

ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

город Москва

01 января 2020 года

Мы, гр. РФ, **ФИО**, 01.01.1900 года рождения, место рождения: Москва, паспорт 00 00 000000, выдан МВД, 01.01.2000 года, код подразделения: 000-000, зарегистрированный по адресу: Московская область, Шаховской район, деревня Красное Заречье, дом 00, состоит в зарегистрированном браке, СНИЛС 111-111-111 11, именуемый в дальнейшем **«Продавец»**, с одной стороны, и

гр. РФ, **ФИО**, 01.01.1900 года рождения, место рождения: Москва, паспорт 00 00 000000, выдан МВД, 01.01.2000 года, код подразделения: 000-000, зарегистрированный по адресу: Московская область, Шаховской район, деревня Красное Заречье, дом 00, состоит в зарегистрированном браке, СНИЛС 111-111-111 11, именуемая в дальнейшем **«Покупатель»**, с другой стороны, вместе именуемые **«Стороны»**, заключили настоящий договор (далее - **«Договор»**) о нижеследующем:

1. **Продавец** продает **Покупателю** в собственность, принадлежащую Продавцу на праве собственности **Объект недвижимости №1**, находящуюся по адресу: **город Москва, проспект Гагарина, дом 1, квартира 1** (далее по тексту - **«Объект недвижимости»**).
 2. Параметры Объекта недвижимости: этаж расположения - 12 (двенадцать); количество комнат - 2 (две); общая площадь - 55,3 (пятьдесят пять целых три десятых) кв.м.
 3. Кадастровый номер **50:22:0000000:00000** и кадастровая стоимость 7 000 000,00 Российских рублей в соответствии с выпиской из ЕГРН от 01.01.2020 года.
 4. Объект недвижимости принадлежит Продавцу по праву собственности на основании Договора купли-продажи квартиры от 17.03.2000 №ОД/Люб7А-43/1-12-0, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 13 мая 2000 года сделана запись регистрации № 50-50/022-50/022/013/2015-2300/0, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве и Московской области 13.05.2010 года, бланк: 50-БА 301105.
 5. Стороны оценивают Объект недвижимости на момент подписания Договора в сумме **6 000 000 (шесть миллионов) руб. 00 коп.**
 6. Объект недвижимости продается по цене **6 000 000 (шесть миллионов) руб. 00 коп.**
 7. Оплата Объекта недвижимости Покупателем Продавцу производится в размере **6 000 000 (шесть миллионов) руб. 00 коп.** и выплачивается Покупателем Продавцу за счет собственных средств.
 8. Стороны пришли к соглашению, что сумма 6 000 000 (шесть миллионов) руб. 00 коп. выплачивается Покупателем Продавцу посредством безотзывного покрытого аккредитива, который открывается банком-эмитентом ПАО «Сбербанк» на следующих условиях:
 - a. **Плательщик: ФИО;**
 - b. Банк-эмитент и исполняющий банк: ПАО Сбербанк;
 - c. Сумма аккредитива: 6 000 000 (шесть миллионов) руб. 00 коп.;
 - d. Срок действия аккредитива: 60 (шестьдесят) календарных дней с даты открытия;
 - e. **Получатель средств: ФИО;**
 - f. Счет Получателя средств № 40817810538000000000 в банке ПАО Сбербанк, БИК: 044525225, корр./счет: № 30101810400000000225;
 - g. Расходы и комиссии банка-эмитента оплачивает Плательщик;
 - h. Расходы и комиссии банка Получателя средств, если таковые возникнут, оплачивает Получатель средств
- Платеж по аккредитиву производится по представлению Получателем средств в исполняющий банк следующих документов:
- a. оригинал настоящего Договора купли-продажи объекта недвижимости с отметками о государственной регистрации (на договоре купли-продажи объекта недвижимости должны быть проставлены штампы, подтверждающие совершение регистрационных действий, удостоверяющие государственную регистрацию договора купли-продажи жилого помещения и права собственности, фамилия, имя и отчество или фамилия и инициалы, а также подпись(и) государственного регистратора, оттиск(и) печати Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии);
 - b. Оригинала или нотариально заверенной копии Выписки из Единого государственного реестра недвижимости (с печатью регистрирующего органа) подтверждающей регистрацию перехода права собственности по настоящему договору.
9. В соответствии с пунктом 5 статьи 488 Гражданского кодекса Российской Федерации Стороны пришли к соглашению, что у Продавца не возникает право залога на Объект недвижимости.
 10. Договор считается исполненным при условии выполнения сторонами следующих обязательств:
 - a. передачи Покупателем суммы, указанной в п.7 настоящего договора, что подтверждается распиской Продавца;
 - b. передачи Продавцом Объекта недвижимости Покупателю по подписанному сторонами передаточному акту в соответствии с п.17 настоящего договора.
 11. Уклонение одной из сторон от подписания передаточного акта на условиях, предоставленных договором, считается отказом от исполнения передать имущество, либо обязанности принять его.
 12. Продавец довел до сведения Покупателя, а Покупатель принял к сведению, что лиц, призванных на действительную срочную военную службу, временно выезжавших по условиям и характеру работы, в

том числе в связи с выездом в заграникомандировку, на учебу, отсутствующих по вопросу выполнения обязанностей опекуна (попечителя), лиц, заключенных под стражу, в соответствии с п. 1 ст. 558 Гражданского Кодекса Российской Федерации лиц, сохраняющих права пользования Объектом недвижимости после приобретения ее Покупателем, в Объекте недвижимости не имеется.

13. Продавец гарантирует, что на дату подписания Договора Объект недвижимости никому не продан, не подарен и не отчужден третьим лицам иным образом, не заложен, в споре, под арестом или запрещением не состоит, рентой, арендой, наймом или какими-либо иными обязательствами не обременен.
14. Указанный Объект недвижимости передается в пригодном для проживания состоянии, укомплектованная исправным санитарно-техническим, электротехническим и иным оборудованием, не обремененной задолженностью по оплате квартплаты, коммунальных платежей, электроэнергии, отопления и взносам за капитальный ремонт. **В случае обнаружения любых задолженностей по коммунальным платежам, электроэнергии, отоплению и взносам за капитальный ремонт Продавец обязуется оплатить Покупателю в течение одного календарного дня с даты требования в устной или письменной форме.**
15. Продавец обязуется с момента подписания Договора до передачи Объект недвижимости Покупателю не обременять Объект недвижимости правами третьих лиц, не ухудшать ее состояние.
16. На момент заключения Договора в Объекте недвижимости никто не проживает и не имеется зарегистрированных лиц.
17. Продавец обязуется передать Покупателю Объект недвижимости по подписываемому сторонами передаточному акту в течение **2-х календарных дней** с момента государственной регистрации перехода права собственности по настоящему договору, свободную от своего имущества, в пригодном для жилья состоянии, укомплектованную санитарно-техническим, электро- и иным оборудованием и не обремененную задолженностями по квартплате, коммунальным платежам и взносам за капитальный ремонт.
18. Продавец гарантирует, что он заключает Договор не вследствие стечения тяжелых обстоятельств на крайне невыгодных для себя условиях, и Договор не является для него кабальной сделкой.
19. Покупатель подтверждает, что до подписания Договора Объект недвижимости им осмотрен, при этом претензий по состоянию Объекта недвижимости Покупатель не имеет.
20. Продавец гарантирует, подтверждает и заверяет Покупателя, что отсутствуют какие-либо лица, в последствии способных претендовать на Объект недвижимости.
21. Право собственности на Объект недвижимости переходит от Продавца к Покупателю в момент внесения записи в Единый государственный реестр недвижимости и сделок с ним о переходе права собственности по настоящему договору. При этом Покупатель становится собственником Объекта недвижимости и принимает на себя обязанности по уплате налогов на имущество, а также осуществляет за свой счет эксплуатацию и ремонт Объекта недвижимости, участвует соразмерно с площадью Объекта недвижимости в расходах, связанных с эксплуатацией и ремонтом, в том числе капитальным, всего дома и придомовой территории.
22. Содержание статей 131, 167, 209, 223, 256, 288, 292, 421, 461, 488, 556 Гражданского кодекса Российской Федерации, 38 Жилищного кодекса Российской Федерации Сторонам Договора известно и понятно.
23. Стороны, руководствуясь ст.ст.15 «Возмещение убытков», 302 «Истребование имущества от добросовестного приобретателя», 421 «Свобода договора», 461 «Ответственность продавца в случае изъятия товара у покупателя» ГК РФ, пришли к соглашению, что в случае признания судом настоящего договора недействительным или расторжения его по обстоятельствам, возникшим по вине Продавца, или вследствие предъявления претензий третьими лицами со стороны Продавца к Покупателю, или вследствие нарушения прав третьих лиц при отчуждении Объекта недвижимости, в том числе со стороны предыдущих собственников Объекта недвижимости, или их супругов, или любых других, которые суд сочтет подлежащими удовлетворению, и изъятия Объекта недвижимости у Покупателя, Продавец, руководствуясь ст. 393, 396, 409, 430, 460, 462 ГК РФ, обязуются приобрести в течение 3-х месяцев Покупателю равнозначное жилое помещение в доме аналогичной категории в том же районе г. Москвы, а также возместить все понесенные убытки и расходы, связанные с приобретением настоящего Объекта недвижимости, и компенсировать расходы Покупателю по ремонту, оборудованию и благоустройству Объекта недвижимости после ее фактической передачи от Продавца к Покупателю, в том числе и судебные издержки, расходы на адвокатскую помощь в случае обращения третьих лиц с иском к Покупателю. При этом спорный Объект недвижимости, согласно ст. 359 ГК РФ, не может быть изъят у Покупателя до полного возмещения убытков. Если третье лицо, по основаниям, возникшим до исполнения настоящего договора, предъявит к Покупателю иск об изъятии Объекта недвижимости, Покупатель обязуется привлечь Продавца к участию в деле, а Продавец обязуется вступить в это дело на стороне Покупателя. Продавец, привлеченный Покупателем к участию в деле, но не принявший в нем участия, лишается права доказывать неправильность ведения дела Покупателем.
24. Стороны договора подтверждают, что они в дееспособности не ограничены; под опекой, попечительством, а также патронажем не состоят; по состоянию здоровья могут самостоятельно осуществлять и защищать свои права и исполнять обязанности; не страдают заболеваниями, препятствующими осознавать суть подписываемого договора и обстоятельств его заключения, что у них отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить данную сделку на крайне невыгодных для себя условиях, в отношении них не возбуждено производство по делу о банкротстве гражданина. **В качестве подтверждения своей дееспособности и состояния здоровья Продавец предоставил и передал Покупателю справки из психоневрологического и наркологического диспансеров, выданных по месту регистрации Продавца заверяющие способность проводить сделки с**

недвижимостью и подписывать договора.

25. Продавец подтверждает и гарантирует, что не имеет долгов и/или любых иных неисполненных обязательств, которые могут повлечь его банкротство как физического лица в течение ближайшего месяца, что ему ничего не известно о кредиторах, которые могут обратиться в суд с иском о признании банкротом физического лица, и что он сам не планирует обращаться в суд о признании себя банкротом в течение 5 (пяти) лет и на приобретение Объекта недвижимости не использовались средства материнского капитала, что Объект недвижимости не был заложен по кредиту, который возвращался с привлечением средств материнского капитала, а также не имеется неисполненных обязательств перед уполномоченными органами Российской Федерации по наделению несовершеннолетних детей долями в указанном Объекте недвижимости.
26. Расходы по заключению Договора оплачивает Покупатель.
27. Договор содержит весь объем соглашений между Сторонами в отношении предмета Договора, отменяет и делает недействительными все другие обязательства или представления, которые могли быть приняты или сделаны Сторонами, будь то в устной или письменной форме, до заключения Договора.
28. В соответствии со статьей 556 Гражданского кодекса Российской Федерации Стороны составляют в обязательном порядке передаточный акт, в котором указывают состояние передаваемого Объекта недвижимости.
29. **Продавец несет полную юридическую и финансовую ответственность за предоставленные документы и справки по объекту недвижимости и правообладателю со стороны Продавца или его представителя и подтверждает их подлинность, верность и актуальность данных.**
30. Договор составлен в 3 экземплярах, 1 экземпляр для Продавца, 1 экземпляр для Покупателя и 1 экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
31. Переход права собственности подлежит государственной регистрации в установленном законом порядке.

Подписи Сторон

Продавец - **ФИО**

Покупатель - **ФИО**

ПЕРЕДАТОЧНЫЙ АКТ

к Договору купли-продажи объекта недвижимости от первого января две тысячи двадцатого года

город Москва

01 января 2020 года

Мы, гр. РФ, **ФИО**, 01.01.1900 года рождения, место рождения: Москва, паспорт 00 00 000000, выдан МВД, 01.01.2000 года, код подразделения: 000-000, зарегистрированный по адресу: Московская область, Шаховской район, д. Красное Заречье, дом 00, состоит в зарегистрированном браке, СНИЛС 111-111-111 11, именуемый в дальнейшем **«Продавец»**, с одной стороны, и

гр. РФ, **ФИО**, 01.01.1900 года рождения, место рождения: Москва, паспорт 00 00 000000, выдан МВД, 01.01.2000 года, код подразделения: 000-000, зарегистрированный по адресу: Московская область, Шаховской район, д. Красное Заречье, дом 00, состоит в зарегистрированном браке, СНИЛС 111-111-111 11, именуемая в дальнейшем **«Покупатель»**, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Передаточный акт (далее Акт) о нижеследующем:

1. Продавец передал в собственность (ПРОДАЛ), а Покупатель принял в собственность (КУПИЛ), принадлежащую Продавцу на праве собственности Объект недвижимости, общей площадью 28,8 (двадцать восемь целых восемь десятых) кв.м., в том числе жилая площадь 20,8 (двадцать целых восемь десятых) кв.м. Объект недвижимости расположена на 2 (втором) этаже 17-этажного жилого дома по адресу: **город Москва, проспект Гагарина, д. 1, кв. 1**. При подписании настоящего договора Продавец передал в собственность, а Покупатель принял в собственность объект недвижимости и право собственности.
2. Претензий к качеству Объекта недвижимости на момент подписания настоящего Акта у Покупателя нет.
3. Продавец также передал, а Покупатель принял комплект правоустанавливающих документов на Объект недвижимости, документов о техническом состоянии объекта недвижимости, а также объект недвижимости.
4. Продавец подтверждает, что отсутствует любая задолженность по коммунальным платежам, взносам за капитальный ремонт и электроэнергии.
5. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта недвижимости переходит на Покупателя с момента подписания настоящего Акта.
6. Продавец оставил Покупателям в Объекте недвижимости: корпусную и мягкую мебель, карнизы, светильники и кухонную мебель.
7. Продавец передал Покупателю Объект недвижимости в хорошем техническом состоянии, а именно:
 - ручки и замки на дверях установлены и в рабочем состоянии
 - электричество проведено и в рабочем состоянии
 - полное техническое оснащение и пригодное для жизни состояние
 - проведен интернет кабель и кабель для телевидения
 - установлено световое оборудование и люстра
8. Настоящий Акт составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

Подписи Сторон

Продавец - **ФИО**

Покупатель - **ФИО**
