**ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫЙ ДОГОВОР**

**купли-продажи квартиры**

**(ЗАДАТОК)**

г. Иркутск 10 октября 2018 года

Мы, гр. РФ Емельянов Игорь Андреевич, 06 февраля 1967 года рождения, пол- мужской, место рождения- г. Иркутск, паспорт 45 67 №456746, выдан Свердловским УВД г. Иркутск 04.05.2010 г., код подразделения 456-654, адрес местожительства: г. Иркутск, ул. Первомайская, 15 кв. 90, именуемый в дальнейшем Продавец, с одной стороны, и гр. РФ Энгельсов Иван Иванович, 07 августа 1966 года рождения, пол- мужской, место рождения- г. Москва, паспорт 4567 №464798, выдан Ленинским УВД г. Москва 04.07.1990 г., код подразделения 456-987, адрес местожительства: г. Иркутск, ул. Шевцова, 28 кв.57, именуемый в дальнейшем Покупатель, с другой стороны, вместе и по отдельности именуемые «Стороны»,

Находясь в здравом уме и ясной памяти, действуя добровольно, заключили настоящий предварительный договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Стороны обязуются заключить в будущем договор о продаже недвижимого имущества (Основной договор) на условиях, предусмотренных настоящим предварительным договором.

1.2. Предмет основного договора:

По договору купли-продажи недвижимого имущества Продавец обязуется передать в собственность Покупателя квартиру, находящуюся по адресу: г. Иркутск, ул. Баррикад, 46/57, кадастровый (или условный номер) 456:756:8889574:8875, которая расположена на 4 этаже, состоит из 2 (двух) жилых комнат и имеет общую площадь 79 (семьдесят девять) кв.м (далее – «Квартира»).

Указанная Квартира принадлежит Продавцу на праве собственности на основании правоустанавливающего документа, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права серии АГ 888834, выданным 03 марта 2000 г. Иркутским городским комитетом по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 03 марта 2000 г. сделана запись № 88464.

1.3. Другие существенные условия заключения Основного договора:

1.3.1. Цена Квартиры составляет 2500000 (два миллиона пятьсот) рублей.

1.3.2. Срок, до которого Стороны обязаны подписать Основной договор – не позднее «25» ноября 2016 г.

1.3.3. Квартира свободна от прав третьих лиц, не находится под арестом, в залоге и не является предметом судебного спора, не обещана, не внесена в уставный капитал, в отношении Квартиры нет запрета на использование по назначению или предписания об устранении каких-либо нарушений.

1.3.4. Расходы по государственной регистрации Основного договора и перехода права собственности несет Продавец.

1.3.5. Дата и время заключения Основного договора: 25 ноября 2016 года, время 14:00.

1.3.6. Передача Квартиры, в порядке ст. 556 ГК РФ, будет произведена Продавцом Покупателю не позднее «30» ноября 2016 г. по акту приема-передачи.

1.3.7. В настоящее время в Квартире на регистрационном учете стоит Продавец. До момента заключения Основного Договора Продавец принимает на себя обязательства сняться с регистрационного учета.

1.3.8. Квартира абонирована телефонным номером (395) 664-46-57 Продавец не будет препятствовать Покупателю в переоформлении телефонного номера на свое имя.

1.3.9. Продавец является полностью дееспособным, не состоит на учете в психоневрологическом и наркологическом диспансерах.

1.3.10. Квартира не подвергалась какой-либо перепланировке или изменению конструкций.

2. РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

 2.1. В счет причитающихся платежей по Основному Договору Покупатель выплачивает Продавцу задаток в размере 1000000 (одного миллиона) рублей. Задаток выплачивается наличными денежными средствами в момент подписания настоящего предварительного договора.

2.2. По соглашению Сторон Покупатель приобретает Квартиру за цену, которая составляет - 2500000 (два миллиона пятьсот тысяч) рублей.

При заключении сторонами Основного договора, задаток, переданный Покупателем Продавцу зачитывается в счет уплаты цены Квартиры, указанной в п.1.2 настоящего предварительного договора. Оставшаяся часть цены Квартиры передается Покупателем Продавцу в порядке и сроки, указанные ниже, а именно: оставшаяся сумма в размере 1500000 (один миллион пятьсот тысяч) рублей в день подписания Основного Договора закладывается Сторонами в банковскую ячейку, № 4445-5ФК-банка (банк), арендованную на имя Покупателя. Для закладки денежных средств и Продавец, и Покупатель имеют право единовременного доступа к банковской ячейке. Далее, право единоличного доступа к банковской ячейки имеет Продавец при условии предъявления им оригинала Основного Договора со штампом Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Иркутской области, где покупателем будет поименован Покупатель по настоящему предварительному договору либо оригинал выписки из ЕГРП, свидетельствующей о такой государственной регистрации. Если Продавец не воспользовался своим правом единоличного доступа к банковской ячейке в указанный период, то, начиная с «30» ноября 2016 года, и до конца срока аренды банковской ячейки правом безусловного единоличного доступа к ней обладает Покупатель.

3. ЗАДАТОК

3.1. Обеспечением исполнения Покупателем своих обязательств по настоящему предварительному договору является задаток, предусмотренный ст. 380 ГК РФ.

3.2. Если Основной договор не будет заключен по вине Покупателя, задаток Продавцом не возвращается. Под виной Покупателя понимается неявка Покупателя или его представителя с нотариально удостоверенной доверенностью или доверенностью, удостоверенной лицами в соответствии с п.3 ст.185 ГК РФ, в дату, определенную в п.1.3.2. настоящего предварительного договора, в место, определенное в п.1.3.5. настоящего предварительного договора.

3.3. Если Основной договор не будет заключен по вине Продавца, он должен будет вернуть Покупателю внесенный задаток в двойном размере, в течение 3 (трех) банковских дней с момента истечения срока, указанного в п. 1.3.2. настоящего предварительного договора. Вина Продавца определяется аналогично вине Покупателя, как это указано в 3.2. настоящего предварительного договора.

3.4. Возврат Продавцом Покупателю задатка или не возврат Продавцом Покупателю задатка по основаниям, предусмотренным п.3.2. настоящего предварительного договора, прекращает обязательства Сторон по заключению Основного договора.

3.5. Внесенная Покупателем в соответствии с п.2.1. настоящего Договора сумма задатка подлежит возврату Продавцом Покупателю в случае, если до наступления срока заключения Основного договора, Покупателем будут выявлены обстоятельства, в результате которых сделка между Продавцом и Покупателем может быть оспорена и проданная Квартира подлежит изъятию у Покупателя. Продавец обязан вернуть Покупателю сумму задатка в течение 3 (трех) банковских дней с момента предъявления Покупателем Продавцу требования о возвращении суммы задатка.

4. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

4.1. Настоящий предварительный договор вступает в силу с момента его подписания сторонами и действует до полного исполнения сторонами своих обязательств.

4.2. Настоящий предварительный договор может быть расторгнут в случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ.

4.3. Расходы по заключению Основного договора несут:

4.3.1. Госпошлина за регистрацию перехода права собственности по договору купли-продажи Квартиры - Покупатель.

4.3.2. Оплата аренды банковской ячейки - Покупатель.

4.3.3. Оплата проверки/пересчета денежных средств - Продавец.

4.4. Все споры и разногласия Сторон по настоящему предварительному договору не предполагают претензионного порядка и подлежат рассмотрению в суде по месту нахождения Квартиры.

4.5. Настоящий предварительный договор составлен на русском языке в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон.

Подписи сторон:

ПРОДАВЕЦ

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_И.А. Емельянов

ПОКУПАТЕЛЬ

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_И.И. Энгельсов

**РАСПИСКА**

Город Иркутск, 10 октября 2018 года

Я, Емельянов Игорь Андреевич, 06 февраля 1967 года рождения, пол- мужской, место рождения- г. Иркутск, паспорт 45 67 №456746, выдан Свердловским УВД г. Иркутск 04.05.2010 г., код подразделения 456-654, адрес местожительства: г. Иркутск, ул. Первомайская, 15 кв. 90, получил от Энгельсова Ивана Ивановича, 07 августа 1966 года рождения, пол- мужской, место рождения- г. Москва, паспорт 4567 №464798, выдан Ленинским УВД г. Москва 04.07.1990 г., код подразделения 456-987, адрес местожительства: г. Иркутск, ул. Шевцова, 28 кв.57, задаток по предварительному договору купли- продажи квартиры от «17» октября 2016 г. в размере 1000000 (один миллион) рублей.

Денежная сумма мною получена

Претензий не имею.

И.А. Емельянов \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_