Договор купли-продажи объекта недвижимости

Российская Федерация, Московская область, город Москва
«____» _____ две тысячи двадцать пятого года

Мы, гр., _____ года рождения, место рождения _____, паспорт гражданина РФ, выдан _____, _____ г., код подразделения_____, зарегистрирован_ по адресу _____, именуемая в дальнейшем «Продавец», с одной стороны, и

Гр., _____ года рождения, место рождения _____, паспорт гражданина РФ, выдан _____, _____ г., код подразделения_____, зарегистрирован_ по адресу _____,, именуемый в дальнейшем «Покупатель», с другой стороны, вместе именуемые в дальнейшем «Стороны», находясь в здравом уме, заключили настоящий Договор купли-продажи объекта недвижимости (далее-«Договор») о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Продавец продает, а Покупатель оплачивает и покупает в собственность дом, общей площадью ____(_____) кв.м, расположенный по адресу: РФ, Московская обл., гор. Москва, ул. Лебедева - Кумача, дом ____, кадастровый номер _____ и земельный участок общей площадью _____(_____) кв.м., расположенный по адресу: РФ, Московская обл., гор. Москва, ул. Лебедева - Кумача, кадастровый номер _____, а вместе далее по тексту - «Объект недвижимости»;

1.2. Объект недвижимости принадлежит Продавцу на праве собственности на основании:

_____
_____

1.3. В соответствии со ст. 431.2 Гражданского кодекса Российской Федерации, Продавец заверяет, что на момент подписания настоящего договора по адресу Объекта недвижимости отсутствуют лица, состоящие на регистрационном учете.

2. ЦЕНА ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

2.1. Стоимость Объекта недвижимости составляет **_____ (_____) рублей**. Стоимость Объекта недвижимости установлена соглашением Сторон, является существенным условием настоящего договора и изменению в одностороннем порядке не подлежит.

2.2. Стоимость Объекта недвижимости, указанная в п. 2.1. настоящего договора, выплачивается Покупателем Продавцу за счет собственных денежных средств в следующем порядке:

- **_____ (_____) рублей** уплачены до подписания настоящего договора в качестве первоначального взноса;
- **_____ (_____) рублей** уплачиваются в качестве окончательного расчета с использованием номинального счета Общества с ограниченной ответственностью «ДомКлик» (ООО «ДомКлик»), ИНН 7736249247, открытого в Операционном управлении Московского банка ПАО Сбербанк г. Москва, к/счет 30101810400000000225, БИК 044525225. Бенефициаром в отношении денежных средств, размещаемых на номинальном счёте, является Покупатель.

Перечисление денежных средств Продавцу осуществляется ООО «ДомКлик» по поручению Покупателя после государственной регистрации перехода права собственности на Объект недвижимости на счет Продавца по следующим реквизитам:

Получатель:
Номер счёта:
Банк получателя:
БИК:
ИНН Банка:
КПП Банка:
Кор. счёт:

Перечисление денежных средств осуществляется от 1 (Одного) рабочего дня до 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения ООО «ДомКлик» информации от Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии о государственной регистрации перехода права собственности на Объект недвижимости к Покупателю.

2.3. Право залога у Продавца на Объект недвижимости не возникает, в соответствии с пунктом 5 статьи 488 Гражданского кодекса РФ.

3. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ И ПЕРЕХОД ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ

3.1. В соответствии со статьями 131 и 551 Гражданского Кодекса Российской Федерации, переход права собственности подлежит обязательной государственной регистрации, с момента осуществления которой у Покупателя возникает право собственности на Объект недвижимости.

3.2. Расходы, связанные с государственной регистрацией перехода права собственности на Объект недвижимости, несет Покупатель.

3.3. Покупатель удовлетворен состоянием Объекта недвижимости, установленным путем осмотра перед заключением настоящего договора. При осмотре каких-либо дефектов и недостатков, о которых не сообщил Продавец, не обнаружено. Покупатель удовлетворен качественным состоянием указанного Объекта недвижимости. Объект недвижимости находится в состоянии, пригодном для проживания, соответствующим образом благоустроена, отвечает установленным техническим и санитарным требованиям. Продавец предоставляет Объект недвижимости Покупателю, в том качественном состоянии как она есть на день подписания настоящего Договора: пригодном для проживания состоянии, с имеющимся на момент подписания настоящего Договора: сантехническим, электро – и иным оборудованием, а также мебелью и бытовой техникой, согласно договоренностям Сторон. Состояние отделки Объекта недвижимости на момент её передачи Покупателю будет полностью соответствовать договоренностям Сторон.

3.4. Согласно ст. 556 Гражданского кодекса РФ, передача Объекта недвижимости осуществляется в течение 5 (пяти) календарных дней с момента получения Продавцом денежных средств, указанных в п. 2.1. настоящего Договора и подписания Акта приёма-передачи.

Вместе с Объектом недвижимости Продавец обязуется передать Покупателю имеющиеся предметы мебели и техники, которые находятся в Объекте недвижимости на момент подписания настоящего договора:

_____

До момента фактической передачи Объекта недвижимости, Продавец гарантирует обеспечить сохранность указанных предметов мебели и техники.

4. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Продавец обязан:

4.1.1. В полном объеме оплатить стоимость коммунальных и иных жилищно-эксплуатационных платежей до передачи Объекта недвижимости Покупателю.

4.2. Покупатель обязан:

4.2.1. Принять на себя обязанности по содержанию и ремонту Объекта недвижимости, оплате коммунальных расходов, участвовать в расходах по содержанию и ремонту общего имущества с момента государственной регистрации перехода права собственности по настоящему договору Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. Продавец является полноправным и законным собственником Объекта недвижимости, в связи с чем, в соответствии со ст. 431.2 Гражданского кодекса Российской Федерации, заверяет и гарантирует, что:

-до заключения настоящего договора Объект недвижимости никому не продан, не заложен, не подарен, не обещан, в споре и под арестом (запрещением) не состоит, ограничения (обременения) отсутствуют, рентой, арендой, наймом или какими-либо иными обязательствами не обременен;

-право собственности Продавца на Объект недвижимости никем не оспаривается;

- отсутствуют основания для признания предстоящей сделки недействительной, что все согласия и действия, которые Продавец в соответствии с действующим законодательством РФ обязан получить и совершить, были получены и совершены Продавцом надлежащим образом, что всю существенную и значимую информацию в отношении Объекта недвижимости, а также его эксплуатации и использования Продавец сообщил Покупателю и представил соответствующие документы.

-лиц, в соответствии с п. 1 ст. 558 ГК РФ, сохраняющих права пользования Объектом недвижимости, не имеется;

-на приобретение Объекта недвижимости не были использованы средства материнского (семейного) капитала;

-не имеет долгов и иных неисполненных обязательств, которые могут повлечь банкротство как физического лица, что ничего не известно о кредиторах, которые могут обратиться в суд с иском о признании банкротом.

- Стороны заверяют, что не признаны банкротами, в отношении них не поданы заявления о банкротстве, а также отсутствуют основания для признания Сторон банкротами в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации;
- что не осуществляли и не осуществляют деятельность, попадающую под действие антикоррупционного законодательства Российской Федерации, в том числе под действие Федерального закона от 07.08.2001 №115-ФЗ, и каждая из Сторон гарантирует, что подписание настоящего договора не влечет за собой цели легализации (отмывания) доходов, полученных преступным путем или финансирования терроризма.

5.2. За неисполнение или ненадлежащее исполнение Сторонами обязанностей по настоящему Договору Стороны несут ответственность, установленную действующим законодательством Российской Федерации.

5.3. Стороны, руководствуясь ст. 421, 461 Гражданского Кодекса российской Федерации, пришли к соглашению, что в случае выявления задолженности по Объекту недвижимости, а именно задолженности по коммунальным платежам и капитальному ремонту после государственной регистрации перехода права на Объект недвижимости к Покупателю, Продавец обязуется погасить выявленную задолженность в срок не более 3 (Трех) календарных дней с момента предоставления Продавцу подтверждающих наличие задолженности документов. Покупатель удовлетворен качественным состоянием указанного Объекта недвижимости. Объект недвижимости находится в состоянии, пригодном для проживания, соответствующим образом благоустроен, отвечает установленным техническим и санитарным требованиям. Продавец предоставляет Объект недвижимости Покупателю, в том качественном состоянии как он есть на день подписания настоящего Договора: пригодном для проживания состоянии, с имеющимся на момент подписания настоящего Договора: сантехническим, электро – и иным оборудованием, а также мебелью и бытовой техникой, согласно договоренностям Сторон. Состояние отделки Объекта недвижимости на момент его передачи Покупателю будет полностью соответствовать договоренностям Сторон.

5.4. Стороны, руководствуясь ст. 421, 461 Гражданского Кодекса российской Федерации, пришли к соглашению, что в случае признания судом настоящего договора недействительным или в случае расторжения настоящего договора по причинам, возникшим по вине Продавца, а также предъявления прав третьими лицами к Покупателю и изъятия Объекта недвижимости у Покупателя по этим основаниям, возникшим до заключения настоящего договора, Продавец обязуется вернуть все полученные по сделке денежные средства.

5.5. Стороны подтверждают, что они не ограничены в дееспособности, под опекой, попечительством и патронажем не состоят, по состоянию здоровья могут самостоятельно осуществлять свои права и исполнять обязанности, не страдают заболеваниями, препятствующими осознавать суть подписываемого договора и обстоятельства его заключения, что у них отсутствуют обстоятельства, вынуждающие их заключить настоящий договор на крайне невыгодных для себя условиях, действуют добровольно, не вынужденно, без принуждения со стороны или давления в любой форме, не находятся под воздействием лекарственных средств, на обоюдно выгодных условиях, понимают значение своих действий, осознают суть подписываемого Договора и обстоятельства его заключения и не заблуждаются относительно сделки что на момент заключения настоящего договора в отношении них не ведутся дела о банкротстве и они не признаны банкротами. Стороны также заявляют, что текст Договора полностью соответствует их волеизъявлению, до подписания прочитан ими лично.

6. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

6.1. Споры, которые могут возникнуть в связи с исполнением настоящего Договора, Стороны будут стремиться разрешать в порядке досудебного разбирательства.

6.2. При невозможности достижения соглашения Стороны вправе передать спор для разрешения в судебном порядке, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА И ИНЫЕ УСЛОВИЯ

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует до полного выполнения Сторонами своих обязательств.

7.2. Содержание сделки, ее последствия, ответственность, права и обязанности, содержание статей 131, 160, 161, 164, 209, 223, 288, 292, 421, 431, 450, 460, 461, 549, 551, 556, 557, 558 Гражданского кодекса РФ, статей 17, 36-39 Жилищного кодекса РФ Сторонам известны и понятны, соответствуют намерениям сторон.

7.3. Во всем, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются нормами действующего законодательства Российской Федерации.

7.4. Настоящий договор прочитан сторонами и содержит весь объем соглашений между ними в отношении Объекта недвижимости, отменяет и делает недействительными все другие обязательства или

представления, которые могли быть приняты или сделаны Сторонами, будь то в устной или письменной форме, до заключения настоящего договора.

7.5. Настоящий Договор подписывается усиленными квалифицированными электронными подписями Сторон (уполномоченных представителей Сторон), в соответствии с законодательством Российской Федерации и направляется в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии в форме электронного документа и (или) электронного образа документа, с использованием информационно-телекоммуникационных сетей общего пользования, в том числе сети «Интернет», посредством единого портала государственных и муниципальных услуг (функций), или официального сайта, или иных информационных технологий взаимодействия с Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии.

7.6. Настоящий договор составлен в 2 (Двух) подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

8. ПОДПИСИ СТОРОН

ПРОДАВЕЦ

/_____/_____/

ПОКУПАТЕЛЬ

/_____/_____/