

Договор
купли-продажи недвижимого имущества
№ _____

г. Москва
202__года

«____» _____

Общество с ограниченной ответственностью «Велесстрой», запись о создании юридического лица внесена в ЕГРЮЛ МИФНС № 46 по г. Москве 04.04.2008 года, ОГРН 1087746466950, ИНН 7709787790, КПП 997450001, с местом нахождения по адресу: 125047, г. Москва, улица 2-ая Тверская-Ямская, дом 10, именуемое в дальнейшем **«Продавец»**, в лице Генерального директора Пизанова Алексея Валерьевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гр. РФ _____, пол: _____, _____.____ года рождения, место рождения: _____, паспорт гр. РФ: __ __ № _____, выдан: _____, дата выдачи: _____.____ г., код подразделения: ____-____, зарегистрированный(ая) по адресу: _____, ИНН: _____, СНИЛС: _____, именуемый(ая) в дальнейшем **«Покупатель»**, с другой стороны, совместно именуемые **«Стороны»**, а по отдельности – **«Сторона»** заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Продавец продает, а Покупатель покупает на условиях, указанных в настоящем Договоре, принадлежащее Продавцу следующее недвижимое имущество:

Квартиру, находящуюся по адресу: Город Москва, улица Кастанаевская, дом 66 (Шестьдесят шесть), квартира № _____ (указать номер прописью); назначение: жилое помещение; общей площадью: _____ (_____) кв. м.; жилой площадью _____ (_____) кв. м.; номер этажа, на котором расположено помещение: Этаж № ____ (____); **кадастровый номер объекта: 77:07:000 ____ : ____**
(далее по тексту – **«Объект»**).

1.2. Объект принадлежит Продавцу на праве собственности на основании Разрешения на ввод в эксплуатацию № 77-209000-010440-2021 от 29 ноября 2021 года, выданного Комитетом государственного строительного надзора города Москвы (Мосгосстройнадзор), о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «__» _____ 2022 года сделана запись регистрации № 77-77/_____, что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, выданной «__» _____ 2022 года ФГИС ЕГРН.

1.3. Продавец гарантирует, что до подписания настоящего Договора Объект никому другому не продан, не подарен, не заложен, в споре и под арестом (запрещением) не состоит, правами третьих лиц не обременен, в аренду, коммерческий найм, в качестве вклада в уставный капитал не передан.

1.4. Покупатель подтверждает, что действует без принуждения со стороны или давления в любой форме, не находится под воздействием лекарственных средств, что он в дееспособности не ограничен, по состоянию здоровья может самостоятельно осуществлять и защищать свои права и исполнять обязанности, не страдает заболеваниями, препятствующими осознавать суть подписываемого Договора и обстоятельств его заключения, не состоит и никогда не состоял на учете в психоневрологическом и/или наркологическом диспансерах, что у него отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить данную сделку на крайне невыгодных для себя условиях, настоящий Договор не является для него кабальной сделкой.

1.5. Продавец подтверждает, что на момент подписания Договора им были предприняты все необходимые мероприятия по одобрению заключаемого Договора в соответствии с действующим законодательством РФ.

1.6. Покупатель осмотрел Объект до подписания настоящего Договора и подтверждает, что удовлетворен качественным состоянием Объекта. Стороны признают, что свидетельством качества Объекта, его соответствия проекту, техническим и строительным нормам и правилам является Заключение о соответствии построенного объекта капитального строительства

(многоквартирного дома), утвержденное распоряжением Мосгосстройнадзора от 10.11.2021 №640-11-Р/ЗОС, и Разрешение на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию № 77-209000-010440-2021 от 29.11.2021, выданное Мосгосстройнадзором.

Объект не имеет внутренней чистовой отделки, и будет передан Покупателю в степени строительной готовности и с инженерным оборудованием, определяемой проектной и рабочей документацией на строительство многоквартирного дома. Покупатель самостоятельно и за свой счет выполнит все необходимые работы, с целью дальнейшего использования Объекта по назначению.

1.7. В соответствии со статьей 10 Гражданского кодекса РФ Стороны гарантируют, что действуют при заключении настоящего Договора добросовестно, полагаясь на все заверения (гарантии) и согласованные условия, предусмотренные настоящим Договором.

2. Государственная регистрация перехода права собственности

2.1. В течение 20 (двадцати) рабочих дней с даты получения Продавцом подтверждения открытия Покупателем безотзывного покрытого (депонированного) аккредитива в соответствии с п. 5.2.1. настоящего Договора и зачисления на него денежных средств в полном объеме, Стороны обязуются подать в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, (далее – орган регистрации прав), настоящий Договор и необходимый пакет документов в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» для осуществления государственной регистрации перехода права собственности на Объект от Продавца к Покупателю.

2.2. Расходы по оформлению и государственной регистрации перехода права собственности на Объект от Продавца к Покупателю в органе регистрации прав несет Покупатель.

2.3. В случае вынесения органом регистрации прав решения о приостановлении или отказе в совершении регистрационных действий по основанию не предоставления Покупателем документов, соответствующих требованиям законодательства РФ, Покупатель обязуется в течение 10 (Десяти) рабочих дней устранить нарушение и предоставить в орган регистрации прав необходимые документы, соответствующие требованиям законодательства РФ.

Непредоставление Покупателем полного пакета документов, что повлекло отказ органа регистрации прав в регистрации перехода права собственности на Объект к Покупателю по указанным основаниям, Стороны признают отсутствием со стороны Покупателя намерения на исполнение настоящего Договора, и Продавец вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора, о чем направит соответствующее уведомление по почтовому адресу или адресу электронной почты Покупателя, указанному в Статье 10 Договора. Действие Договора в этом случае прекращается с даты получения Покупателем такого уведомления (либо по истечении 5 (пяти) календарных дней с даты прибытия почтового отправления в отделение связи по месту нахождения адресата), а Продавец вправе заключить в отношении Объекта договор купли-продажи с любым иным лицом.

2.4. Право собственности на Объект переходит от Продавца к Покупателю с даты государственной регистрации перехода права собственности на Объект к Покупателю в порядке, определенном действующим законодательством РФ.

3. Условия передачи объекта и момент перехода права собственности

3.1. Настоящий Договор считается полностью исполненным при условии выполнения Сторонами следующих обязательств:

- уплаты Покупателем Продавцу стоимости Объекта, указанной в п.5.1. настоящего Договора;

- передачи Продавцом Покупателю Объекта по Передаточному акту в соответствии с п.3.2. настоящего Договора.

3.2. В соответствии со статьей 556 Гражданского кодекса РФ передача Объекта должна быть произведена по подписываемому Сторонами передаточному акту после государственной регистрации перехода права собственности на Объект к Покупателю в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты полной оплаты стоимости Объекта Покупателем в соответствии со Статьей 5 Договора. Объект должен передаваться в состоянии, установленном в п.1.7. Договора, не обремененный задолженностями по коммунальным платежам.

При условии полной оплаты стоимости Объекта Покупателем в соответствии со Статьей 5 Договора, в случае, если по каким-либо причинам указанный Передаточный акт не будет подписан Сторонами и/или одной из Сторон, Объект будет считаться переданным от Продавца Покупателю с даты государственной регистрации перехода права собственности на Объект к Покупателю согласно сведениям Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН).

3.3. Государственная регистрация перехода права собственности на Объект одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

3.4. Бремя содержания и риск случайной гибели или повреждения Объекта, переходит на Покупателя с даты передачи Объекта, определенного в соответствии с п.3.2. Договора. Покупатель несет все расходы, связанные с обслуживанием, содержанием и эксплуатацией Объекта, в установленном действующим законодательством РФ порядке.

4. Обязанности Сторон

4.1. Продавец обязан:

4.1.1. Оплатить стоимость коммунальных услуг, оказанных Продавцу до перехода права собственности на Объект к Покупателю.

4.1.2. Предупредить Покупателя обо всех недостатках Объекта, а также предоставить Покупателю все необходимые сведения и документы, связанные с передаваемым Объектом, имеющиеся у Продавца.

4.1.3. Передать Покупателю Объект и средства доступа к Объекту (ключи, ключ-карты) по Передаточному акту в порядке и сроки, установленные п.3.2. Договора.

4.1.4. Совершить все необходимые действия для государственной регистрации перехода права собственности на Объект к Покупателю, в том числе своевременно подписать и представить в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, все необходимые документы.

4.2. Покупатель обязан:

4.2.1. Принять Объект по Передаточному акту в порядке, предусмотренном в п.3.2. Договора.

4.2.2. Уплатить стоимость Объекта в порядке, предусмотренном п.5.2. Договора.

4.2.3. Своевременно подписать и представить в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, все документы, необходимые для государственной регистрации перехода права собственности на Объект.

4.2.4. Нести расходы, связанные с государственной регистрацией перехода права собственности, в порядке, установленном настоящим Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

5. Цена Договора, порядок и сроки расчетов

5.1. Стоимость Объекта составляет _____ (_____) рублей _____ копеек, НДС не облагается на основании пп.22. п. 3 ст. 149 НК РФ.

Стоимость Объекта является окончательной и пересмотру не подлежит.

5.2. Оплата стоимости Объекта, указанной в пункте 5.1. настоящего Договора, осуществляется Покупателем, путем единовременного внесения платежа с использованием аккредитивной формы расчетов в порядке и сроки, предусмотренные пунктом 5.2.1. настоящего Договора.

5.2.1. Покупатель обязуется не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора открыть в пользу Продавца безотзывный покрытый (депонированный) аккредитив в ----- БАНК, место нахождения: -----, ИНН -----, КПП -----, к/с ----- в -----, БИК ----- (далее – «Банк»), в размере _____ (_____) рублей _____ копеек (далее по тексту – «аккредитив»), при этом:

1) плательщиком по аккредитиву является Покупатель;

2) день открытия аккредитива - день предоставления от Банка уведомления об открытии аккредитива в адрес Продавца;

3) срок действия аккредитива: 90 (девяносто) календарных дней с даты открытия аккредитива;

4) сумма аккредитива _____ (_____) рублей _____ копеек;

5) Банком-эмитентом и Исполняющим банком по аккредитиву является ----- БАНК, ИНН -----, КПП -----, к/с ----- в -----, БИК -----;

6) получателем денежных средств по аккредитиву является Продавец;

7) условия оплаты аккредитива: без акцепта, частичные платежи по аккредитиву не разрешены;

8) вид Аккредитива – покрытый (депонированный), безотзывный;

9) способ раскрытия аккредитива: путем платежа по предъявлении документов, предусмотренных условиями раскрытия аккредитива;

10) датой исполнения Покупателем обязательства об уплате стоимости Объекта, указанной в пункте 5.1. настоящего Договора, является дата поступления денежных средств на расчетный счет Продавца. Все затраты, связанные с перечислением денежных средств на расчетный счет Продавца, в том числе оплату банковской комиссии (услуг Банка), Покупатель несет самостоятельно;

11) условием получения Продавцом денежных средств по аккредитиву является предоставление в течение срока действия аккредитива Продавцом в Исполняющий банк, *путем направления с адреса электронной почты kastanaevskayaBank@velsstroy.com на адрес электронной почты Исполняющего банка указать электронную почту Банка*, скан-копии настоящего Договора, с отметкой (штампом) органа, осуществляющего государственную регистрацию прав, о регистрации права собственности Покупателя на Объект. Исполнение аккредитива производится Исполняющим банком путем зачисления денежных средств на расчетный счет Продавца, указанный в настоящем Договоре, в течение 5 (пяти) календарных дней со дня выполнения Продавцом указанного условия;

12) в случае принятия органом регистрации прав решения о приостановлении государственной регистрации права собственности Покупателя на Объект, по письменному заявлению Покупателя и с согласия Продавца, *направленного с адреса электронной почты kastanaevskayaBank@velsstroy.com на адрес электронной почты Исполняющего банка указать электронную почту Банка*, срок действия аккредитива увеличивается на срок приостановления государственной регистрации права собственности Покупателя на Объект и срок, необходимый Продавцу для предоставления в Исполняющий банк копии настоящего Договора с отметкой органа регистрации прав о регистрации права собственности Покупателя на Объект, но не менее 45 (сорока пяти) календарных дней;

13) в случае истечения срока действия аккредитива до предоставления в орган регистрации прав документов, необходимых для государственной регистрации перехода права собственности на Объект от Продавца к Покупателю или истечения срока действия аккредитива в период государственной регистрации перехода права собственности на Объект от Продавца к Покупателю, по письменному заявлению Покупателя и с согласия Продавца, *направленного с адреса электронной почты kastanaevskayaBank@velsstroy.com на адрес электронной почты Исполняющего банка указать электронную почту Банка*, срок действия аккредитива увеличивается на срок, необходимый Продавцу для предоставления в Исполняющий банк копии настоящего Договора с отметкой органа регистрации прав о регистрации права собственности Покупателя на Объект, но не менее 45 (сорока пяти) календарных дней.

5.2.2. В течение 3 (трех) календарных дней с даты открытия аккредитива Покупатель обязуется предоставить Продавцу полученные от Исполняющего банка оригиналы банковских документов, подтверждающих открытие аккредитива и зачисление на аккредитив денежных средств в размере, указанном в пункте 5.2.1. настоящего Договора. Настоящим Покупатель выражает согласие на то, что Исполняющий банк вправе самостоятельно предоставить указанные документы Продавцу.

При этом Продавец вправе обратиться в Исполняющий банк *с адреса электронной почты kastanaevskayaBank@velsstroy.com на адрес электронной почты указать электронную почту Банка*, с целью подтверждения информации об открытии аккредитива отраженной в банковских документах и предоставленных Покупателем либо непосредственно самим Исполняющим банком. В случае несоответствия информации, отраженной в банковских документах, а также

несоответствия требованиям настоящего Договора по открытию аккредитива, обязательство Покупателя по открытию аккредитива считается неисполненным, и Продавец вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора и от подачи комплекта документов на государственную регистрацию права собственности Покупателя на Объект, письменно уведомив об этом Покупателя по почтовому адресу или адресу электронной почты Покупателя, указанному в Статье 10 Договора. Действие настоящего Договора, в этом случае прекращается с даты получения Покупателем такого уведомления (либо по истечении 5 (пяти) календарных дней с даты прибытия почтового отправления в отделение связи по месту нахождения адресата).

5.2.3. Просрочку исполнения Покупателем обязательства по открытию аккредитива, либо по предоставлению документов, подтверждающих открытие аккредитива и зачисление на аккредитив денежных средств, либо не зачисление на аккредитив денежных средств на условиях и в сроки, установленные настоящим Договором, либо несоответствие открытого аккредитива требованиям, установленным в пункте 5.2.1. Договора, Стороны признают отсутствием со стороны Покупателя намерения на исполнение настоящего Договора, и Продавец вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора и от подачи комплекта документов на государственную регистрацию перехода права собственности в отношении Объекта от Продавца к Покупателю, письменно уведомив об этом Покупателя по почтовому адресу или адресу электронной почты Покупателя, указанному в Статье 10 Договора. Действие настоящего Договора, в этом случае прекращается с даты получения Покупателем такого уведомления (либо по истечении 5 (пяти) календарных дней с даты прибытия почтового отправления в отделение связи по месту нахождения адресата), а Продавец вправе заключить в отношении Объекта договор купли-продажи с любым иным лицом.

5.3. Датой исполнения Покупателем обязательства по оплате стоимости Объекта считается дата поступления стоимости Объекта, установленной в п.5.1. Договора, в полном объеме на расчетный счет Продавца.

5.4. Стороны пришли к соглашению, что в соответствии с п.5 ст.488 Гражданского кодекса Российской Федерации право залога у Продавца на Объект не возникает.

6. Ответственность Сторон

6.2. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством РФ.

6.3. В случае нарушения установленного Договором срока оплаты полной стоимости Объекта, установленной в п.5.1. Договора, Продавец вправе потребовать от Покупателя уплаты неустойки в размере 0,1% (Ноль целых одна десятая) от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

Просрочку оплаты Покупателем стоимости Объекта, установленной в п.5.1. Договора, более чем на 5 (Пять) рабочих дней, Стороны признают отсутствием со стороны Покупателя намерения на исполнение настоящего Договора, и Продавец вправе расторгнуть настоящий Договор.

6.4. Стороны в соответствии с действующим законодательством РФ освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если такое неисполнение явилось следствием действия непреодолимой силы (форс-мажор), возникших после заключения настоящего Договора в результате обстоятельств чрезвычайного характера, которые Стороны не могли предвидеть или предотвратить.

6.5. При наступлении обстоятельств, указанных в п. 6.3. настоящего Договора, каждая Сторона должна без промедления известить о них в письменном виде другую Сторону.

6.6. Извещение должно содержать данные о характере обстоятельств, а также официальные документы, удостоверяющие наличие этих обстоятельств и, по возможности, дающие оценку их влияния на возможность исполнения Стороной своих обязательств по настоящему Договору.

6.7. В случае наступления обстоятельств, предусмотренных в п. 6.3. настоящего Договора, срок выполнения Стороной обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют эти обстоятельства и их последствия.

6.8. Если наступившие обстоятельства, перечисленные в п. 6.3. настоящего Договора, и их последствия продолжают действовать более 30 (тридцати) календарных дней, Стороны

проводят дополнительные переговоры для выявления приемлемых альтернативных способов исполнения настоящего Договора.

7. Разрешение споров

7.2. Все споры и разногласия, возникающие при исполнении сторонами Договора, разрешаются Сторонами путем переговоров с применением обязательного претензионного порядка. Срок рассмотрения претензий и направления ответа на них не может превышать 10 (Десять) рабочих дней с даты получения претензии.

7.3. В случае не достижения соглашения путем переговоров с применением претензионного порядка все споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, подлежат рассмотрению в суде по месту нахождения Объекта в соответствии с действующим законодательством РФ.

8. Действие Договора. Изменение и расторжение Договора

8.2. Договор вступает в силу с даты его подписания и действует до полного исполнения Сторонами принятых на себя обязательств в соответствии с п.3.1. Договора.

8.3. Все изменения и дополнения к Договору оформляются дополнительным соглашением к настоящему Договору, подписанным обеими Сторонами.

8.4. Договор может быть досрочно расторгнут по соглашению Сторон или путем одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора в порядке и по основаниям, установленным настоящим Договором и действующим законодательством РФ.

9. Заключительные положения

9.2. Договор составлен в 2 (Двух) подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу: один экземпляр для Продавца, один экземпляр для Покупателя.

9.3. Вопросы, не урегулированные настоящим Договором, решаются в соответствии с действующим законодательством РФ.

10. Реквизиты и подписи сторон

10.2. Продавец:

Общество с ограниченной ответственностью «Велесстрой»
Юр. адрес: 125047, г. Москва, ул. 2-ая Тверская-Ямская, д. 10
Почтовый адрес: 125047, г. Москва, ул. 2-ая Тверская-Ямская, д. 10
ИНН: 7709787790
КПП: 997450001
Банк: Банк ГПБ (АО) г. Москва
Рас./счёт: 40702810700000011073
Корр./счёт: 30101810200000000823
БИК: 044525823

10.3. Покупатель:

Гр. РФ _____, пол: _____,
____.____.____ года рождения, место рождения:
_____, паспорт гр. РФ: __ __ № _____,
выдан: _____, дата выдачи: _____._____._____.
г., код подразделения: ____-____,
зарегистрированный по адресу:
_____,
Почтовый адрес: _____
телефон: _____
E-mail: _____

Генеральный директор

_____/А.В. Пизанов/

м.п.

_____/_____/