

# ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫЙ ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

г. Сочи Краснодарский край

«26» февраля 2018 года

Гр. РФ **Акопян Джульетта Андрониковна**, пол: женский, 24.11.1962 года рождения, место рождения: Абхазская АССР, Сухумский район, с. В.Эшера, паспорт: серия 03 08 № 835603, выдан ОУФМС России по Краснодарскому краю в Лазаревском районе города Сочи 03.04.2008 года, код подразделения: 230-009, зарегистрированный по месту жительства по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Лазаревский район, пос. Дагомыс, кв. 3-ки «Грушовый сад-1», ул. Батумское шоссе, д. 83, именуемая в дальнейшем «**Продавец**», с одной стороны, и

Гр. РФ **Филиппов Эдуард Николаевич**, пол: мужской, 03.07.1967 года рождения, место рождения: город Кострома, паспорт: 03 12 117643, выдан: Отделением Управления по городу Сочи УФМС России по Краснодарскому краю в Хостинском районе 15.10.2012 года, код подразделения 230-011, зарегистрированный по месту жительства по адресу: г. Москва, наб. Новикова-Прибоя, д. 16, корп. 2, кв. 67,

Гр. РФ **Мамедов Руслан Зулалиевич**, пол: мужской, 21.11.1974 года рождения, место рождения: город Джамбул Каз. ССР, паспорт: серия 67 04 № 138278, выдан Когалымским городским отделом внутренних дел УВД Ханты-Мансийского автономного округа Тюменской области 27.08.2003 года, код подразделения: 862-004, зарегистрированный по месту жительства по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, ул. Альпийская, д. 1/4,

совместно именуемые в дальнейшем «**Покупатели**», с другой стороны, вместе именуемые «**Стороны**», заключили настоящий договор о нижеследующем:

## 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Покупатели обязуются приобрести в общую долевую собственность, а именно:

- гр. РФ **Филиппов Эдуард Николаевич** – 2/5 (две пятых) доли в праве общей долевой собственности, и

- гр. РФ **Мамедов Руслан Зулалиевич** – 3/5 (три пятых) доли в праве общей долевой собственности,

а Продавец обязуется продать принадлежащее ему следующее недвижимое имущество:

**Квартиру с порядковым номером 1 (один) ориентировочно общей площадью 57,8 (пятьдесят семь целых восемь десятых) кв.м, расположенную на 5 (пятом) этаже в**

**Жилом доме № 18 (восемнадцать) с кадастровым номером 23:49:0136009:8792, общей площадью 6180,6 (шесть тысяч сто восемьдесят целых шесть десятых) кв.м, назначение: жилой дом, количество этажей, в том числе подземных этажей: 5 (пять), а также подземных 1 (один), по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Сочи, Лазаревский район, п. Дагомыс (далее по тексту - «недвижимое имущество»).**

1.2. Настоящий договор заключается с целью юридического закрепления намерений Сторон и регламентации их взаимоотношений в период подготовки к заключению договора купли-продажи.

1.3. Стороны принимают на себя обязательства заключить договор купли-продажи и подать сделку на государственную регистрацию перехода права собственности в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю **в срок, не позднее «31» марта 2018 года**, при условии полной оплаты Покупателем стоимости недвижимого имущества, указанной в п. 3 настоящего договора.

1.4. Право собственности на **Жилом доме № 18 (восемнадцать) с кадастровым номером 23:49:0136009:8792** принадлежит Продавцу на основании: Решения Лазаревского районного суда города Сочи Краснодарского края от 27.04.2016 года. Дело № 2-1136/16. Зарегистрировано право Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю, о чем в Едином государственном реестре недвижимости 19.01.2017 года сделана запись регистрации № 23:49:0136009:8792-23/050/2017-1, выдана выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 19.01.2017 года.

Продавец

Покупатель

Продавец обязуется в срок, не позднее «31» марта 2018 года обеспечить получение в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю документов после государственной регистрации права собственности на Квартиру, указанную в п. 1.1. настоящего Договора, на свое имя.

## 2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

### 2.1. Продавец обязуется:

2.1.1. Участвовать лично или обеспечить участие своих уполномоченных представителей в выполнении настоящего договора, полномочия представителей Продавца должны быть отражены в доверенности, выданной и оформленной в соответствии с действующим законодательством РФ.

2.1.2. Заключить договор купли-продажи недвижимого имущества с Покупателями в соответствии с п. 1.3. настоящего договора.

2.1.3. В день подписания договора купли-продажи предоставить в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю следующие документы:

- правоустанавливающий документ,

- правоудостоверяющий документ,

- нотариальное согласие супруга на продажу недвижимого имущества (заявление «в браке не состою»).

- нотариальная доверенность (при необходимости).

2.1.4. Осуществить прием денежных средств, уплачиваемых Покупателями за недвижимое имущество в соответствии с п. 3 настоящего договора.

2.1.5. С момента подписания настоящего договора не совершать действий, ведущих к изменению правового положения недвижимого имущества и его технических характеристик.

2.1.6. Снять с регистрационного учета всех зарегистрированных по адресу недвижимого имущества лиц с предоставлением подтверждающих документов (выписки из лицевого счета) до момента подачи в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю на государственную регистрацию перехода права сделки купли-продажи.

2.1.7. В день подписания договора купли-продажи передать недвижимое имущество Покупателю без задолженности по содержанию и коммунальным услугам, а также оплаты по всем платежам, связанным с эксплуатацией недвижимого имущества. В случае выявления задолженностей Продавец самостоятельно обязуется погасить их.

2.1.8. Продавец гарантирует, что на момент подписания настоящего договора указанное недвижимое имущество никому не отчуждено, не заложено, в судебном споре и под запрещением (арестом) не состоит, не является предметом или объектом какой-либо действующей сделки (существующих на момент заключения договора обязательственных отношений), в том числе, не продано, не подарено, не передано в залог (ипотеку), не обременено правами найма, аренды, свободно от прав третьих лиц, не внесено в уставный капитал юридических лиц, скрытых дефектов нет. Продавец гарантирует, что с момента подписания настоящего договора он не будет предпринимать никаких действий по возможному обременению данной сделки.

### 2.2. Покупатели обязуются:

2.2.1. Участвовать лично или обеспечить участие своих уполномоченных представителей в выполнении настоящего договора, полномочия представителей Покупателей должны быть отражены в доверенности, выданной и оформленной в соответствии с действующим законодательством РФ.

2.2.2. Оплатить стоимость недвижимого имущества в порядке, предусмотренном п. 3 настоящего договора.

2.2.3. Заключить договор купли-продажи недвижимого имущества с Продавцом в соответствии с п. 1.3. настоящего договора.

2.3. Покупатели удовлетворены качественным состоянием недвижимого имущества, установленным путем его внутреннего осмотра перед заключением настоящего договора и не обнаружили при осмотре каких-либо дефектов и недостатков, о которых им не сообщил

Продавец

Покупатель



Продавец. С момента подписания настоящего договора Покупатели претензий к качеству покупаемого недвижимого имущества не имеют.

2.4. Покупатели ознакомлены и согласны со стоимостью недвижимого имущества, с порядком и условиями оплаты.

2.5. Оформление сделки купли-продажи осуществляется за счет Покупателей.

### 3. СТОИМОСТЬ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

3.1. Стороны пришли к соглашению, что стоимость недвижимого имущества составляет сумму в размере **3 700 000 (три миллиона семьсот тысяч) рублей 00 копеек**.

3.2. Покупатели произвели оплату цены недвижимого имущества в полном объеме путем передачи денежных средств Продавцу в наличной форме при подписании настоящего договора в следующем порядке:

- гр. РФ Филиппов Эдуард Николаевич – **1 500 000 (один миллион пятьсот тысяч) рублей 00 копеек**, и

- гр. РФ Мамедов Руслан Зулалиевич – **2 200 000 (два миллиона двести тысяч) рублей 00 копеек**.

Финансовых претензий Стороны друг к другу не имеют.

### 4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых обязательств в части, не оговоренной настоящим договором, Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

4.2. В случае неоплаты Покупателями стоимости недвижимого имущества в сроки в соответствии с п. 3.2. Стороны принимают все меры по достижению взаимной договоренности о перенесении сроков оплаты путем подписания дополнительного соглашения к настоящему договору. В случае недостижения такой договоренности Продавец вправе во внесудебном одностороннем порядке расторгнуть настоящий договор, направив письменное уведомление Покупателям.

Настоящий договор считается расторгнутым с даты получения Покупателями уведомления о расторжении настоящего договора нарочно, либо надлежащим образом отправленное посредством Почты России (заказное письмо с описью вложения и уведомлением о вручении), при этом у Продавца возникает право заключать аналогичные договоры с другими третьими лицами - Покупателями.

Обязанность Продавца вернуть Покупателям внесенные ими на момент расторжения по настоящему договору денежные средства возникает после подписания Покупателями Соглашения о расторжении настоящего договора, в срок, согласованный сторонами.

4.3. В случае нарушения Продавцом срока заключения договора купли-продажи по п. 1.3. настоящего договора по своей вине, при условии полной оплаты Покупателями стоимости недвижимого имущества Стороны принимают все меры по достижению взаимной договоренности о перенесении срока в соответствии с п. 1.3. настоящего договора путем подписания дополнительного соглашения к настоящему договору. В случае недостижения такой договоренности Покупатели вправе в судебном порядке обеспечить регистрацию перехода права на недвижимое имущество (в случае полной оплаты цены недвижимого имущества), либо во внесудебном одностороннем порядке расторгнуть настоящий договор, направив письменное уведомление Продавцу. При этом Продавец обязуется вернуть Покупателям внесенные ими на момент расторжения по настоящему договору денежные средства, в течении 3 (трех) банковских дней со дня получения уведомления о расторжении настоящего договора.

4.4. Стороны не несут ответственности за невыполнение обязательств, обусловленных обстоятельствами, возникшими помимо воли и желания сторон и которые нельзя предвидеть или избежать, включая объявленную или фактическую войну, гражданские волнения, эпидемии, блокаду, эмбарго, землетрясения, наводнения, пожары и другие стихийные бедствия (для целей настоящего договора любая форма болезни и физического состояния Продавца не является обстоятельством непреодолимой силы). В случае невозможности одной стороны осуществить исполнение договора в установленный срок, она должна немедленно известить об этом другую сторону в письменной форме и в том случае, если другая сторона согласна на отсрочку исполнения обязательств, продолжить осуществление исполнения.

Продавец \_\_\_\_\_

Покупатель \_\_\_\_\_

4.5. Продавец несет ответственность за достоверность передаваемых в соответствии с п. 2.1.3. настоящего договора документов.

## 5. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

5.1. Настоящий договор является предварительным.

5.2. Настоящий договор вступает в силу с момента подписания его Сторонами и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств.

## 6. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

6.1. Все разногласия и споры, которые могут возникнуть при исполнении настоящего договора, разрешаются Сторонами путем переговоров.

6.2. В случае не урегулирования разногласий спор разрешается в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством РФ.

6.3. Во всех случаях, не предусмотренных настоящим предварительным договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

## 7. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

7.1. Стороны договора подтверждают, что не лишены дееспособности, не состоят под опекой и попечительством, не страдают заболеваниями, препятствующими осознать суть договора, в момент подписания настоящего договора находятся в здравом уме, ясной памяти и действуют добровольно, отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить данный договор на крайне невыгодных для себя условиях.

7.2. Расторжение договора в одностороннем порядке не допускается, кроме случаев, предусмотренных п.п. 4.2, 4.3 настоящего договора.

7.3. Все изменения и дополнения к настоящему предварительному договору проводятся на основании письменного соглашения Сторон. Все приложения к настоящему предварительному договору являются его неотъемлемой частью.

7.4. Стороны обязуются в случае изменения места проживания и местонахождения уведомить друг друга в течение трех дней с указанием нового адреса.

7.5. В случае смерти Продавца права и обязанности, вытекающие из договора, переходят к наследникам умершего Продавца. У Покупателей возникает право требования заключения договора купли-продажи от наследников, после получения ими свидетельства о праве на наследство.

7.6. Стороны подтверждают, что при заключении договора отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить данную сделку на крайне невыгодных условиях, настоящая сделка не является кабальной и заключена на экономически выгодных для Сторон условиях.

7.7. Стороны по настоящему договору подтверждают, что любые исправления, в том числе дополнения и изменения, по тексту данного договора путем дописки (рукописной или печатной) имеют юридическую силу только при взаимном их удостоверении Сторонами своими подписями в каждом отдельном случае.

7.8. Стороны договорились, что данный договор, все его приложения, дополнительные соглашения к нему и расписки могут быть подписаны Сторонами путем обмена в электронном режиме либо посредством факса. При этом подписанные таким образом экземпляры имеют силу оригинала и считаются надлежащим образом оформленными. Стороны обязуются обменяться оригиналами в день полного расчета между Сторонами.

Продавец



Покупатель



7.9. Предварительный договор составлен в 3 (трех) экземплярах, из которых один находится у Продавца, два – у Покупателей.


**ПОДПИСИ СТОРОН:**

**ПРОДАВЕЦ:**

Асютин Карен Самвелович 

**ПОКУПАТЕЛИ:**

Риланов Эдуард Мшаевич 

Машедов Руслан Эрикович 

Продавец



Покупатель

