**Договор купли-продажи квартиры № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**г. Москва** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Мы**, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,именуемый в дальнейшем **Продавец**, с одной стороны, и

**Гражданин РФ** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_\_, Именуемый в дальнейшем **«Покупатель»**, с другой стороны, совместно именуемые **«Стороны»,**

***находясь в здравом уме, ясной памяти, действуя добровольно, заключили настоящий договор о нижеследующем:***

1. Продавец обязуется передать, а Покупатель обязуется принять в собственность квартиру, расположенную по адресу: **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,** кв. **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, состоящую из\_\_\_\_\_\_ жилых комнат, общей площадью **\_\_\_\_\_\_\_\_\_** кв.м., этаж 1, этаж **2,** кадастровый номер **м\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** (далее именуется «Квартира»).
2. Указанная Квартира принадлежит Продавцу на основании права собственности, о чём в Едином государственном реестре недвижимости \_\_\_\_\_\_ года сделана запись   
   регистрации № \_\_\_\_\_\_, что подтверждается Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от \_\_\_\_\_\_\_\_\_ года, выданной Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве.
3. Квартира приобретается в собственность Покупателя .
4. По согласованию Сторон Цена Квартиры составляет **\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_ копеек.**
5. Оплата Цены настоящего договора в размере **\_\_\_\_\_ (\_\_\_) рублей 00\_\_\_ копеек** производится Покупателем в безналичном порядке, в форме расчетов по безотзывному, покрытому (депонированному) безакцептному аккредитиву (далее – «Аккредитив»), открываемому Покупателем в Публичном акционерном обществе «Сбербанк России» (далее Банк), ИНН 7707083893, ОГРН 1027700132195, генеральная лицензия на осуществление банковских операций № 1481 от 11.08.2015г., место нахождения: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19, не позднее дня следующего за днем подписания Сторонами настоящего договора за свой счёт и своими силами в пользу Продавца, на следующих условиях:

Сумма Аккредитива - \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_ копеек.

срок действия аккредитива составляет 120 (сто двадцать) календарных дней с возможной пролонгацией его срока действия, в случае приостановки регистрации настоящего договора, срок аккредитива продлевается на 90 (девяносто) дней;

Исполняющий банк и Банк-эмитент: ПАО «Сбербанк России»

Получатель денежных средств по Аккредитиву – \_\_\_\_\_\_\_\_\_

Банк Получателя – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Исполнение Аккредитива осуществляется на счет Продавца:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Условием исполнения Аккредитива является предъявление Продавцом/Покупателем Исполняющему Банку, путем электронного документооборота, согласованного Продавцом и ПАО «Сбербанк России», следующих документов:

- оригинала выписки из Единого государственного реестра недвижимости, содержащей сведения о государственной регистрации перехода права собственности на Покупателя,

или

-  электронной скан-копии выписки из Единого государственного реестра недвижимости, содержащей сведения о государственной регистрации перехода права собственности на Покупателя,

или

- скан-образа выписки из Единого государственного реестра недвижимости, содержащей специальную(ые) регистрационную(ые) запись(и), удостоверенную(ые) усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора о государственной регистрации договора, путем электронного документооборота согласованного Продавцом и Банком, на электронный адрес \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ [rozn\_akkred@sberbank.ru](mailto:rozn_akkred@sberbank.ru).

Закрытие Аккредитива производится:

- по истечении срока действия Аккредитива (с учетом пролонгации (при наличии));

- при отказе плательщика (Покупателя) и получателя средств (Продавцом) от использования Аккредитива до истечения срока его действия.

  Расходы по открытию аккредитива несет Покупатель по тарифам Банка, действующим на день открытия аккредитива;

  Частичные выплаты по Аккредитиву- запрещены.

1. Стороны договорились, что в соответствии с п.5 ст. 488 ГК РФ права залога у Продавца на Квартиру не возникает.
2. Обязанность по оплате считается исполненной Покупателем в день поступления денежных средств на расчетный счет Продавца.
3. Стороны пришли к соглашению, что полное и частичное неисполнение обязательств Покупателя, предусмотренных п. 5 настоящего договора, является существенным нарушением настоящего договора Покупателем, в этом случае по требованию Продавца настоящий договор может быть расторгнуть по решению суда в соответствии с п.2 ст. 450 ГК РФ. Общим последствием неисполнения или ненадлежащего исполнения Покупателем обязанности по оплате, как и любой иной договорной обязанности, является возмещение Покупателем Продавцу причиненных таким нарушением убытка.
4. Продавец гарантирует, что на момент подписания настоящего договора Квартира никому не отчуждена, не заложена, в споре, под арестом (запрещением) не состоит, не сдана по договору найма, аренды, безвозмездного пользования, скрытых дефектов не имеет, правами третьих лиц не обременена, лиц, временно отсутствующих, но сохраняющих право пользования Квартирой, не имеется, представлены действительные документы на Квартиру, и не было совершено действий и операций, противоречащих действующему законодательству России, способных в будущем по решению суда повлечь лишение Покупателя права собственности на Квартиру, как в целом, так и в части, о которых Продавец знал или мог знать на момент подписания настоящего договора.
5. Настоящим стороны Договора заверяют и гарантируют, что не имеют гражданства иностранных(ого) государств(а), совершающих(его) в отношении Российской Федерации, российских юридических и физических лиц недружественные действия, а также местом регистрации, местом преимущественного ведения хозяйственной деятельности или извлечения прибыли от деятельности не являются(ется) указанные(ое) государства(о), перечень которых установлен Распоряжением Правительства РФ от 05.03.2022 г. № 430-р.
6. Покупатель производил осмотр указанной квартиры и не обнаружил при осмотре каких-либо дефектов и недостатков, о которых ему не сообщил Продавец. Покупатель полностью удовлетворен качеством Квартиры.
7. С момента государственной регистрации перехода права собственности по настоящему договору в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, Покупатель приобретает право собственности на указанную выше квартиру и принимает на себя в соответствии с действующим законодательством обязанности по уплате налогов на недвижимость, а также несет расходы по ремонту, эксплуатации и содержанию квартиры и соразмерно с занимаемой жилой площадью участвует в расходах, связанных с обслуживанием и ремонтом инженерного оборудования, мест общего пользования дома, содержанием придомовой территории и ремонтом, в том числе капитальным всего дома в соответствии со статьей 38 Жилищного кодекса Российской Федерации.

13. С даты государственной регистрации перехода права собственности на Квартиру Покупатель обязуется за свой счет заключить с организацией, эксплуатирующей дом, договоры на эксплуатационные и коммунальные услуги, а также услуги, связанные с управлением и обслуживанием мест общего пользования.

14. С даты государственной регистрации перехода права собственности на Квартиру Покупатель несёт все расходы по оплате жилищно-коммунальных услуг, а также несёт расходы по ремонту, эксплуатации, содержанию Квартиры и обслуживанию мест общего пользования. С даты регистрации перехода права собственности по настоящему Договору в Управлении Росреестра по Москве Покупатель принимает на себя в соответствии с действующим законодательством РФ обязанности по уплате налогов на недвижимость.

15. В случае, если после государственной регистрации перехода права собственности на Покупателя Продавец понесет расходы, связанные с содержанием Квартиры, Покупатель обязан возместить Продавцу такие документально подтвержденные расходы в течение 10 (дести) рабочих дней с даты получения соответствующего требования Продавца.

1. Настоящий договор считается исполненным при выполнении сторонами следующих условий:

- оплаты Покупателем указанной в пункте 4 настоящего договора суммы денег за приобретаемую Квартиру Продавцу;

- передачи Продавцом указанной Квартиры Покупателю по подписываемому сторонами передаточному акту в соответствии со статьей 556 Гражданского кодекса Российской Федерации в течение 5 (Пяти) рабочих дней после государственной регистрации перехода права собственности по настоящему договору в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве. Уклонение одной из сторон от подписания акта на условиях, предусмотренных настоящим договором, считается отказом от исполнения передать имущество либо обязанности принять его.

1. На момент подписания настоящего договора в указанной квартире никто не зарегистрирован. Лиц, сохраняющих право пользования и проживания в вышеуказанной квартире после государственной регистрации и перехода права собственности, не имеется.
2. При подписании настоящего договора стороны подтверждают, что действуют добровольно, не вынужденно, на обоюдно выгодных условиях, понимают значение своих действий и не заблуждаются относительно сделки, не лишались и не ограничивались в дееспособности, под опекой и попечительством не состоят, не страдают заболеваниями, препятствующими осознать суть подписываемого договора, а также у них отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить данную сделку на крайне невыгодных для себя условиях.
3. Содержание статей 131 (Государственная регистрация недвижимости), 160 (Письменная форма сделки), 161 (Сделки, совершаемые в простой письменной форме), 167 (Общие положения о последствиях недействительности сделки), 209 (Содержание права собственности), 210 (Бремя содержания имущества), 211 (Риск случайной гибели имущества), 218 (Основания приобретения права собственности), 223 (Момент возникновения права собственности у приобретателя по договору), 288 (Собственность на жилое помещение), 289 (Квартира как объект права собственности), 290 (Общее имущество собственников квартир в многоквартирном доме), 292 (Права членов семьи собственников жилого помещения), 401 (Основания ответственности за нарушение обязательств), 433 (Момент заключения договора), 434 (Форма договора), 450 (Основания изменения и расторжения договора), 451 (Изменение и расторжение договора в связи с существенным изменением обстоятельств), 452 (Порядок изменения и расторжения договора), 453 (Последствия изменения и расторжения договора), 454 (Договор купли- продажи), 460 (Обязанность продавца передать товар свободным от прав третьих лиц), 462 (Обязанности покупателя и продавца в случае предъявления иска об изъятии товара), 463 (Последствия неисполнения обязанности передать товар), 475 (Последствия передачи товара ненадлежащего качества), 476 (Недостатки товара, за которые отвечает продавец), 549 (Договор продажи недвижимости), 550 (Форма договора продажи недвижимости), 551 (Государственная регистрация перехода права собственности на недвижимость), 555 (Цена в договоре продажи недвижимости), 556 (Передача недвижимости), 557 (Последствия передачи недвижимости ненадлежащего качества), 558 (Особенности продажи жилых помещений) Гражданского кодекса Российской Федерации, статей 34 (Совместная собственность супругов), 35 (Владение, пользование и распоряжение общим имуществом супругов), 36 (Имущество каждого из супругов) Семейного кодекса Российской Федерации, статей 7 (Применение жилищного законодательства по аналогии), 10 (Основания возникновения жилищных прав и обязанностей) Жилищного кодекса Российской Федерации сторонам известно.
4. Расходы по заключению настоящего договора оплачивает Покупатель.
5. Стороны обязуются подать необходимый пакет документов в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве с целью регистрации перехода права собственности на Покупателя в течение 5-ти рабочих дней с даты открытия Аккредитива в соответствии с п. 5 Договора.
6. Настоящий договор содержит весь объем соглашений между сторонами и отменяет все другие обязательства и заявления, которые могли быть приняты и сделаны сторонами, будь то в устной или письменной форме до подписания настоящего договора.
7. Настоящий Договор составлен и подписан в трех экземплярах, один из которых выдается Продавцу, один экземпляр выдается Покупателю, один – для Банка.
8. **Подписи сторон:**

|  |  |
| --- | --- |
| **Продавец:** | **Покупатель:** |
| **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_.** | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** |

**АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ КВАРТИРЫ**

|  |  |
| --- | --- |
| **Город Москва** | **«\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_\_ года**. |
|  |  |

Мы**, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**,именуемый в дальнейшем **Продавец**, с одной стороны, и

**Гражданин** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, Именуемый в дальнейшем **«Покупатель»**, с другой стороны, совместно именуемые **«Стороны»,**

действуя добровольно, **в соответствии со статьей 556 Гражданского кодекса Российской Федерации составили настоящий Акт о нижеследующем:**

1. **Продавец** в соответствии с Договором купли-продажи квартиры от **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** передал **Покупателям**, а **Покупатели** приняли **Квартиру,** расположенную по адресу**: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,** кв. **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, состоящую из\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ жилых комнат, общей площадью **\_\_\_\_\_\_\_\_\_** кв.м., этаж **1**, этаж **2,** кадастровый номер **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.**

2. В соответствии с настоящим Актом, **Продавец** передал **Покупателям**, а **Покупатели** приняли **Квартиру** в надлежащем качестве (содержание статей 475, 557 Гражданского Кодекса Российской Федерации Сторонам известно), как она есть на день подписания настоящего Акта.

3. **Продавец** передал **Покупателям**, а **Покупатели** приняли комплект ключей от **Квартиры**, а также документы, подтверждающие отсутствие задолженностей по оплате коммунальных и иных обязательных платежей за пользование **Квартирой**.

4. Настоящим Актом каждая из **Сторон** подтверждает, что взаиморасчеты произведены полностью и у **Сторон** нет друг к другу материальных и иных претензий по существу Договора. **Стороны** в части площади, указанной в пункте 1 настоящего Акта, претензий друг к другу не имеют.

1. На момент передачи Квартиры Стороны зафиксировали следующие показания приборов учета:

|  |  |
| --- | --- |
| № прибора учета газа |  |
| Показания прибора учета газа |  |
| № прибора учета воды |  |
| Показания счетчика учета воды |  |
| № прибора учета электроэнергии |  |
| Показания счетчика учета электроэнергии |  |

6. Настоящий Акт приема-передачи составлен в **2 (двух)** экземплярах, по одному экземпляру **Продавцу** и **Покупателям.**

**Подписи Сторон:**

|  |  |
| --- | --- |
| **Продавец:** | **Покупатели:** |
| **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_** |  |