

Договор купли-продажи жилого помещения № Жиг4к1-***

г. Москва

..**** года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Новый Формат», (ИНН 7708637713, ОГРН 5077746778302), в лице Генерального директора Фролова Юрия Алексеевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Продавец», с одной стороны, и

Гр. **Фамилия Имя Отчество**, пол: **, дата рождения: **.**.**** г., место рождения: *****, паспорт гражданина Российской Федерации: **** № *****, выдан *****, дата выдачи: **.**.****, код подразделения: ***_**, зарегистрированная по адресу: *****, именуемый в дальнейшем «Покупатель», далее совместно именуемые «СТОРОНЫ», заключили настоящий договор (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Продавец обязуется передать в собственность Покупателю, а Покупатель обязуется оплатить и принять в соответствии с условиями настоящего Договора объект недвижимого имущества, расположенный в здании по адресу: **Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г муниципальный округ Кузьминки, ул. Жигулевская, д. 4**, со следующими характеристиками:

- **помещение № *****, назначение: жилое помещение с отделкой, согласно Приложению №1 к настоящему договору, состоящее из 1 (Одной) комнаты, площадь (с учетом площадей всех частей помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования): **. * кв.м. (согласно сведениям содержащимся в Едином государственном реестре недвижимости, без учета отделочных работ), этаж № *, кадастровый номер **:**.*****, далее именуемое по тексту Договора «Помещение».

1.2. Покупатель уведомлен и соглашается с тем, что после проведения отделочных работ, площадь Помещения может измениться не более чем на 5% (пять) процентов от площади, указанной в п. 1.1. настоящего Договора.

1.3. Помещение на момент заключения настоящего Договора принадлежит Продавцу на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним **.**.**** г. Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве сделана запись регистрации № **:**.*****. ***/***/**.*.

2. Обременение помещения

2.1 **Продавец** гарантирует **Покупателю**, что:

- на момент подписания Договора отсутствуют какие-либо обременения Помещения (аресты, запрещения, аренда, найм, рента и др.), совершенные в отношении Помещения сделки дарения, купли-продажи и другие сделки, направленные на распоряжение Помещением, правопритязания, заявленные в судебном порядке права требования, отметки о возражении, договоры с третьими лицами, наличие которых препятствует надлежащему исполнению настоящего Договора;

- отсутствуют зарегистрированные/проживающие в Помещении лица, а также лица, обладающие правом пользования указанным Помещением;

- задолженностями по оплате налогов и коммунальных услуг Помещение не обременено;

- сделка для **Продавца** не является крупной, а также сделкой с заинтересованностью;

Продавец обязуется обеспечить соблюдение указанных гарантий на дату государственной регистрации перехода права собственности на Помещение к **Покупателю**.

2.2 **Покупатель** удовлетворен текущим качественным состоянием Помещения, установленным путем его осмотра перед заключением данного Договора, и не обнаружил при осмотре каких-либо дефектов и недостатков, о которых ему не сообщил **Продавец**. Помещение передается **Продавцом Покупателю** по подписываемому Сторонами Передаточному акту в сроки, указанные в п.5.1 настоящего Договора.

3. Права и обязанности Сторон

3.1 **Права и обязанности Покупателя**

3.1.1 **Покупатель** обязан оплатить Цену Помещения в размере, установленном настоящим Договором.

3.1.2 **Покупатель** обязан принять у **Продавца** Помещение и подписать передаточный акт Помещения (далее – Передаточный акт) после государственной регистрации перехода права

собственности не позднее **** месяца **** года** и не позднее, чем через 5 рабочих дней с даты уведомления от **Продавца** об окончании отделочных работ в Помещении.

3.1.3 **Покупатель** обязан нести расходы по оплате коммунальных платежей, по техническому обслуживанию и ремонту систем и оборудования, находящегося в Помещении и в Здании в целом, направленных на содержание в полной исправности, надлежащем санитарном и противопожарном состоянии Помещения, помещений общего пользования в Здании и инженерно-технических коммуникаций, находящихся в Помещении, и в Здании в целом – с момента подписания Передаточного акта. Для этого **Покупатель** обязан заключить с эксплуатирующей организацией, обслуживающей Здание, и соответствующими коммунальными службами договор об услугах по содержанию и эксплуатации Помещения, Здания и земельного участка, на котором расположено Здание (далее- Договор на возмещение расходов), в день подписания Передаточного акта.

В случае неподписания **Покупателем** Договора на возмещение расходов в установленный абз. 1 настоящего пункта Договора срок, с момента подписания Сторонами Передаточного акта до момента подписания Договора на возмещение расходов, **Покупатель** компенсирует **Продавцу** расходы, предусмотренные настоящим пунктом Договора. Компенсация расходов осуществляется **Покупателем Продавцу** в течение пяти рабочих дней с момента получения **Покупателем** письменного требования от **Продавца**.

3.2 Права и обязанности Продавца

3.2.1 **Продавец** обязан принять от **Покупателя** денежные средства в качестве оплаты за Помещение.

3.2.2 **Продавец** обязан передать **Покупателю** документы, подтверждающие права на Помещение, в случае предоставления **Продавцу** доверенности с правом представления интересов **Покупателя** в уполномоченном органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на Помещение.

3.2.3 В течение 14 (Четырнадцать) рабочих дней с даты осуществления оплаты Цены договора в полном объеме в соответствии с пунктом 4.1. настоящего договора, совместно с **Покупателем** представить в орган регистрации прав, документы и совершить все действия, необходимые для государственной регистрации перехода права собственности на Помещение в соответствии с Федеральным законом от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

3.2.4 **Продавец** обязан передать Помещение **Покупателю** в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

3.2.5 **Продавец** не несет ответственности за действия и сроки регистрации органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

4. Цена Договора, срок и порядок ее уплаты

4.1. Стороны настоящего Договора определили стоимость Помещения (далее по тексту Договора – «Цена Договора») в размере *** *** ** (Сумма прописью) рублей ** копеек, в соответствии с пп. 22 п.3 ст 149 НК РФ НДС не облагается.**

Оплата производится **Покупателем** посредством перечисления 100% Цены договора на расчетный счет **Продавца**, указанный в настоящем договоре в течение 3 (трех) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора.

4.2. Обязательства **Покупателя** по оплате Цены Договора будут считаться выполненными с даты зачисления денежных средств, указанных в п.4.1. настоящего Договора, на расчетный счет **Продавца**, указанный в статье 11 Договора.

4.3. Ипотека в силу закона в пользу **Продавца** по настоящему Договору не возникает.

5. Порядок передачи Помещения

5.1. Помещение передается **Продавцом Покупателю** по подписываемому Сторонами Передаточному акту после государственной регистрации перехода права собственности и после завершения отделочных работ в помещении, но не позднее **** месяца **** года** и/или не позднее, чем через 5 рабочих дней с даты уведомления от **Продавца** об окончании отделочных работ в Помещении.

5.2. С даты подписания Сторонами Передаточного акта ответственность за сохранность Помещения, равно как и риск его случайной порчи или гибели, несет **Покупатель**.

5.3. Обязательство **Продавца** передать **Покупателю** Помещение считается исполненным с момента подписания Сторонами Передаточного акта.

5.4. Продавец не возражает против последующего перехода права собственности на Помещение до момента подписания акта приема передачи, при условии уведомлении Продавца о факте состоявшегося перехода в течение 5 (пяти) рабочих дней.

5.5. В случае, если до момента подписания акта приема передачи Покупателем будет осуществлено отчуждение прав собственности на Помещение, Стороны обязуются подписать трёхсторонний акт передачи, включающий в себя подписи Продавца, Покупателя и нового Собственника Помещения на момент подписания акта, либо Покупатель в момент заключения Договора купли-продажи с новым Собственником Помещения предоставит последнему доверенность на подписание трёхстороннего акта приема передачи.

5.5.1. При уклонении Покупателя от подписания трёхстороннего Акта, данный документ может быть подписан Продавцом и новым Собственником Помещения при условии уведомления Покупателя.

6. Возникновение права собственности и порядок государственной регистрации

6.1. Стороны договорились, что документы на государственную регистрацию перехода права собственности на Помещение к Покупателю подаются Сторонами в течение 14 (четырнадцати) рабочих дней с даты оплаты Цены договора в полном объеме, в соответствии с пунктом 4.1. настоящего договора.

6.2. Право собственности на Помещение возникает у **Покупателя** с момента государственной регистрации перехода права собственности на Помещение и внесения соответствующей записи в Единый государственный реестр недвижимости.

6.3. Государственная пошлина, связанная с государственной регистрацией перехода права собственности на Помещение к **Покупателю**, оплачивается **Покупателем**.

7. Ответственность Сторон

7.1. За просрочку **Покупателем** обязательства по оплате Цены Договора или ее части **Продавец** вправе взыскать с него неустойку в размере 0,2% (Ноль целых и две десятых процента) от неоплаченного в срок платежа за каждый день просрочки оплаты.

7.2. Если **Покупатель** нарушит срок исполнения обязательства по оплате Цены Договора более чем на 14 (Четырнадцать) календарных дней, то **Продавец** вправе расторгнуть настоящий Договор в одностороннем внесудебном порядке и потребовать от **Покупателя** уплаты штрафа в размере 10 % (Десять процентов) от Цены Договора.

В указанном случае **Продавец** направляет соответствующее письменное уведомление **Покупателю**. Договор будет считаться расторгнутым по истечении 5 (Пяти) рабочих дней с даты получения **Покупателем** уведомления, согласно п. 10.4. настоящего Договора.

7.3. За нарушение срока, установленного для компенсации расходов (абз.2 п.3.1.3. настоящего Договора), **Покупатель** уплачивает **Продавцу** пени в размере 0,2% (Ноль целых и две десятых процента) от суммы компенсации за каждый день нарушения срока оплаты.

7.4. В случае невыполнения или ненадлежащего выполнения одной из Сторон обязательств по настоящему Договору, виновная Сторона возмещает другой Стороне убытки, причиненные невыполнением или ненадлежащим выполнением обязательств в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8. Срок действия Договора

8.1. Настоящий Договор вступает в силу в день его подписания Сторонами и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств.

8.2. Действие настоящего Договора может быть прекращено досрочно по взаимному соглашению Сторон.

8.3. Прекращение настоящего Договора не освобождает Стороны от обязанности возмещения убытков и иной ответственности, установленной действующим законодательством и настоящим Договором.

9. Разрешение споров

9.1. Все споры, связанные с заключением, толкованием, исполнением и расторжением Договора, будут разрешаться Сторонами путем переговоров.

9.2. В случае недостижения соглашения в ходе переговоров, указанных в п. 9.1. Договора, заинтересованная Сторона направляет претензию в письменной форме, подписанную уполномоченным лицом. Претензия должна быть направлена с использованием средств связи, обеспечивающих фиксирование ее отправления (заказной почтой, телеграфом и т.д.) и получения, либо

вручена другой Стороне под расписку.

9.3. К претензии должны быть приложены документы, обосновывающие предъявленные заинтересованной Стороной требования (в случае их отсутствия у другой Стороны), и документы, подтверждающие полномочия лица, подписавшего претензию. Указанные документы представляются в форме надлежащим образом заверенных копий. Претензия, направленная без документов, подтверждающих полномочия лица, ее подписавшего, считается непредъявленной и рассмотрению не подлежит.

9.4. Сторона, которой направлена претензия, обязана рассмотреть полученную претензию и о результатах уведомить в письменной форме заинтересованную Сторону в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня получения претензии.

9.5. В случае неурегулирования разногласий в претензионном порядке, а также в случае неполучения ответа на претензию в течение срока, указанного в п. 9.4. Договора, спор передается в суд в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

10. Заключительные положения

10.1. Недействительность какого-либо условия Договора не влечет недействительность других его положений.

10.2. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях Договора, а также о хозяйственной деятельности Сторон считается конфиденциальной и не подлежит разглашению.

Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

10.3. Настоящим Стороны подтверждают, что согласны с тем, что срок, указанный п.п.3.1.2., 5.1. Договора, является ориентировочным и может быть по независящим от Продавца причинам однократно продлен на срок не более трех месяцев.

10.4. Стороны обязаны немедленно извещать друг друга обо всех изменениях почтовых и платежных реквизитов. Действия, совершенные по адресам и счетам, указанным в настоящем Договоре, до поступления уведомления об их изменениях, считаются исполненными надлежащим образом.

10.5. Стороны обязаны немедленно извещать друг друга об изменении своих реквизитов, указанных в настоящем Договоре, в следующем порядке:

Все уведомления направляются заказным письмом с описью вложения, уведомлением о вручении либо телеграммой, текст которой заверяется органами почтовой связи, либо передается курьерской службой с отметкой о получении. При этом датой получения уведомления (если оно отправлено заказным письмом) будет считаться:

- дата получения Стороной, в адрес которой направлено почтовое уведомление (далее – Сторона-получатель) уведомления о доставке в адрес Стороны-получателя почтового отправления, содержащего уведомление Стороны-отправителя почтового отправления (далее – Сторона-отправитель),

- либо дата возврата Стороне–отправителю почтового отправления из-за невозможности его вручения Стороне-получателю. Датой получения Стороной-отправителем почтового уведомления (возврата почтового отправления) будет считаться дата, указанная на штампе почтового отделения Почты России по адресу Стороны-получателя.

Юридические и фактические действия (в том числе почтовые отправления), совершенные по адресам и счетам, указанным в настоящем Договоре, до поступления уведомления об их изменениях, считаются исполненными надлежащим образом.

10.6. Подписывая настоящий Договор, **Покупатель** выражает свое согласие **Продавцу** на обработку персональных данных **Покупателя**, в частности контактного телефона, адреса электронной почты **Покупателя**, для осуществления sms-рассылки, звонков и других способов информирования **Покупателя** с целью реализации настоящего Договора.

10.7. Заключая настоящий Договор, Стороны заявляют и заверяют друг друга в следующем:

Стороны имеют все полномочия заключить настоящий Договор и выполнить взятые на себя обязательства по настоящему Договору;

Лица, подписывающие настоящий Договор и все документы, относящиеся к нему, имеют на это все необходимые полномочия;

Вся информация, предоставленная Сторонами друг другу в связи с настоящим Договором, является достоверной, полной и точной во всех отношениях, и никто не скрыл обстоятельств, которые при обнаружении могли бы негативно повлиять на возможность исполнения Сторонами обязательств по настоящему Договору;

Все документы, касающиеся настоящего Договора, являются должным образом подписанными и обязательными для Сторон;

Отсутствуют основания и, как следствие, вероятность возбуждения в отношении Сторон в настоящее время или в обозримом будущем процедуры банкротства, реорганизации или ликвидации;

Покупатель подтверждает и гарантирует, что на момент заключения настоящего Договора он не лишен и не ограничен в дееспособности, не состоит на учете в наркологическом или психоневрологическом диспансерах, не состоит под опекой, попечительством или патронажем, отсутствуют обстоятельства, вынуждающие **Покупателя** совершить сделку на крайне невыгодных для себя условиях.

Обязательства, принятые Сторонами на себя в настоящем Договоре, являются законными и действительными обязательствами, исполнение которых может быть истребовано в принудительном порядке.

10.8. Настоящий Договор заключен в г. Москве, на русском языке, и составлен в количестве, соответствующем количеству лиц, подписавших Договор. Все экземпляры имеют одинаковую юридическую силу.

11. Адреса и банковские реквизиты Сторон

Покупатель:

Гр. Фамилия Имя Отчество,

пол: ***, дата рождения: **.**.**** г., место

рождения:*****;

паспорт гражданина РФ: ** ** № *****, выдан

*****, дата выдачи: **.**.**** г., код

подразделения: ***_***, зарегистрированный по

адресу: *****;

Почтовый адрес: *****;

СНИЛС: ***_***_*** **;

ИНН: *****;

телефон: 7*****;

эл. почта: *****@*****

Продавец:

**Общество с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик «Новый
Формат»**

Юридический адрес: 119530, Москва г, вн.тер.г.
муниципальный округ Очаково-Матвеевское, ш
Аминьевское, д. 7, ком. 1, этаж 1

ОГРН 5077746778302

ИНН/КПП 7708637713/772901001

Р/с № 40702810201000056681 в Южном филиале

ПАО «ПРОМСВЯЗЬБАНК», г. Волгоград

к/с 30101810100000000715

БИК 041806715

Генеральный директор:

_____/И.О.Фамилия/

_____/Ю.А. Фролов/

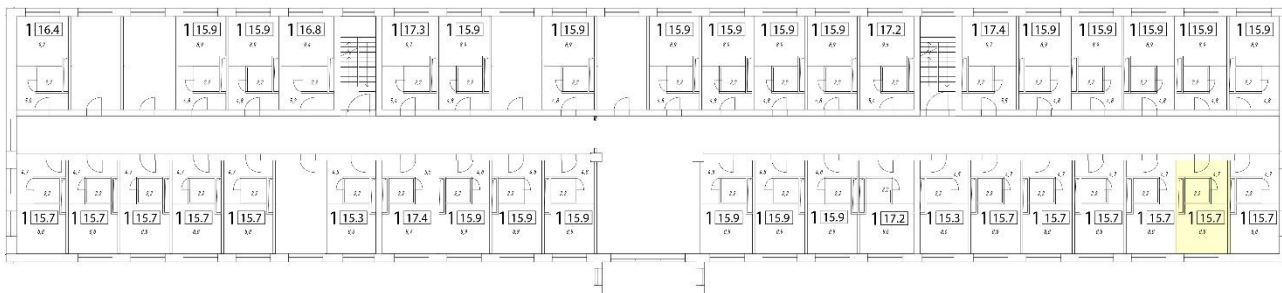
М.П.

Приложение № 1
к Договору купли-продажи жилого помещения № Жиг4к1-***
от **месяца ** года**

Основные характеристики Здания

Вид	здание
Этажность	количество этажей в объекте 5

План расположения Помещения на 5 этаже и техническое описание Помещения.



Помещение с номером № ***, являющееся объектом недвижимого имущества по Договору купли-продажи жилого помещения № Жиг4к1-*** от ** месяца **** года, выделено цветом на Плате настоящего Приложения №1.

1. В помещении, кроме санузла:

- входная дверь;
- обои;
- натяжной потолок;
- межкомнатная дверь + ручка;
- ламинат;
- плинтусы напольный и потолочный;
- розетки, выключатели
- пожарная сигнализация.
- точки подключения к канализации и водопроводу

2. В санузлах осуществляется:

- плитка настенная;
- плитка напольная
- душевая стойка;
- душевой поддон;
- раковина;
- смеситель для раковины;
- унитаз напольный.

3. Стиль отделки «Классический»

Покупатель:
Гр Фамилия Имя Отчество

Продавец:
ООО «СЗ «Новый Формат»
Генеральный директор:

_____/И.О. Фамилия/

_____/Ю.А. Фролов/
М.П.