**ПРИМЕРНАЯ ФОРМА**

**ПРЕДВАРИТЕЛЬНОГО ДОГОВОРА КУПЛИ-ПРОДАЖИ КВАРТИРЫ**

*(и земельного участка, если он предоставлен в частную собственность для обслуживания данной квартиры)*

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

 (место заключения договора) (дата заключения договора

Мы, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 (фамилия, собственное имя, отчество Продавца, идентификационные сведения)

именуемый(ая) в дальнейшем «Продавец», и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 (фамилия, собственное имя,

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

 отчество Покупателя, идентификационные сведения)

именуемый(ая) в дальнейшем «Покупатель», совместно именуемые «Стороны», заключили между собой настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1 Стороны принимают на себя обязательство заключить договор купли-продажи жилого помещения (далее – Основной договор) в срок и на условиях Договора квартиры номер \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, расположенной

 (цифрами и прописью)

в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 (указать наименование населенного пункта, улицу, номер дома)

состоящей из \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ жилых комнат,

 (цифрами и прописью)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

(кухни, коридора, ванной, туалета, лоджии, другие характеристики, в т.ч. служебные строения)

общей площадью \_\_\_\_\_\_\_\_ кв.м, инвентарный номер \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (далее – жилое помещение).

2. УСЛОВИЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ОСНОВНОГО ДОГОВОРА

2.1. Срок удостоверения Основного договора, регистратором\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 (наименование территориальной организации по государственной регистрации,

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

 недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним (его обособленного структурного подразделения))

устанавливается Сторонами до «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г. включительно.

2.2. Срок государственной регистрации сделки и государственной регистрации перехода права собственности на Жилое помещение устанавливается Сторонами до «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г. включительно.

2.3. Покупатель подтверждает, что все существенные характеристики Жилого помещения, включая его месторасположение, вид из окон, размеры, планировку, состояние, инженерно-техническое оборудование, а также состояние придомовой территории и общих помещений дома, его удовлетворяют.

2.4. В Жилом помещении на момент заключения Договора не зарегистрированы члены семьи Продавца и иные лица, сохраняющие в соответствии с законодательными актами право пользования этим жилым помещением (если такие лица зарегистрированы, указать Ф.И.О., права на пользования жилым помещением).

2.5. Жилое помещение должно быть освобождено Продавцом от имущества, не входящего в цену Жилого помещения, не позднее \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_после государственной регистрации Основного
(срок цифрами и прописью)

 договора и передано Покупателю по передаточному акту не позднее \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ с даты выдачи Покупателю свидетельства
 (срок цифрами и прописью)

(удостоверения) о государственной регистрации перехода права собственности на Жилое помещение.

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Продавец обязуется:

3.1.1. Обеспечить получение согласия на отчуждение Жилого помещения со стороны всех сособственников, а также третьих лиц, имеющих права в отношении данного Жилого помещения.

3.1.2. Обеспечить снятие с регистрационного учета всех граждан, зарегистрированных в Жилом помещении, и его освобождение в срок, предусмотренный Основным договором.

3.1.3. Погасить задолженность по платежам за жилищно-коммунальные услуги, телефонные переговоры к моменту подписания передаточного акта при передаче жилого помещения Покупателю.

3.1.4. Не изменять техническое состояние Жилого помещения, описанного в Договоре.

3.1.5. Незамедлительно уведомить Покупателя о появлении каких-либо причин, которые могут повлиять на исполнение обязательств по настоящему договору.

3.2. Покупатель обязуется:

3.2.1. Оплатить Продавцу стоимость Жилого помещения, указанную в пункте 4.1 Договора в день подписания Основного договора, если Сторонами не установлено иное.

3.2.2. Принять Жилое помещение у Продавца в состоянии, указанном в п.6 Договора, в сроки, установленные Основным договором.

3.2.3. Незамедлительно уведомить Продавца о появлении каких-либо причин, которые могут повлиять на исполнение обязательств по Договору.

3.2.4. После подписания Основного договора не предъявлять требований к устранению дефектов Жилого помещения, которые указаны в настоящем Договоре и были известны Покупателю.

3.3. Стороны обязуются не изменять в одностороннем порядке цену Жилого помещения, сроки и условия совершения сделки, не принимать действий, влекущих отказ от заключения сделки (поиск иного продавца или покупателя), если настоящим Договором не установлено иное.

4. ЦЕНА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. Цена Жилого помещения составляет сумму \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ белорусских рублей.

 (цифрами и прописью)

4.2. Оплата за приобретаемое Жилое помещение производится Покупателем в следующем порядке:

4.2.1. Покупатель в день подписания настоящего Договора в счет цены Жилого помещения передает Продавцу аванс в размере суммы \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ белорусских рублей.

 (цифрами и прописью)

В случае расторжения настоящего Договора предварительная оплата (аванс) подлежит возврату Покупателю в полном объеме. При заключении Основного договора аванс подлежит зачету в счет окончательного платежа за приобретаемое Жилое помещение.

4.2.2. Сумма, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, передается Покупателем
 (цифрами и прописью)

Продавцу наличными денежными средствами в день удостоверения регистратором документа, являющегося основанием для государственной регистрации сделки с недвижимым имуществом.

4.2.3. Сумма,\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ перечисляется на расчетный
 (цифрами и прописью)

 счет Продавца безналичными кредитными денежными средствами в срок, установленный кредитующим банком.

5. СРОК ДЕЙСТВИЯ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА И ПОРЯДОК ЕГО РАСТОРЖЕНИЯ

5.1. Настоящий Договор вступает в силу со дня его подписания и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств.

5.2. Односторонний отказ от исполнения обязательств по настоящему Договору допускается в случаях, предусмотренных законодательством, а также в случаях:

- неисполнения второй стороной своих обязательств по настоящему Договору;

- невозможности наступления условий Договора, указанных в
подпункте 4.2.3 пункта 4 настоящего Договора.

6. ТЕХНИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ И ИНЫЕ УСЛОВИЯ

6.1. Технические характеристики Жилого помещения на момент подписания настоящего Договора соответствуют техническому паспорту на объект (прилагается).

6.2. Дополнительные характеристики Жилого помещения:

6.3. Расходы, связанные с оформлением сделки (оплата стоимости удостоверения регистратором документа, являющегося основанием для государственной регистрации сделки с недвижимым имуществом, государственная пошлина и т.д.), производятся \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
 (указывается сторона,

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

 на которую возлагаются расходы)

6.4. Все изменения и дополнения к Договору совершаются по соглашению Сторон в письменной форме в виде дополнительного соглашения к Договору, которое в случае составления прилагается к Договору и становится его неотъемлемой частью.

6.5. Договор составлен в простой письменной форме в 2 экземплярах.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора в соответствии с законодательством Республики Беларусь.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ПРОДАВЕЦ  |  | ПОКУПАТЕЛЬ |
|  |  |  |
| Ф.И.О. |  | Ф.И.О. |
|  |  |  |
| Наименование документа, удостоверяющего личность |  | Наименование документа, удостоверяющего личность |
|  |  |  |
| Серия и номер |  | Серия и номер |
|  |  |  |
| Когда и кем выдан |  | Когда и кем выдан |
|  |  |  |
|  |  |  |
| Адрес |  | Адрес |
|  |  |  |
| Телефон |  | Телефон |
|  |  |  |
| Подпись |  | Подпись |

**Рекомендации по составлению предварительного договора купли-продажи квартиры**

1. Если отчуждаемая квартира расположена в блокированном жилом доме, и для ее обслуживания на праве частной собственности предоставлен земельный участок пункты 1.1, 2.2, 2.5, 4.1, 4.2, подпункт 4.2.1 пункта 4.2 Договора излагаются соответственно в следующей редакции:

«1.1 Стороны принимают на себя обязательство заключить договор купли-продажи жилого помещения (далее – Основной договор) в срок и на условиях Договора квартиры номер \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, расположенной

 (цифрами и прописью)

в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 (указать наименование населенного пункта, улицу, номер дома)

состоящей из \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ жилых комнат,

 (цифрами и прописью)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

(кухни, коридора, ванной, туалета, лоджии, другие характеристики, в т.ч. служебные строения)

общей площадью \_\_\_\_\_\_\_\_ кв.м, инвентарный номер \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (далее – Жилое помещение), и земельный участок, предоставленный в частную собственность для обслуживания Жилого помещения согласно \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
 (наименование и номер документа, подтверждающего право на земельный участок, кем и когда выдан)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ площадью \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_га,

кадастровый номер \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (далее – Земельный участок).»;

«2.2. Срок государственной регистрации сделки и государственной регистрации перехода права собственности на Жилое помещение и Земельный участок устанавливается Сторонами до «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г. включительно.»;

«2.5. Жилое помещение и Земельный участок должны быть освобождены Продавцом от имущества, не входящего в цену Жилого помещения и Земельного участка, не позднее \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ после государственной
 (срок цифрами и прописью)

регистрации Основного договора и переданы Покупателю по передаточному акту не позднее \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ с даты выдачи
 (срок цифрами и прописью)

Покупателю свидетельства (удостоверения) о государственной регистрации перехода права собственности на Жилое помещение и Земельный участок.»;

«4.1. Цена Жилого помещения и Земельного участка составляет сумму
\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\* белорусских рублей.»

 (цифрами и прописью)

\*цена Земельного участка не должна быть ниже кадастровой стоимости Земельного участка;

4.2. Оплата за приобретаемые Жилое помещение и Земельный участок производится Покупателем в следующем порядке:

4.2.1. Покупатель в день подписания настоящего Договора в счет цены Жилого помещения и Земельного участка передает Продавцу аванс в размере суммы \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ белорусских рублей.

 (цифрами и прописью)

В случае расторжения настоящего Договора предварительная оплата (аванс) подлежит возврату Покупателю в полном объеме. При заключении Основного договора аванс подлежит зачету в счет окончательного платежа за приобретаемые Жилое помещение и Земельный участок.».

2. Или, если отчуждаемая квартира расположена в блокированном жилом доме, и для ее обслуживания земельный участок предоставлен на праве пожизненного наследуемого владения пункты 1.1, 2.2, 2.5 Договора излагаются соответственно в следующей редакции:

«1.1 Стороны принимают на себя обязательство заключить договор купли-продажи жилого помещения (далее – Основной договор) в срок и на условиях Договора квартиры номер \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, расположенной

 (цифрами и прописью)

в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 (указать наименование населенного пункта, улицу, номер дома)

состоящей из \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ жилых комнат,

 (цифрами и прописью)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

(кухни, коридора, ванной, туалета, лоджии, другие характеристики, в т.ч. служебные строения)

общей площадью \_\_\_\_\_\_\_\_ кв.м, инвентарный номер \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (далее – Жилое помещение),

Для обслуживания отчуждаемой квартиры на праве пожизненного наследуемого владения согласно \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(наименование и номер документа, подтверждающего право на земельный участок, кем и когда выдан), предоставлен земельный участок площадью \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_га, кадастровый номер\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (далее – Земельный участок).»;

«2.2. Срок государственной регистрации сделки и государственной регистрации перехода права собственности на Жилое помещение и права пожизненного наследуемого владения на Земельный участок устанавливается Сторонами до «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г. включительно.»;

«2.5. Жилое помещение и Земельный участок должны быть освобождены Продавцом от имущества, не входящего в цену Жилого помещения. Жилое помещение должно быть передано Покупателю не позднее \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ после государственной регистрации
 (срок цифрами и прописью)

Основного договора и переданы Покупателю по передаточному акту не позднее \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ с даты выдачи Покупателю
 (срок цифрами и прописью)

свидетельства (удостоверения) о государственной регистрации перехода права собственности на Жилое помещение права пожизненного наследуемого владения на Земельный участок.».