**Акт приема – передачи недвижимого имущества**

# к Договору купли-продажи недвижимого имущества № от «Место для ввода текста.» Место для ввода текста.2025г.

г. Одинцово Московской области \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик** **«Просторная долина»** **(сокращенное наименование – ООО «Специализированный застройщик «Просторная долина»),** ИНН 7725299158, ОГРН 5157746142901, в лице \_\_\_\_\_\_, действующей на основании Доверенности, удостоверенной \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года \_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ нотариусом города Москвы \_\_\_\_\_, зарегистрированной в реестре за № \_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем **«Продавец»**, с одной стороны, и

**Гражданин(ка) Российской Федерации** , именуемы(ая) в дальнейшем  **«Покупатель»,** с другой стороны, при совместном упоминании в дальнейшем именуемые **«Стороны»,** заключили настоящий Акт приема-передачи Квартиры (далее по тексту – «Акт») к Договору купли-продажи недвижимого имущества **№ от Место для ввода текста..2025г.** (далее по тексту – **«Договор»**), о нижеследующем:

1. Продавец передал, а Покупатель принял квартиру (жилое помещение) **№**, кадастровый номер: **\_\_\_\_\_:**, назначение: жилое, общая площадь:  **кв. м**, жилая площадь  **кв. м**, количество комнат: , этаж , расположенную в многоквартирном жилом доме по адресу: **Российская Федерация, Московская область, городской округ Одинцовский, город Одинцово, улица \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,** далее именуемую «Квартира».

Также по настоящему Акту Продавец передал, а Покупатель принял комплект ключей от Квартиры.

2. Продавец подтверждает, что Цена Квартиры в размере:**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,** НДС не облагается на основании подпункта 22 пункта 3 статьи 149 Налогового кодекса РФ, Покупателем оплачена полностью и в сроки, оговоренные Договором.

3. На момент подписания настоящего Акта, Квартира находится в состоянии, отвечающем условиям Договора и требованиям законодательства Российской Федерации. Покупатель не имеет к Продавцу претензий по качеству и техническому состоянию Квартиры и согласен принять Квартиру в собственность.

4. С момента подписания Сторонами настоящего Акта, риски случайной гибели (случайного повреждения) Квартиры (в том числе сохранность помещений, внутренних инженерных сетей, стен и перегородок), причинения вреда третьим лицам в результате производства каких-либо работ в Квартире несёт Покупатель.

5. Покупатель обязуется до оформления права собственности на Квартиру не осуществлять перепланировку, переоборудование и переустройство Квартиры.

6. Стороны установили, что с момента подписания настоящего Акта, видимые недостатки Квартиры не являются основанием для применения впоследствии статьи 475 Гражданского кодекса РФ.

7. Настоящий Акт составлен в 2 (Двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон и один экземпляр для регистрирующего органа.

Продавец: Покупатель:

Представитель по доверенности

**ООО «Специализированный застройщик**

**«Просторная долина»**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/**

**ДОГОВОР №**

**купли-продажи недвижимого имущества**

г. Одинцово Московской области «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2025 года

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик** **«Просторная долина»** **(сокращенное наименование – ООО «Специализированный застройщик «Просторная долина»),** ИНН 7725299158, ОГРН 5157746142901, в лице \_\_\_\_\_\_, действующей на основании Доверенности, удостоверенной \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года \_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ нотариусом города Москвы \_\_\_\_\_, зарегистрированной в реестре за № \_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем **«Продавец»**, с одной стороны, и

**Гражданин(ка) Российской Федерации** , именуемы(ая) в дальнейшем  **«Покупатель»,** с другой стороны, при совместном упоминании в дальнейшем именуемые **«Стороны»,** заключили настоящий Договор купли-продажи недвижимого имущества (далее по тексту – **«Договор»**), о нижеследующем:

1. **ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. Продавец обязуется передать Покупателю в собственность, а Покупатель принять и оплатить, в соответствии с условиями настоящего Договора квартиру (жилое помещение) **№**, назначение: жилое, общая площадь:  **кв. м**, жилая площадь  **кв. м**, количество комнат: , этаж , расположенную в многоквартирном жилом доме по адресу: **Российская Федерация, Российская Федерация, Московская область, городской округ Одинцовский, город Одинцово, улица \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, (далее – «Многоквартирный дом»), кадастровый номер: **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_:**, далее именуемую «Квартира».

1.2. Квартира принадлежит Продавцу на праве собственности на основании Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию от 24.12.2024г. № RU50-20-30406-2024, выданного Министерством жилищной политики Московской области. Право собственности Продавца зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, о чем 24 января 2025г. сделана запись регистрации №50:20:0030213: -50/414/2025-1.

1.3. Продавец гарантирует, что на дату заключения настоящего Договора Квартира никому другому не продана, в споре, под арестом и запретом не состоит. Продавец гарантирует, что Квартира правами третьих лиц не обременена, а также свободна от любых имущественных и иных претензий со стороны третьих лиц, в том числе лиц, сохраняющих право пользования отчуждаемым жилым помещением. На момент подписания настоящего договора в указанной квартире никто не зарегистрирован. Продавец обязуется не регистрировать, кого бы то ни было в отчуждаемой Квартире с момента подписания настоящего Договора.

1.4. Право собственности на Квартиру возникает у Покупателя с момента государственной регистрации перехода права собственности на Квартиру к Покупателю в Едином государственном реестре недвижимости.

1.5. Покупатель подтверждает, что не лишен и не ограничен в дееспособности, под опекой, попечительством и патронажем не состоит, по состоянию здоровья может самостоятельно осуществлять и защищать свои права и исполнять обязанности, не страдает заболеваниями, препятствующими осознать суть подписываемого Договора и обстоятельств его заключения, а также у него отсутствуют обстоятельства, вынуждающие их совершить данную сделку на крайне невыгодных для себя условиях (кабальная сделка), что он осознают последствия нарушения условий Договора.

1.6. Покупатель произвел осмотр Квартиры, подтверждает ее надлежащее техническое состояние, отсутствие недостатков и дефектов и подтверждает отсутствие претензий к Продавцу в отношении состояния Квартиры и свою готовность принять Квартиру у Продавца.

1.7. На основании и в соответствии со ст. 37 Жилищного кодекса РФ одновременно с переходом к Покупателю права собственности на Квартиру к Покупателю также переходит и доля в праве общей собственности на общее имущество Многоквартирного дома.

1. **ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

2.1. По соглашению Сторон Цена приобретаемой Покупателем Квартиры составляет \_\_\_\_\_, НДС не облагается на основании подпункта 22 пункта 3 статьи 149 Налогового кодекса РФ. 2.1.1. Стороны договорились о том, что, в соответствии п. 5 ст. 488 ГК РФ, право залога на вышеуказанную квартиру у Продавца не возникает. Стоимость Квартиры является окончательной и изменению не подлежит.

2.2. Покупатель обязуется произвести оплату Цены Квартиры, указанной в п. 2.1. Договора, в течение 5 (Пяти) банковских дней после подписания настоящего Договора на расчетный счет Продавца, указанный в статье 10 настоящего Договора.

2.3. Все расходы по оформлению Квартиры в собственность Покупателя (включая, но не ограничиваясь нотариальными издержками, госпошлиной, расходами связанными с переходом прав собственности на Квартиру от Продавца к Покупателю, расходы по оплате услуг привлеченных организаций, осуществляющих государственную регистрацию перехода прав собственности на Квартиру, а также все иные платежи, налоги, сборы и пошлины, которые могут взиматься при оформлении в собственность Покупателя Квартиры) несет Покупатель.

2.4. Обязательства Покупателя по оплате Цены Квартиры и по перечислению денежных средств считаются исполненным Покупателем с даты поступления этих денежных средств на расчётный счёт Продавца, указанный в статье 10 настоящего Договора.

1. **ПЕРЕДАЧА ИМУЩЕСТВА**

3.1. Квартира передается Продавцом Покупателю по Акту приема-передачи недвижимого имущества (далее – «Акт приема-передачи»), в течение 2 (Двух) рабочих дней после выполнения Покупателем обязательств, предусмотренных пунктом 2.2 настоящего Договора.

3.2. Все обязательства Продавца, включая, но не ограничиваясь передачей Квартиры Покупателю, считаются исполненными с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи.

3.3. Стороны соглашаются с тем, что в случае уклонения или необоснованного отказа Покупателя от приемки Квартиры у Продавца и подписания Акта приема-передачи в течение 14 (Четырнадцати) рабочих дней с момента уведомления Продавцом Покупателя о необходимости явки для подписания Акта приема-передачи, Продавец вправе составить и подписать такой Акт в одностороннем порядке, с последующим направлением одного экземпляра такого Акта Покупателю.

3.4. Стороны соглашаются с тем, что Акт, составленный и подписанный Продавцом в одностороннем порядке в случае, предусмотренном пунктом 3.3. настоящего Договора, будет иметь юридическую силу для каждой из Сторон.

3.5. С момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры/ подписания Акта приема-передачи Квартиры в одностороннем порядке Продавцом (п. 3.4 Договора),  риски случайной гибели (случайного повреждения) Квартиры (в том числе сохранность помещений, внутренних инженерных сетей, стен и перегородок), причинения вреда третьим лицам, а также бремя расходов по содержанию, коммунальному, эксплуатационно-техническому обслуживанию Квартиры несёт Покупатель, при этом до государственной регистрации перехода права (права собственности) в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области Покупатель не вправе распоряжаться Квартирой, обременять Квартиру правами третьих лиц, допускать ухудшение состояния Квартиры.

1. **ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

4.1. Продавец обязан:

4.1.1. Передать Покупателю в собственность Квартиру.

4.1.2. Совместно с Покупателем в установленном законом порядке обратиться в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав недвижимое имущество и сделок с ним, для государственной регистрации перехода права собственности на Квартиру к Покупателю.

4.1.3. Подписать Акт приема-передачи Квартиры.

4.2. Покупатель обязан:

4.2.1. Принять у Продавца в собственность Квартиру.

4.2.2. Подписать Акт приема-передачи Квартиры.

4.2.3. Совместно с Продавцом обратиться в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, для государственной регистрации перехода права собственности на Квартиру к Покупателю.

4.3. Если Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области по итогам правовой экспертизы поданных на государственную регистрацию документов примет решение об отказе или приостановке государственной регистрации права собственности на Квартиру за Покупателем, то Стороны Договора обязуются устранить выявленные замечания и подать все необходимые документы для совершения государственной регистрации в регистрирующий орган в течение 30 (тридцати) дней с даты принятия решения об отказе или приостановке государственной регистрации.

1. **ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

5.1. В случае уклонения Покупателя от приемки Квартиры и/или подписания Акта приема-передачи Покупатель обязуется уплатить Продавцу неустойку в размере 10 000 (Десять тысяч) рублей 00 копеек за каждый день уклонения от приемки Квартиры и/или подписания Акта приема-передачи, в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты получения Покупателем соответствующего письменного требования Продавца.

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

1. **ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ**
   1. Ни одна из Сторон не несет ответственности перед другой Стороной за невыполнение обязательств, обусловленное обстоятельствами, возникшими помимо воли и желания Сторон и которые нельзя предвидеть или избежать. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся: война, введение чрезвычайного положения в регионе Стороны, пожар иной несчастный случай, стихийное бедствие, региональная или национальная забастовка (локаут, бойкот, блокада), федеральные и региональные нормативно-правовые акты, вступление в законную силу которых делает невозможным выполнение Договора. Данный перечень является исчерпывающим.

6.2. Свидетельство, выданное компетентным органом, является достаточным подтверждением наличия и продолжительности действия непреодолимой силы.

6.3. Сторона, которая не исполняет свои обязательства по причине действия обстоятельств непреодолимой силы, должна направить другой Стороне письменное уведомление о возникновении таких обстоятельств и об их влиянии на исполнение данной Стороной своих обязательств по настоящему Договору, в противном случае соответствующая Сторона лишается права ссылаться на действие обстоятельств непреодолимой силы, как на основание освобождения ее от ответственности за ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору.

6.4. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют на протяжении 3 (трех) последовательных месяцев и не обнаруживают признаков прекращения, Договор может быть расторгнут любой Стороной путем направления уведомления другой Стороне.

1. **ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ**
   1. Стороны примут все меры к разрешению споров и разногласий, способных возникнуть из настоящего Договора или в связи с ним, путём переговоров.

7.2. В случае неурегулирования спорного вопроса, споры по настоящему Договору рассматриваются с соблюдением претензионного порядка. Претензии предъявляются в письменной форме, подписываются уполномоченным представителем Стороны, направляющей претензию, и направляются в письменном виде с описью вложения и направляется другой Стороне заказным письмом с уведомлением по адресу, указанному в статье 10 настоящего Договора. Претензия рассматривается в течение 30 (Тридцати) рабочих дней со дня ее получения.

7.3. В случае, если споры и разногласия не могут быть разрешены путем переговоров, они подлежат разрешению по месту нахождения ответчика в соответствии с действующим законодательством РФ.

7.4. Настоящий Договор регулируется и толкуется в соответствии с законодательством Российской Федерации.

1. **ПОРЯДОК НАПРАВЛЕНИЯ УВЕДОМЛЕНИЙ**

8.1. По договоренности Сторон устанавливается следующий порядок направления Сторонами Договора уведомлений и/или извещений, предусмотренных настоящим Договором, и/или в связи с его исполнением:

8.1.1. Сторона вправе передать другой Стороне Договора уведомление и/или извещение лично, и получающая Сторона обязана расписаться в получении уведомления и/или извещения передающей Стороны, указав дату получения.

8.1.2. Сторона вправе направить другой Стороне уведомление и/или извещение по почте по адресу, указанному данной Стороной в настоящем Договоре, или иному предварительно письменно сообщенному Стороной адресу.

8.1.3. Уведомление и/или извещение, направленные одной из Сторон одним из установленных пунктом 8.1.1 или 8.1.2 способом, считаются доставленными другой Стороне надлежащим образом, и получающая Сторона не вправе ссылаться на их неполучение.

8.1.4. При изменении своего местонахождения соответствующая Сторона обязана письменно уведомить об этом другую Сторону в течение 10 (Десяти) календарных дней. Невыполнение этой обязанности лишает соответствующую Сторону права ссылаться на неполучение уведомления и/или извещения от другой Стороны.

8.1.5. Если у Стороны возникает необходимость убыть из своего местонахождения, адрес которого указан в настоящем Договоре или будет письменно сообщен Стороной дополнительно, такая Сторона обязан принять меры для своевременного и оперативного получения уведомлений и/или извещений, направляемых другой Стороной. Несоблюдение этой обязанности лишает заинтересованную Сторону права ссылаться на неполучение уведомления и/или извещения другой Стороны.

8.1.6. Если у Стороны возникает необходимость на длительное время (более 20-ти дней) убыть из своего местонахождения, адрес которого указан в настоящем Договоре или будет письменно сообщен Стороной дополнительно, и она будет лишена возможности лично пользоваться правами и исполнять обязанности, установленные настоящим Договором, такая Сторона должна поручить совершение действий, связанных с исполнением настоящего Договора своему поверенному. В этом случае заинтересованная Сторона должна выдать нотариально удостоверенную доверенность с подробным указанием полномочий поверенного и передать другой Стороне нотариально заверенную копию этой доверенности.

1. **ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ**

9.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору считаются действительными, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон.

9.2. Гарантийный срок на Квартиру составляет один год с момента заключения Договора. Стороны пришли к соглашению о том, что гарантийный срок на Квартиру не продлевается на время, в течение которого Квартира не могла использоваться Покупателем по причине обнаруженных в ней недостатков.

Покупатель вправе предъявлять требования к Продавцу, связанные с недостатками и/или претензиями к качеству Квартиры в течение гарантийного срока Квартиры, установленного Договором.

Стороны пришли к соглашению, что, в случаях, предусмотренных абз. 2 п. 2 ст. 471 Гражданского кодекса РФ, гарантийный срок составляет один месяц с момента устранения недостатков Квартиры.

9.3. Покупатель дает согласие Продавцу на обработку персональных данных (фамилия, имя, отчество, гражданство, пол, возраст, дата и место рождения, паспортные данные, дата выдачи, сведения о выдавшем органе, СНИЛС, адрес постоянной (временной) регистрации, данные о почтовом адресе, адресе электронной почты, номере телефона, банковские реквизиты) любым незапрещенным законом способом, в том числе: сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение, извлечение, использование, передачу, обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение), с целью заключения и исполнения Договора в соответствии с действующим законодательством РФ, регулирующим данную сферу правоотношений. Срок действия такого согласия Покупателя составляет 10 (десять) лет. Покупатель вправе отозвать свое согласие на обработку персональных данных досрочно, письменно уведомив об этом Продавца.

9.4. Во всем остальном, что не урегулировано Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

9.5. 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 заключения настоящего Договора.

9.6. Настоящий Договор действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств по Договору.

9.7. Настоящий Договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

**10. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| |  |  | | --- | --- | | **ПРОДАВЕЦ:** | **ПОКУПАТЕЛЬ:**  адрес регистрации:  тел.:  email: |   **Представитель по доверенности**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/** |  |