, Продавец возвращает Покупателю сумму Обеспечительного взноса в двойном размере.
  3. В случае нарушения Покупателем срока внесения Обеспечительного взноса, установленного пунктом 2.1 настоящего договора, настоящий договор является расторгнутым, *начиная с \_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рабочего дня с момента заключения настоящего договора / начиная с \_\_.\_\_.\_\_\_\_ г.* Подписание сторонами соглашения о расторжении настоящего договора в этом случае не требуется.
  4. Для заключения Основного договора Продавец обязуется до истечения срока заключения Основного договора, согласованного Сторонами в п. 1.1 настоящего договора, направить Покупателю предложение заключить Основной договор. В предложении заключить Основной договор должны быть указаны следующие сведения:

-Общая площадь Квартиры по результатам обмеров органами технической инвентаризации;

-Цена Квартиры.

Предложение заключить Основной договор направляется Продавцом Покупателю по адресу для уведомлений, указанному в разделе 5 настоящего Договора, в порядке, предусмотренном в п. 4.4 настоящего договора.

2.6. В течение одного месяца с момента получения Покупателем предложения Продавца о заключении Основного договора, Покупатель обязуется явиться к Продавцу для заключения Основного договора. В момент подписания Основного договора Продавец передает Покупателю Квартиру по акту приема-передачи.

Неявка Покупателя для подписания Основного договора в указанный в настоящем пункте срок, без письменного заблаговременного объяснения Покупателем Продавцу причины неявки, является отказом Покупателя от заключения Основного договора, и порождает последствия, предусмотренным п.2.3 настоящего договора. Стороны договорились, что подписание дополнительного соглашения о расторжении настоящего договора в данном случае не требуется.

* 1. Наличие устранимых недостатков (несоответствий) приборов отопления, сантехники, оконных блоков, а также иных устранимых недостатков в Квартире не является основанием для отказа Покупателя от подписания акта приема-передачи Квартиры и Основного договора. Акт о выявленных недостатках в Квартире составляется Продавцом и Покупателем одновременно с подписанием акта приема-передачи Квартиры, выявленные недостатки подлежат устранению за счет Продавца.
  2. Расходы по государственной регистрации перехода права собственности на Квартиру к Покупателю, стороны уплачивают в соответствии с действующим законодательством.

1. **Форс-мажор**

3.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения договора в результате событий чрезвычайного характера, наступления которых сторона, не исполнившая обязательство полностью или частично, не могла ни предвидеть, ни предотвратить разумными методами (форс-мажор).

Изменение экономической ситуации в Российской Федерации не расценивается сторонами как существенное изменение обстоятельств в соответствии со ст. 451 ГК РФ.

* 1. При наступлении указанных в п. 3.1 обстоятельств, сторона, для которой создалась невозможность исполнения ее обязательств по настоящему договору, должна в кратчайший срок известить о них в письменном виде другую сторону с приложением соответствующих свидетельств.

1. **Заключительные положения**
   1. Споры, которые могут возникнуть в связи с исполнением настоящего договора, Стороны разрешают путем переговоров и, при необходимости, путем заключения дополнительных соглашений к настоящему договору.
   2. При не достижении согласия спор подлежит рассмотрению в судебном порядке согласно действующему законодательству Российской Федерации.
   3. Извещения и уведомления сторон производятся в письменной форме по адресу электронной почты или местонахождению, указанным в разделе 5 настоящего договора, путем направления письма по электронной почте, либо заказного письма с уведомлением о вручении, либо вручения под роспись Стороне (представителю Стороны) лично. Способ, которым производятся извещения и уведомление выбирается Сторонами самостоятельно.

Стороны особо оговаривают, что уведомление по адресу электронной почты Покупателя будет считаться надлежащим образом доставленным, если оно было передано с электронного адреса Продавца **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** на электронный адрес Покупателя, указанный в разделе 5 настоящего договора.

При этом, автоматическое письмо о доставке Покупателю электронного сообщения по адресу электронной почты, указанному в настоящем пункте, является надлежащим доказательством факта уведомления Покупателя.

В случае изменения местонахождения и(или) адреса электронной почты, каждая сторона обязана в письменной форме сообщить другой стороне свое новое местонахождение и(или) адрес электронной почты.

При отсутствии письменного сообщения об изменении местонахождения и(или) адреса электронной почты доставка корреспонденции по адресу, указанному в настоящем договоре, считается исполненной надлежащим образом.

* 1. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания и действует до полного исполнения Сторонами принятых на себя обязательств.
  2. Все изменения настоящего договора оформляются дополнительными соглашениями, которые являются неотъемлемой частью настоящего договора.
  3. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.
  4. К настоящему договору прилагаются:

Приложение № 1 – Характеристика Квартиры.

1. **Реквизиты и подписи Сторон**

**Покупатель:**

Адрес для уведомления:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_тел.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Адрес электронной почты: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Продавец:**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**Покупатель:**

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

Приложение № 1

к Договору обеспечения исполнения обязательств

по заключению в будущем договора купли-продажи квартиры

**ХАРАКТЕРИСТИКА КВАРТИРЫ**

1. АДРЕС: многосекционный жилой дом переменной этажности, расположенный в районе улиц Высоцкого – Шарташский лесной парк в г. Екатеринбурге, квартира № \_\_\_.

2. \_\_\_\_комнатная квартира.

3*.* Площадь Квартиры составляет \_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_) квадратных метров, в том числе Общая площадь Квартиры \_\_\_ кв. м., площадь лоджий и балконов, рассчитанных с коэффициентом «1,0» - \_\_\_ кв. м.

4. Этаж \_\_\_\_.

5. Покупателю Квартира передается в следующем виде:

- Потолок: обои под покраску, окрашенные на один раз.

- Полы в комнатах, коридорах и кухнях - ламинат на теплозвукоизоляционной подоснове, по цементно-песчаной стяжке.

- Полы в санузлах и ванных комнатах: керамическая плитка.

- Стены в комнатах, коридоре и кухне: обои под покраску окрашенные на один раз водоэмульсионной краской.

- Санузлы и ванные комнаты: стены и потолки - покраска водоэмульсионной влагостойкой краской.

- Оконные блоки: из профиля ПВХ с двухкамерным стеклопакетом, подоконники пластиковые.

- Остекление лоджий: по проекту.

- Пол лоджий: железобетонная плита без покрытия.

- Входная квартирная дверь: металлическая, межкомнатные двери – отсутствуют, в санузел – дверь из МДФ, с отечественной фурнитурой.

- Стояки отопления – согласно проекта, горизонтальная поквартирная разводка с индивидуальными узлами учета; приборы отопления – стальные радиаторы Purmo (или аналогичные).

- Вентиляция: согласно проекта.

- Водопровод горячего и холодного водоснабжения: стояки ГВС и ХВС – согласно проекта; установлены счетчики учета ГВС и ХВС.

- Канализация: согласно проекта.

- Приборы в санузлах: ванна стальная эмалированная 170 см со смесителем, унитаз-компакт, умывальник со смесителем, отечественного производства. Полотенцесушители - электрические.

- Слаботочные сети: пожарная сигнализация, домофон, радиорозетка в квартире.

- Электрооборудование: установлены двухтарифные счетчики. В санузле и коридоре светильники с лампами накаливания. Комнаты, кухни: розетки, выключатели отечественного производства.

Застройщик оставляет за собой право производить замену материалов и оборудования, взамен указанных в проекте, на аналогичные, характеристики которых не противоречат действующим СНиП и не ухудшают потребительских свойств.

Продавец: Покупатель:

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

м.п.