Для участников
проекта «Голден Тим»

ДОГОВОР № _____
(с элементами предварительного договора)

г. Москва «___» _____ 201__ года

Межрегиональная общественная организация инвалидов «Социальная помощь» (МОО «Социальная помощь»), именуемая в дальнейшем **«Продавец»**, в лице Президента Мельникова Андрея Валерьевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

_____,

именуемый(ая) в дальнейшем **«Покупатель»,** с другой стороны,

в дальнейшем также именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

А. Общие условия.

1.1. По настоящему Договору Стороны обязуются заключить в будущем договор купли-продажи и передачи квартиры (основной договор), который должен быть исполнен на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

1.2. Настоящий Договор содержит условия, устанавливающие и определяющие предмет, а также все существенные условия будущего основного Договора купли-продажи квартиры между Продавцом и Покупателем.

1.3. В настоящем Договоре (п. 1.9.1) определяется срок, в который Стороны заключают договор купли-продажи квартиры, а также порядок исполнения обязательств Сторонами, дающий право на заключение этого договора в будущем.

1.4. Предметом договора купли-продажи будет являться квартира со следующими основными характеристиками (город или район нахождения и примерная площадь квартиры):_____.

1.5. Приблизительная цена квартиры составляет (от/до/около) _____ (_____) рублей.

Б. Порядок исполнения и расчетов.

1.6. Покупатель в целях подтверждения своих намерений заключить в будущем договор купли-продажи квартиры выплачивает Продавцу обеспечительный платеж в сумме (35%,50%) рублей от приблизительной цены квартиры, указанной в пункте 1.5 настоящего Договора. Обеспечительный платеж уплачивается единовременно или в соответствии с Графиком платежей № 1, который должен быть указан в Приложении № 1 к настоящему Договору. Обеспечительный платеж уплачивается наличным либо безналичным способом по реквизитам, указанным Продавцом.

1.6.1. Стороны определили, что обеспечительный платеж уплачивается способом:

1) _____(35%, 50% единовременно или по графику);

2) любой выбранный способ платежа оставляет Покупателю право, с согласия Продавца, увеличивать обеспечительный платеж и вносить дополнительные денежные средства.

1.6.2. После выплаты обеспечительного платежа Продавец ставит Покупателя в очередь на приобретение квартиры. Срок приобретения квартиры Продавцом для Покупателя составляет _____ (_____) месяцев.

1.6.3. К моменту истечения срока очереди, Покупатель обязан определить для покупки конкретную квартиру и сообщить и ней Продавцу. Все основные параметры и

характеристики выбранной квартиры указываются Сторонами в Приложении № 2 к настоящему Договору и скрепляются подписями Сторон или их представителей.

1.7. Продавец, в течение _____ (_____) месяцев после подписания Сторонами Приложения № 2, приобретает указанную в нем квартиру в свою собственность. Обеспечительный платеж, выплаченный Покупателем Продавцу, используется Продавцом для приобретения квартиры в свою собственность.

1.8. После приобретения квартиры Продавец передает ее Покупателю по договору в безвозмездное пользование. Договор безвозмездного пользования квартирой заключается Сторонами в срок не позднее рабочих 30 дней с момента получения Продавцом документов, удостоверяющих его право собственности на данную квартиру.

1.8.1. Одновременно с договором безвозмездного пользования Стороны подписывают Приложение № 3 к настоящему Договору, в котором устанавливают График платежей № 2 на оставшуюся часть цены квартиры, которую Покупатель обязан выплатить Продавцу. В случае изменения рыночной стоимости квартиры, Стороны вправе в любое время внести изменения в данный График платежей и в общую итоговую цену квартиры и определить окончательный расчет.

1.9. Действие договора безвозмездного пользования квартирой прекращается после наступления всех следующих условий: выплаты Покупателем Продавцу всей стоимости (цены) купленной Продавцом для Покупателя квартиры, заключения между Сторонами договора купли-продажи квартиры, государственной регистрации договора купли-продажи квартиры между Продавцом и Покупателем и получения Покупателем документов, удостоверяющих его право собственности на данную квартиру.

1.9.1. Договор купли продажи квартиры должен быть заключен между Продавцом и Покупателем в срок не позднее 30 (тридцати) рабочих дней с момента выплаты Покупателем Продавцу оставшейся части цены квартиры согласно Графику платежей № 2, указанному в пункте 1.8.1 настоящего Договора.

1.10. По обоюдному согласию Сторон, после внесения Покупателем обеспечительного платежа, при приобретении Продавцом квартиры в свою собственность (п. 1.7), квартира может быть оформлена Сторонами в совместную долевую собственность в долях, пропорционально соответствующих денежным суммам, внесенным Сторонами для ее покупки. В этом случае, Стороны оформляют и подписывают Дополнительное соглашение к настоящему Договору, в котором определяют все условия, необходимые для государственной регистрации данной сделки с недвижимостью. Оставшуюся часть стоимости квартиры Покупатель выплачивает Продавцу согласно Графику платежей № 2 по аналогии как это указано в п. 1.8.1 настоящего Договора. В случае если Покупатель нарушает определенный Сторонами порядок платежей, Покупатель обязан, по требованию Продавца, передать Продавцу свою долю в совместной собственности на квартиру.

2. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

2.1. В случае если одна из Сторон уклоняется от заключения основного договора купли-продажи квартиры (п. 1.9.1), другая Сторона вправе обратиться в суд с требованием о понуждении заключить такой договор.

2.2. В случае если Покупатель (до приобретения квартиры Продавцом в свою собственность) нарушает условия настоящего Договора или неоднократно не обеспечивает платежи (более двух раз подряд), указанные в Графике платежей № 1, то Продавец вправе отказаться в одностороннем порядке от настоящего Договора и от обязанности заключить в будущем основной договор купли-продажи квартиры. В этом случае обеспечительный платеж возвращается Покупателю за минусом расходов, которые понес Продавец, исполняя настоящий Договор.

2.3. В случае если Покупатель (после приобретения квартиры Продавцом в свою собственность) многократно (при наличии задолженности на сумму более одного миллиона рублей) не обеспечивает платежи, указанные в Графике платежей № 2, и при

этом пользуется квартирой на основании договора безвозмездного пользования, то Продавец вправе отказаться в одностороннем порядке от настоящего Договора и от договора безвозмездного пользования, а также от обязанности заключить в будущем с Покупателем основной договор купли-продажи квартиры.

В этом случае Покупателю не возвращается (только) сумма обеспечительного платежа, при условии, что Покупатель безвозмездно пользовался квартирой не менее чем ____(_____) года.

2.4. Обязательства Сторон по заключению основного договора купли-продажи квартиры прекращаются, если до окончания срока, в который Стороны должны заключить этот договор (30 дней - п. 1.9.1), он не будет заключен либо ни одна из Сторон не направит другой Стороне предложение заключить данный договор. В этом случае Продавец возвращает Покупателю все внесенные им по Графикам платежей № 1 и № 2 денежные средства - за минусом расходов, которые Продавец понесет для восстановления износа купленной квартиры. В день возврата Продавцом Покупателю денежных средств договор безвозмездного пользования квартирой прекращает свое действие, а квартира подлежит освобождению из пользования Покупателем.

2.5. В случае отказа Продавца от настоящего Договора, а также при отказе Продавца от заключения основного договора купли-продажи квартиры, Продавец по требованию Покупателя возвращает ему все полученные по настоящему Договору денежные средства и уплачивает штраф в размере 0,5 % от полной суммы денежных средств, полученных в рамках Договора.

2.6. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения Договора, и которые Стороны не могли предвидеть или предотвратить разумными мерами. При возникновении обстоятельств непреодолимой силы, исполнение обязательств отодвигается на период времени, в течение которого действовали такие обстоятельства.

2.7. Споры и разногласия, возникающие из настоящего Договора, Стороны решают путем переговоров. В случае невозможности урегулировать спор путем переговоров, спор рассматривается в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством РФ.

3. СРОК ДЕЙСТВИЯ, ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА.

3.1. Настоящий Договор вступает в действие с момента его подписания и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств. Договор также может быть прекращен в одностороннем порядке в случаях и по правилам, предусмотренным в настоящем Договоре или действующим законодательством РФ.

3.2. Настоящий Договор в любой момент может быть изменен или прекращен по письменному соглашению Сторон. В случае прекращения Договора по соглашению Сторон, Стороны определяют порядок урегулирования взаимных финансовых обязательств.

3.3. Любые изменения или дополнения настоящего Договора оформляются в письменном виде и подписываются уполномоченными представителями Сторон.

4. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

4.1. Настоящий Договор составлен на четырех листах, в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

4.2. Настоящий Договор и его условия являются конфиденциальными, если Стороны в момент заключения Договора договорились об этом. Отметка о конфиденциальности Договора проставляется подписантом в произвольной форме в разделе «Подписи Сторон».

4.3. Стороны обязаны извещать друг друга в течение двух дней об изменении своих реквизитов.

4.4. Все, что не предусмотрено настоящим Договором регулируется правилами действующего законодательства РФ.

5. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН.

Продавец	**Покупатель**
Межрегиональная общественная организация инвалидов "Социальная помощь", ИНН 7720286927 КПП 772001001 ОГРН 1107799016676 Р/с 40703810100140000010, 40703810700140000009 в ОАО «НОМОС-БАНК» г. Москва К/с 30101810300000000985 БИК 044525985	ФИО _____ _____ Паспорт _____№_____ Выдан _____ _____ _____ Зарегистрирован_____ _____ _____
Президент _____А.В. Мельников М.П.	_____/_____/