**Предварительный договор**

**купли-продажи квартиры**

|  |  |
| --- | --- |
| город КингисеппЛенинградской области | Двадцать восьмого апреля две тысячи восемнадцатого года |

**«Продавец»: Общество с ограниченной ответственностью «РЕМСТРОЙ\_\_\_\_**; местонахождение юридического лица: 195009, Санкт-Петербург, Свердловская набережная, дом 14/2, помещение 12Н, **в лице заместителя генерального директора Смирновой Елены Геннадьевны**, действующей на основании доверенности № 1 – 1585 от 02.06.2014 г. на бланке 78 АА № 4376650, удостоверенной Завьяловой С.Л., ВРИО нотариуса нотариального округа Санкт-Петербурга Фроловой Светланы Леонидовны, с одной стороны, и

**«Покупатель»: \_\_\_\_\_\_**с другой стороны, вместе в дальнейшем именуемые «Стороны», заключили настоящий договор в соответствии со ст. 429, 445 ГК РФ о нижеследующем:

1. Предмет договора.

1.1. Стороны обязуются заключить в будущем договор купли-продажи (далее по тексту - «Основной договор») **квартиры № \_\_\_ (**далее по тексту – «Квартира») в жилом 9 -этажном кирпичном доме 2016 года постройки по адресу: **Российская Федерация, Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, Кингисеппское городское поселение, город Кингисепп, проспект Карла Маркса, дом 39** (далее по тексту - «Объект»).

Квартира состоит из \_\_\_\_\_комнат, имеет общую площадь \_\_\_(\_\_\_\_) кв.м., жилую площадь \_\_\_(\_\_\_\_) кв.м., кухню площадью \_\_(\_\_\_) кв.м., расположена на \_\_\_ этаже 9-этажного кирпичного дома 2016 года постройки.

1.2 Продавец является застройщиком вышеуказанного жилого дома со встроенными нежилыми помещениями.

Квартира (кадастровый номер: **47:20:0907007:\_\_\_\_\_**) принадлежит Продавцу на праве собственности, зарегистрированном Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области \_\_\_\_\_.2016 г. за № 47-47/018-47/018/\_\_\_\_на основании Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию № 47-RU47507000-75-2013, выданного 05.02.2016 г. Комитетом государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области.
 1.3. Внутренняя планировка и параметры помещений соответствуют кадастровому паспорту помещения № 47/201/16-285\_\_\_\_, изготовленному 25.04.2016 г. филиалом ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Ленинградской области.

2.Существенные условия Основного договора купли-продажи.

2.1. Стороны договорились заключить Основной договор купли-продажи Квартиры на следующих условиях:

2.1.1. Продавец обязуется продать и передать в собственность Покупателя, а Покупатель обязуется принять и оплатить **квартиру № \_\_\_** (далее по тексту – «Квартира») в жилом 9-этажном кирпичном доме 2016 года постройки по адресу: **Российская Федерация, Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, Кингисеппское городское поселение, город Кингисепп, проспект Карла Маркса, дом 39**.

2.1.2. Стоимость Квартиры составляет **3 010** **000,00 (Три миллиона десять тысяч) рублей 00 копеек, НДС не облагается**. Цена является окончательной и изменению не подлежит.

2.1.3. Стороны устанавливают следующий порядок оплаты стоимости Квартиры:

- часть стоимости в размере **450 000,00 (Четыреста пятьдесят тысяч) рублей 00 копеек** оплачивается за счет собственных денежных средств Покупателя;

- оставшаяся часть стоимости в размере **2 560 000,00 (Два миллиона пятьсот шестьдесят тысяч) рублей 00 копеек** оплачивается за счет целевых кредитных денежных средств, предоставляемых Публичным акционерным обществом «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), КПП 997950001, ИНН 7707083893, ОГРН 1027700132195, местонахождение: 117997, г. Москва, улица Вавилова, дом 19, почтовый адрес: 188480, Ленинградская область, г. Кингисепп, ул. Большая Советская, дом 41 (далее - Банк) в соответствии **с Кредитным договором № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \*\*.\*\*.2017 года**, заключенным в городе Кингисепп Ленинградской области между Покупателем (со заемщиком по кредитному договору) и Публичным акционерным обществом «Сбербанк России» сроком на \*\*\* **месяцев**, с даты фактического предоставления кредитных средств. Процентная ставка по кредиту установлена в размере \*\*,\* **% процентов годовых**. Погашение кредита производится ежемесячными, аннуитетными платежами в соответствии с Графиком платежей. Уплата процентов за пользование кредитом производится ежемесячно, одновременно с погашением кредита, согласно Графику платежей. Условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

Оплата настоящего договора производится безналичным переводом в течение 5 дней с даты государственной регистрации перехода права собственности на Покупателя и ипотеки на реквизиты Продавца ООО РЕМСТРОЙ» р/с \_\_\_\_\_\_в Северо-Западном банке ПАО «Сбербанк России» г. Санкт-Петербург, к/с 30101810500000000653, БИК 044030653.

2.1.4. С момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости Квартира считается находящейся в залоге (ипотеке) у Банка на основании ст.77 Федерального Закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» № 102-ФЗ от 16.07.1998г. Залогодержателем по данному залогу является ПАО Сбербанк (как Банк, предоставивший кредит), а Залогодателем – Покупатель Права Банка (Залогодержателя) по Кредитному договору и право залога Квартиры согласно ст.13 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» № 102-ФЗ от 16.07.1998г. удостоверяются Закладной.

2.1.5. Стороны установили, что с момента передачи Квартиры Покупателю и до её полной оплаты Квартира не будет находиться в залоге у Продавца согласно п. 5 ст. 488 ГК РФ.

2.1.6. Продавец обязуется передать Квартиру в том качественном состоянии, каком она есть на день подписания настоящего договора.

Квартира будет передана Продавцом Покупателю в день подписания Основного договора купли-продажи в соответствии со ст. 556 Гражданского кодекса РФ. Покупатель несет расходы и бремя содержания Квартиры с момента бронирования Квартиры.

Квартира будет передана Покупателю с выполнением общестроительных работ, без штукатурки, без установки и приобретения домофона, ванны, раковины, мойки, унитаза, смесителей, электроплиты, межкомнатных дверей, почтового ящика, без разводки горячего и холодного водоснабжения, без осветительных приборов, требуется чистовая отделка. До подписания настоящего договора Квартира Покупателем осмотрена, по техническому состоянию претензий не имеется.

2.1.7. Покупатель обязуется в течение всего периода действия ипотеки на Квартиру без предварительного письменного согласия Банка: не отчуждать Квартиру и не осуществлять её последующую ипотеку; не сдавать Квартиру в аренду/наем, не передавать в безвозмездное пользование либо иным образом не обременять Квартиру правами третьих лиц; не проводить переустройство и перепланировку.

2.1.8. **Покупатель обязуется в срок до\_\_\_\_.2018 г. перечислить на свой лицевой счет № 013200176 аванс на оплату коммунальных услуг в размере 10 000 рублей на следующие реквизиты:**

Товарищество собственников недвижимости «Новый мир»,

ИНН 4707038775, КПП 470701001, Р/с 40703810255300000019, К/с 30101810500000000653,

БИК 044030653, Северо-Западный банк ПАО «Сбербанк России» г. Санкт-Петербург.

В случае приобретения квартиры Покупателем из этой суммы единовременно бухгалтерией ТСН «Новый мир» будут списаны: членский взнос в ТСН «Новый мир» в размере 3 000 рублей и затраты 4 608 рублей: оплата за установку домофона, почтового ящика, за слив воды в канализацию при отключении стояка отопления для установки полотенцесушила в ванной, за вывоз контейнера для строительного мусора (независимо от срока проведения отделочных работ). Из оставшихся средств будут списываться ежемесячные коммунальные услуги согласно квитанциям ТСН, начиная с даты бронирования квартиры (даты настоящего договора).

В случае неоплаты Покупателем аванса в вышеуказанный срок настоящий договор считается расторгнутым по инициативе Покупателя со дня, следующего за датой оплаты по настоящему пункту.

В случае незаключения Покупателем Основного договора в указанный в п. 3.2. срок (т.е. отказа Покупателя от заключения Основного договора) вышеуказанная сумма Покупателю не возвращается.

2.1.9. На момент подписания настоящего и Основного договоров в Квартире ***никто не зарегистрирован.***

2.1.10. Покупатель приобретают право собственности на Квартиру с момента государственной регистрации перехода права собственности в установленном законом порядке.

2.1.11. Расходы по государственной регистрации перехода права собственности (уплата госпошлины) несет Покупатель.

3. Сроки реализации намерений сторон и гарантии.

3.1. Настоящий договор является предварительным и содержит основные условия договора купли-продажи, который будет заключен в будущем.

**3.2. Стороны обязуются заключить Основной договор не позднее \_\_\_\_\_\_2018 года. До указанной даты Продавец обязуется не совершать с другими лицами сделок в отношении Квартиры.**

3.3. Продавец гарантирует, что на момент подписания Основного договора является полноправным и законным собственником Квартиры. Квартира не отчуждена, не заложена, в споре и под арестом (запретом) не состоит, не обременена правами третьих лиц, право собственности Продавца никем не оспаривается.

4.Заключительные положения.

4.1. Настоящий договор вступает в силу с момента подписания его сторонами и действует до заключения Основного договора.

4.2. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один из которых находится у Продавца, один – у Покупателя, один – у ПАО «Сбербанк».

Реквизиты и подписи сторон:

«Продавец»: Общество с ограниченной ответственностью «РЕМСТРОЙ»

195009, Россия, Санкт-Петербург, Свердловская набережная, дом 14/2

-------

Заместитель генерального директора

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

«Покупатель»:

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