

ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА.

Москва

«__» __ 2025 года.

Мы, нижеподписавшиеся:

гр. ФИО, __ года рождения, место рождения __, гражданство РФ, пол __, паспорт __, выдан __, дата выдачи __ г., код подразделения __, адрес регистрации: __, в лице своего представителя __, __ года рождения, место рождения __, гражданство РФ, пол __, паспорт __, выдан __, дата выдачи __ г., код подразделения __, адрес регистрации: __, действующей на основании Доверенности _____ от «__» _____ 2025 года, нотариусом города Москвы, зарегистрированной в реестре за № _____, именуемый в дальнейшем «**Продавец**», с одной стороны, и

именуемый в дальнейшем «**Покупатель**», с другой стороны, а при совместном упоминании «**Стороны**», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. «**Продавец**», обязуется передать в собственность «**Покупателя**», а «**Покупатель**», принять в собственность и оплатить, в соответствии с условиями настоящего Договора, следующее недвижимое имущество – квартиру № __ по адресу: Российская Федерация, город Москва, внутригородская территория муниципальный округ Даниловский, Автозаводская улица, дом 26/1, имеющую следующие характеристики: назначение – жилое помещение, этаж: __, количество комнат: __, площадь (с учетом неотапливаемых помещений): __ кв.м, общая площадь __ кв.м, жилая площадь __ кв.м, с кадастровым номером 77:05:0002002: __, (далее – **Объект**).

2. **Объект** принадлежит «**Продавцу**» по праву собственности на основании: _____ от _____ г., о чем в Едином государственном реестре недвижимости от _____ г. Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по _____ сделана запись регистрации № _____.

3. По соглашению «**Сторон**» указанный **Объект** продается за _____ (_____) рублей.

4. Соглашение о цене является существенным условием настоящего Договора.

5. **Объект** приобретает «**Покупателем**» у «**Продавца**» за счет собственных средств размере _____ (_____) рублей ____ копеек,

6. Денежные средства, составляющие Цену объекта, указанные в п. 3 настоящего Договора, Сторона-2 уплачивает Стороне-1 в следующем порядке: Сторона-2 вносит сумму денежных средств в счет оплаты _____ в размере ____ (____) рублей 00 копеек, в безналичном порядке, на аккредитив, открываемый Стороной-2 в банке «__» (далее - Банк) в день подписания настоящего Договора, на следующих условиях: - плательщиком по аккредитиву является Сторона-2;

- банком-эмитентом выступает Банк;
- исполняющим банком является Банк;
- банком, обслуживающим получателя средств, выступает АО «__»;
- получателем средств по аккредитиву является Сторона-1 (____)
- вид Аккредитива - покрытый, безотзывный;
- условия оплаты - без акцепта;

Для исполнения аккредитива в банк «__» предоставляется оригинал (или нотариально удостоверенная копия) Выписки из Единого государственного реестра недвижимости подтверждающая, что правообладателем Объекта - _____, с кадастровым номером: _____, площадь _____, по адресу: _____ - является «Покупатель» _____. Все банковские комиссии и расходы по Аккредитиву несет «Покупатель».

7. Полный и окончательный расчет по настоящему Договору подтверждается предоставлением финансовых (банковских) документов, подтверждающих факт получения указанных средств **«Продавцом»**, которые передаются **«Продавцом» «Покупателю»** не позднее дня подписания Акта приема-передачи **Объекта**.

8. **«Стороны»** договорились о том, что в соответствии с п. 5 ст. 488 Гражданского кодекса Российской Федерации право залога у **«Продавца»** на **Объект** не возникает.

9. **«Покупатель»** удовлетворен состоянием **Объекта** путем его осмотра перед заключением настоящего Договора, и не обнаружил при осмотре каких-либо недостатков, о которых ему не сообщил **«Продавец»**. Задолженности по оплате коммунальных платежей, налогов и иных обязательных платежей в отношении **Объекта** на дату заключения настоящего Договора купли-продажи **Объекта** у **«Продавца»** не имеется.

10. Настоящий Договор считается заключенным и вступает в силу со дня его подписания.

11. Переход права собственности подлежит обязательной государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии городу Москва **«Стороны»** обязуются осуществить все необходимые действия для осуществления перехода права собственности на **Объект** к **«Покупателю»**.

12. **«Покупатель»** осуществляет за свой счет эксплуатацию и ремонт **Объекта**, самостоятельно заключает договоры с эксплуатирующими и ресурсоснабжающими организациями, а также принимает на себя обязанность по уплате налогов на недвижимость, расходов по содержанию и сохранению **Объекта** в соответствии с правилами и нормами, действующими в Российской Федерации после перехода к нему права собственности.

13. С содержанием ст. ст. 34, 35, 36 Семейного кодекса Российской Федерации; ст. ст. 167, 178, 179, 209, 223, 421, 450, 460, 461, 556, 557 Гражданского кодекса Российской Федерации; ст. ст. 37, 40, 42, 43 Земельного Кодекса Российской Федерации, ст. 4, 10, 11, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 30, 31, 35, 36, 36.1, 37, 38, 39 Жилищного Кодекса Российской Федерации, ст. 213.25 Федерального закона от 26 октября 2002 года №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» и, ст. 75, 77 и 78 Федерального закона Российской Федерации «Об ипотеке (залоге недвижимости)» - **«Стороны»** ознакомлены.

14. **«Продавец»** подтверждает и гарантирует, что он не признан банкротом, в отношении него не возбуждалось и не ведется дело о банкротстве, что он не имеет долгов и/или любых иных неисполненных обязательств, которые могут повлечь возбуждение в отношении него дела о банкротстве и/или о взыскании денежных средств, что ему ничего неизвестно о кредиторах, которые могут обратиться в суд с иском о признании его банкротом, и что он сам не планирует обращаться в суд для признания себя банкротом.

15. **«Продавец»** гарантирует, что все документы, представленные в связи с заключением настоящего Договора, являются подлинными, содержащими достоверную информацию, должным образом подписанными, что до подписания настоящего Договора указанный **Объект** никому не продан, не подарен, не заложен, в споре и под арестом (запрещением) не состоит, правами третьих лиц не обременён. Лиц, временно отсутствующих, но сохраняющих право пользования **Объектом**, в

соответствии со ст. 558 Гражданского кодекса Российской Федерации, не имеется. Также **«Продавец»** подтверждает и гарантирует, что не имеется неисполненных обязательств перед уполномоченными органами Российской Федерации по наделению несовершеннолетних детей долями в **Объекте**. **«Продавцом»** не было совершено действий и операций, противоречащих действующему законодательству РФ, а также отсутствуют иные обстоятельства, способные в будущем по решению суда повлечь лишение **«Покупателя»** права собственности на **Объект** недвижимости, как в целом, так и в части, о которых **«Продавец»** знал на момент подписания настоящего Договора. С даты подписания настоящего Договора, до момента государственной регистрации перехода права собственности на **Объект**, **«Продавец»** обязуется не сдавать его в аренду, безвозмездное пользование, не обременять иными правами, сохраняющимися в соответствии с законодательством после государственной регистрации перехода права собственности по настоящему Договору.

16. **«Продавец»** на момент приобретения **Объекта** состоял (не состоял) в зарегистрированном браке. **«Покупатель»** на день заключения настоящего договора состоит (не состоит) в зарегистрированном браке.

17. Согласно Выписке из домовой книги № ___ от ___ 202__ года, на день подписания настоящего Договора в отчуждаемом **Объекте** никто не зарегистрирован.

18. **«Стороны»** Договора заявляют, что они не лишены дееспособности, не состоят под опекой, патронажем и попечительством, не состоят на учете в наркологическом или психоневрологическом диспансерах, не страдают заболеваниями, препятствующими осознать суть Договора, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить данный Договор на крайне невыгодных для себя условиях.

19. Передача отчуждаемого **Объекта** **«Продавцом»** и принятие его **«Покупателем»** осуществляется посредством подписания Акта приема-передачи **Объекта** в течение 5 рабочих дней с даты государственной регистрации перехода права собственности к **«Покупателю»**. При уклонении или необоснованном отказе **«Покупателя»** от принятия **Объекта** по Акту приема-передачи в указанный срок, **Объект** может быть передан **«Продавцом»** **«Покупателю»** по одностороннему передаточному Акту с уведомлением об этом **«Покупателя»** заказным письмом по адресу, указанному в настоящем Договоре. С даты передачи **Объекта** по одностороннему передаточному Акту обязанность **«Продавца»** передать **Объект** считается исполненной.

Риск случайной гибели или случайного повреждения **Объекта**, в том числе, причинения ущерба третьими лицами в результате эксплуатации **Объекта**, после передачи **Объекта** по Акту приема-передачи, в т.ч. одностороннему **«Покупателю»**, несет **«Покупатель»**.

20. В случае расторжения настоящего Договора или признания его недействительным, а также в случае отказа в государственной регистрации перехода права собственности **«Стороны»** обязаны вернуть друг другу все полученное ими по сделке.

21. **«Стороны»** пришли к соглашению, что в случае признания судом настоящего Договора недействительным или расторжения настоящего Договора по обстоятельствам, возникшим по вине **«Продавца»**, а также предъявления претензий третьими лицами к **«Покупателю»**, в том числе, со стороны предыдущих собственников **Объекта** или их супругов, или иных лиц, и изъятия **Объекта** у **«Покупателя»**, **«Продавец»** обязуется выступить на стороне **«Покупателя»**, самостоятельно, за счет собственных средств урегулировать вопросы, связанные с возникшими обстоятельствами на стадии досудебных, судебных разбирательств.

22. Настоящий Договор содержит весь объем соглашений между «Сторонами» в отношении предмета настоящего Договора, отменяет и делает недействительными все другие обязательства или предложения, которые могли быть приняты или сделаны «Сторонами», будь то в устной или письменной форме, до подписания настоящего Договора.

23. Расходы по заключению настоящего Договора, (государственной регистрации) оплачивает «Покупатель».

24. Настоящий Договор может быть расторгнут в установленном законодательством порядке.

25. Настоящий Договор составлен и подписан в 3 (трех) экземплярах, один из которых находится у «Продавца», второй - у «Покупателя», третий – передается в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по городу Москва.

ПРОДАВЕЦ

ПОКУПАТЕЛЬ
