

## Договор аванса

г. \_\_\_\_\_ «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 202\_\_\_\_\_ г.

Мы, гражданин/гражданка Российской Федерации \_\_\_\_\_,  
пол \_\_\_\_\_, «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ года рождения,  
место рождения: \_\_\_\_\_,  
паспорт серия \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_,  
«\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_\_ г., код подразделения \_\_\_\_\_,  
СНИЛС \_\_\_\_\_ зарегистрированный/зарегистрированная по адресу: \_\_\_\_\_,  
именуемый/именуемая в дальнейшем «Продавец», с одной стороны, и  
гражданин/гражданка Российской Федерации \_\_\_\_\_,  
пол \_\_\_\_\_, «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ года рождения, место  
рождения: \_\_\_\_\_,  
паспорт: серия \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_,  
«\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ г.,  
код подразделения \_\_\_\_\_, СНИЛС \_\_\_\_\_ зарегистрированный/зарегистрированная  
по адресу: \_\_\_\_\_,  
именуемый/именуемая в дальнейшем «Покупатель», с другой стороны, совместно именуемые  
«Стороны» руководствуясь ст.ст. 330, 421 ГК РФ, заключили настоящий Договор (в дальнейшем  
«Договор») о нижеследующем:

1. Стороны обязуются в течение срока действия Договора заключить Договор купли-продажи  
Недвижимости, именуемой в дальнейшем «Недвижимость», расположенной по адресу:

\_\_\_\_\_ по цене в \_\_\_\_\_ рублей.

2. Недвижимость будет оформляться в собственность \_\_\_\_\_.

3. Недвижимость расположена на \_\_\_\_\_ этаже  
жилого многоквартирного дома и имеет общую площадь \_\_\_\_\_ кв. м.

4. При подписании Договора Покупатель передает Продавцу в качестве аванса денежную  
сумму в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей в  
обеспечение исполнения своих обязательств по приобретению Недвижимости. Сумма аванса  
включена в стоимость Недвижимости.

5. \_\_\_\_\_ Собственником \_\_\_\_\_ Недвижимости \_\_\_\_\_ является  
\_\_\_\_\_. Правоустанавливающие документы на  
Недвижимость: \_\_\_\_\_

5.1. Особые обстоятельства \_\_\_\_\_

6. Продавец гарантирует истинность следующих сведений:

6.1. Недвижимость не обременена правами третьих лиц (в частности, нет лиц, признанных  
безвестно отсутствующими или объявленных умершими в судебном порядке; находящихся в армии

или в местах лишения свободы; выбывших в интернаты, дома инвалидов и иные учреждения социальной защиты), арендой, коммерческим наймом, возмездным или безвозмездным пользованием, залогом и др.; в споре и под арестом/запрещением не состоит; право распоряжения Недвижимостью не ограничено.

6.2. Собственник Недвижимости не лишён и не ограничен судом в дееспособности, не состоит на учете в психоневрологическом или наркологическом диспансере, не находится под опекой или попечительством.

6.3. В Недвижимости зарегистрированных лиц нет или зарегистрированы следующие лица

---

---

6.4. Недвижимость несанкционированной перепланировке или переоборудованию до подписания настоящего договора не подвергалась. Дом, в котором находится Недвижимость, в перечень под снос, реконструкцию, капитальный ремонт не включен.

6.5. Отсутствует запрет на регистрацию граждан по месту жительства в Недвижимости.

6.6. Сделка, на основании которой собственник приобрел право собственности на Недвижимость, была совершена по достоверным, надлежаще оформленным документам. Судебные споры в отношении Недвижимости отсутствуют. Право притязаний от прежних собственников Недвижимости не имеется.

7. Продавец обязуется:

7.1. Перед подписанием Договора предоставить Покупателю для ознакомления указанные в п. 5 настоящего Договора правоустанавливающие документы на Недвижимость.

7.2. Незамедлительно сообщать Покупателю обо всех обстоятельствах, способных повлиять на совершение сделки по отчуждению Недвижимости.

7.3. В течение действия Договора не производить перепланировку Недвижимости, демонтаж оборудования и конструкций, а также ремонтно-строительные работы без согласования с Покупателем.

7.4. В течение действия Договора не заключать с третьими лицами аналогичных соглашений и не предпринимать каких-либо действий (самостоятельно или через посредников) в целях отчуждения Недвижимости.

7.5. До подписания, указанного в п.1 Договора, договора купли-продажи Недвижимости оплатить квартплату, все коммунальные платежи, электроэнергию, а также задолженности за телефон, в том числе за междугородние и международные переговоры.

7.6. Явиться лично и обеспечить явку всех собственников, а также пользователей Недвижимости (в случае отсутствия их нотариально удостоверенного обязательства о снятии с регистрационного учета из Недвижимости), супругов собственников Недвижимости (в случае отсутствия нотариально удостоверенного согласия супруга/и на сделку), с документами, удостоверяющими личность, и всеми другими необходимыми для совершения сделки документами, в согласованные с Покупателем день, время и место для подписания договора купли-продажи Недвижимости и подачи документов на государственную регистрацию.

7.7. Обеспечить снятие всех собственников и пользователей Недвижимости с регистрационного учета, в том числе расторгнуть заключенные с пользователями или третьими лицами договоры возмездного или безвозмездного пользования/найма/аренды Недвижимости, выселиться и освободить Недвижимость от имущества в сроки, согласованные в Договоре купли-продажи Недвижимости, а также передать Недвижимость, не обремененную никакими задолженностями, Покупателю по передаточному акту.

8. В случае уклонения или отказа Продавца от исполнения обязательств по Договору, нарушения Продавцом своих обязательств по Договору или невозможности заключения договора купли-продажи Недвижимости по обстоятельствам, связанным с Продавцом, его супругом/ой или пользователями Недвижимости, а также в случае предоставления Продавцами недостоверной информации о Недвижимости (в т.ч. согласно п. 6 и неисполнения п. 7.1 Договора), сумма аванса возвращается Покупателю в течение \_\_\_\_\_ рабочих дней с момента возникновения/обнаружения указанных обстоятельств и предъявления Покупателем соответствующего требования.

9. В случае не заключения сделки купли-продажи Недвижимости в течение срока действия Договора по вине Покупателя (в том числе немотивированного отказа от покупки), Продавец вправе принудить Покупателя к совершению сделки по ст. 445 ГК РФ либо оставить у себя сумму аванса в качестве штрафа.

10. В случае возникновения обстоятельств, влекущих невозможность исполнения обязательств по Договору, за которые ни одна из сторон не несет ответственности (п. 1 ст. 416 ГК РФ), а также в случае выявления фактов или обстоятельств, которые в дальнейшем могут повлечь утрату или ограничение права собственности Покупателя на Недвижимость (п. 10.1 Договора), Покупатель вправе отказаться от приобретения Недвижимости. При этом вся сумма аванса возвращается Покупателю.

10.1. К фактам и обстоятельствам, которые в дальнейшем могут повлечь утрату или ограничение права собственности Покупателя на Недвижимость, относятся, в частности, следующие:

1) Нарушение требований законодательства хотя бы в одной из предыдущих сделок с Недвижимостью, как то: не были получены требуемые разрешения, согласия, отказы (например, согласие супруга, отказ от преимущественного права покупки, разрешение органов опеки и попечительства); была заключена сделка, прямо запрещенная законом; с превышением полномочий; по недействительной доверенности; сделка была зарегистрирована после смерти одного из участников.

2) Обнаружение возможных прав третьих лиц Недвижимость, в том числе в связи с нарушениями закона или ущемлением прав граждан при приватизации, вступлении в наследство или в результате иных сделок с Недвижимостью.

3) Обнаружение других негативных фактов или обстоятельств, которые Покупатель мотивированно сочтет существенными для сделки.

11. Во всем остальном, что прямо не предусмотрено Договором, стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

12. При отсутствии иного согласования с Покупателем, днем, временем и местом совершения сделки считается последний день срока действия настоящего Договора, 12 часов 00 минут, адрес

13. Порядок проведения сделки:

1) Порядок расчетов по сделке – \_\_\_\_\_

2) Форма договора по отчуждению Недвижимости – \_\_\_\_\_

3) Собственники Недвижимости подписывают договор купли-продажи Недвижимости лично, без привлечения доверенных лиц.

4) Подача документов на государственную регистрацию перехода права собственности осуществляется самостоятельно.

13. Расходы, связанные с совершением сделки, а именно:

13.1. Аренду банковской ячейки оплачивает \_\_\_\_\_.

13.2. Дополнительное соглашение на доступ к ячейке оплачивает \_\_\_\_\_.

13.3. Оформление договора по отчуждению Недвижимости оплачивает \_\_\_\_\_.

13.4. Государственную регистрацию перехода права собственности оплачивает/оплачивают \_\_\_\_\_.

14. Договор вступает в силу со дня его подписания и действует до « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ г. включительно. Срок действия Договора может быть пролонгирован по письменному согласию сторон.

15. Договор составлен и подписан в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один из которых передается Продавцу, второй – Покупателю.

Я, \_\_\_\_\_  
получил/получила от \_\_\_\_\_  
сумму в размере \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) рублей в качестве аванса согласно п. 4 Договора.

Подписи сторон:

Продавец:

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

Покупатель:

---