

**ДОГОВОР № \_\_\_\_\_**  
**КУПИ-ПРОДАЖИ КВАРТИРЫ**

поселок Фряново  
Московской области

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2016 года

**Общество с ограниченной ответственностью «ИМПОСТ Инвест»**, зарегистрированное МИФНС № 3 по Московской области 23.01.2013 г., Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 50 № 013933864, за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1135038000206, находящееся по адресу: 141280, Московская обл., г. Ивантеевка, ул. Первомайская, д. 24-а, ИНН 5038095882, КПП 503801001, в лице Генерального директора Степанова Михаила Юрьевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Продавец»**, с одной стороны, и

**гр. Российской Федерации** \_\_\_\_\_, пол: \_\_, \_\_.\_\_.\_\_ года рождения, место рождения \_\_, паспорт \_\_ \_\_ \_\_, выдан \_\_, дата выдачи: \_\_.\_\_.\_\_ года, код подразделения \_\_-\_\_, зарегистрированный(ая) по адресу: \_\_\_\_\_, **именуемый(ая) в дальнейшем «Покупатель»**, с другой стороны, вместе именуемые **«Стороны»**, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Продавец обязуется передать принадлежащую ему на праве собственности **квартиру № \_\_ (\_\_\_\_), состоящую из \_\_ (\_\_\_\_) комнат, расположенной на \_\_ (\_\_\_\_) этаже, общей площадью \_\_ (\_\_\_\_) кв.м., кадастровый номер: \_\_\_\_\_** (площадь Квартиры, указанная в настоящем пункте Договора не включает в себя площадь лоджий и балконов), именуемую далее по тексту Квартира, в жилом доме по адресу: Московская область, пос. Фряново, ул. Поварова, д. \_\_, а Покупатель принять и оплатить, в порядке, предусмотренном настоящим Договором и действующим законодательством РФ.

2. Покупатель приобретает Квартиру с использованием кредитных средств (далее по тексту Кредитные средства), предоставленных ему Публичным акционерным обществом «Сбербанк России» (далее по тексту «Банк»), в лице Северного отделения Среднерусского банка ПАО Сбербанк, местонахождение: 117997, г. Москва, ул. Вавилова д.19, ИНН 7707083893, почтовый адрес: 141730, Московская область г. Лобня ул. Ленина д.19 корп.2. Реквизиты: Счет №40817810840001087336 в ПАО Сбербанк, к/с 30101810400000000225 в ГУ Банка России по ЦФО, ИНН 7707083893, БИК 044525225, ОГРН 1027700132195), являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций от 11.08.2015 г. № 1481), именуемым в дальнейшем Кредитор-Залогодержатель по кредитному договору № \_\_\_\_\_ от \_\_ \_\_\_\_\_ 201\_\_ года, заключенному в городе Москве между ПАО «\_\_\_\_\_» в качестве кредитора и \_\_\_\_\_ в качестве заемщика.

За полученный кредит Покупатель уплачивает Кредитору-Залогодержателю проценты из расчета годовой процентной ставки в размере \_\_\_\_\_ процентов годовых.

Кредитный договор заключен сроком на \_\_\_\_\_.

3. Указанная Квартира принадлежит Продавцу на праве собственности. Право собственности зарегистрировано \_\_ \_\_ 201\_ года в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, запись в Едином государственном реестре права на недвижимое имущество и сделок с ним за № \_\_\_\_\_, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права бланк \_\_\_\_\_, выданным \_\_ \_\_ 201\_ года Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области.

4. Продавец гарантирует, что на момент заключения настоящего Договора, Квартира в споре и под арестом не состоит, не является предметом залога, не обременена правами третьих лиц. Продавец гарантирует, что на момент заключения Договора, Квартира и имущественные права на нее свободны от прав третьих лиц.

5. Квартира продается Продавцом за \_\_\_\_\_ **рублей** \_\_ **копеек** оплата, за которую производится оплата Покупателем в следующем порядке:

5.1. Сумма в размере \_\_\_\_\_ рублей \_\_ копеек будет уплачена Покупателем Продавцу за счет собственных средств в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора.

5.2. Окончательный расчет производится за счет Кредитных средств путем уплаты Покупателем Продавцу суммы \_\_\_\_\_ рублей \_\_\_\_\_ копеек не позднее 3-х (трех) банковских дней после государственной регистрации перехода права собственности по настоящему Договору и выдачи Закладной Кредитору-Залогодержателю, а также копии документа, подтверждающего получение Продавцом от Покупателя денежных средств, указанных в п. 5.1. настоящего Договора.

5.3. Осуществление расчетов по настоящему Договору подтверждается документом Продавца о получении денежных средств в размере, установленном п. 5 настоящего Договора.

6. В соответствии со ст. 556 ГК РФ передача Квартиры осуществляется по передаточному акту (далее по тексту Акт приема-передачи Квартиры), который будет подписан Сторонами не позднее 5-ти (Пяти) рабочих дней с момента получения документов, подтверждающих право собственности Покупателя на Квартиру и исполнения Покупателем перед Продавцом обязательства по оплате денежных средств в размере, указанном в п. 5.2. настоящего Договора.

Датой исполнения такого обязательства по оплате считается день зачисления денежных средств, указанных в п. 5.2. Договора в полном объеме на расчетный счет Продавца.

7. С момента подписания Акта приема-передачи Квартиры Продавец не несет ответственность за сохранность и содержание Квартиры, а так же установленного в Квартире оборудования, материала, коммуникаций, а Покупатель несет полную ответственность, за сохранность и содержание Квартиры, а так же установленного в Квартире оборудования, материала, коммуникаций, в том числе бремя по оплате коммунальных, эксплуатационных платежей и соответствующих налогов.

8. Покупатель обязуется в течение 3-х (Трех) дней с момента подписания Акта приема-передачи Квартиры заключить договор со специализированной организацией на управление и эксплуатацию, оказание коммунальных услуг и техническое обслуживание Многоквартирного дома, а также оплатить коммунальные услуги, услуги по охране и техническому обслуживанию Многоквартирного дома с момента приема Квартиры и подписания Акта приема-передачи.

9. Государственная регистрация права собственности Покупателя на приобретаемую Квартиру производится в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, только после оплаты Покупателем денежных средств в размере, указанном в п. 5.1. настоящего Договора.

10. Документы, необходимые Покупателю для оформления перехода права собственности оформляются Покупателем самостоятельно.

11. Продавец, в течение 10-ти (Десяти) рабочих дней с момента исполнения Покупателем обязательств по оплате в размере собственных средств согласно п. 5.1. настоящего Договора, подает в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, одновременно с Покупателем, необходимый для регистрации перехода права собственности пакет документов, а в необходимых случаях должен обеспечить присутствие своего уполномоченного представителя в регистрирующем органе.

12. Если в результате правовой экспертизы представленных на регистрацию документов либо в результате изменения порядка и условий регистрации прав регистрирующий орган даст заключение о невозможности государственной регистрации, Стороны обязаны привести свои взаимоотношения в соответствие с требованиями регистрирующего органа, в том числе путем подписания соответствующих документов.

13. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон, а так же в одностороннем порядке по письменному требованию одной из Сторон, по основаниям, предусмотренным Договором и законодательством РФ.

14. Расторжение Договора в одностороннем порядке производится только по письменному требованию Сторон в течение 10-ти (Десяти) календарных дней со дня получения Стороной такого требования.

15. Продавец вправе расторгнуть Договор в одностороннем порядке, если Покупатель в нарушение условий Договора отказывается принять Квартиру.

16. Покупатель вправе расторгнуть Договор в одностороннем порядке, если Продавец не передает Квартиру в установленный Договором срок.

17. В случае расторжения Договора в соответствии с п. 14-16 настоящего Договора Продавец возвращает денежные средства, полученные от Покупателя в течение 30-ти (Тридцати) рабочих дней с момента расторжения настоящего Договора на основании письменного заявления Покупателя.

18. Покупатель по настоящему Договору приобретает право собственности (владения, пользования, распоряжения) на приобретаемую Квартиру с момента государственной регистрации перехода права собственности в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, в соответствии со ст. 131, п.1 ст. 551 ГК РФ.

19. Стороны пришли к соглашению о том, что все расходы по оформлению и государственной регистрации перехода права собственности несет Покупатель. В случае нотариального удостоверения настоящего Договора дополнительные расходы по его удостоверению будут также возложены на Покупателя.

20. Все работы по доведению, указанной в п.1 настоящего Договора Квартиры до состояния, пригодного для проживания, Покупателем выполняются самостоятельно за счет собственных средств, с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры.

21. Покупатель не вправе осуществлять переустройство приобретаемой Квартиры (включая ее перепланировку и переоборудование) до момента государственной регистрации своего права собственности на нее и оплаты

денежных средств в полном объеме, в размере согласно п. 5 настоящего Договора.

22. Покупатель произвел осмотр Квартиры перед подписанием настоящего Договора, не обнаружил каких-либо дефектов и недостатков и подписанием настоящего Договора подтверждает, что не имеет к Продавцу финансовых, правовых и иных претензий, в том числе по качеству Квартиры и срокам ее передачи Покупателю.

23. Стороны гарантируют, что заключаемый ими Договор, а также существенные условия Договора не являются для них кабальной сделкой и совершаются не в силу стечения тяжелых обстоятельств на крайне невыгодных для них условиях. При подписании настоящего Договора Покупатель подтверждает, что он не лишен и не ограничен в дееспособности, под опекой и попечительством, патронажем не состоит, не страдает заболеваниями, препятствующими осознать суть подписываемого Договора и обстоятельств его заключения. Покупатель также гарантирует, что на дату подписания настоящего Договора согласие супруга/ги на покупку Квартиры получено.

24. Стороны примут все меры к разрешению споров и разногласий, которые могут возникнуть из настоящего Договора, посредством переговоров.

25. В случае, если Стороны не договорятся, все споры разрешаются в установленном законодательством РФ порядке.

26. Обо всех изменениях в платежных и почтовых реквизитах Стороны обязаны извещать друг друга в течение 3-х (Трех) рабочих дней. Действия, совершенные по старым данным до получения уведомления об их изменении, считаются исполненными надлежащим образом.

27. Любые уведомления, требования, согласия, извещения и другие, аналогичные обращения, Сторон должны производиться в письменной форме, путем вручения соответствующего документа уполномоченному лицу либо почтовым отправлением, позволяющим подтвердить факт доставки сообщения адресату.

28. Сторона освобождается от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если докажет, что это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор) либо их последствий, т. е., чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств (стихийные явления, землетрясения, наводнения, военные действия, эпидемии, забастовки и т.д.), а также, так называемого, административного форс-мажора – запретительных мер государственных и органов местного самоуправления, либо установления другого моратория, на которые Сторона не могла повлиять и предотвратить разумными мерами, требующимися по характеру обстоятельств и/или условиями Договора.

29. Сторона, для которой, вследствие действий обстоятельств непреодолимой силы либо их последствий, создалась возможность выполнения обязательств по настоящему Договору, обязана известить в письменной форме другую Сторону о наступлении или прекращении вышеуказанных обстоятельств и предоставить подтверждающие документы.

30. Если действие обстоятельства непреодолимой силы либо их последствий сделает невозможным для Стороны исполнение её обязанностей по настоящему Договору в течение более чем 6 (Шести) месяцев с момента их возникновения, то каждая из Сторон вправе расторгнуть настоящий Договор.

31. В соответствии с Федеральным законом РФ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним

Квартира считается находящейся в залоге у Кредитора-Залогодержателя в обеспечение исполнения обязательств Покупателя по кредитному договору № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_ 201\_ года (ипотека в силу закона)/.

Право залога Кредитора-Залогодержателя в отношении Квартиры, а также право требования Кредитора-Залогодержателя по кредитному договору удостоверяются Закладной (далее по тексту Закладная), подаваемой Покупателем в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, одновременно с настоящим Договором.

32. В соответствии с пунктом 2 ст. 20 Федерального закона РФ «Об ипотеке (залоге недвижимости) Покупатель обязуется представить в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, заявление о государственной регистрации ипотеки в силу закона одновременно с представлением документов на государственную регистрацию перехода права собственности по настоящему Договору, а также Закладной. Государственная регистрация ипотеки в силу закона осуществляется без уплаты государственной пошлины, одновременно с государственной регистрацией права собственности.

33. Стороны договорились, что в соответствии с п. 5 ст. 488 ГК РФ право залога у Продавца на Квартиру не возникает.

34. Стороны договорились, что переход права по настоящему Договору будет зарегистрирован только при условии наличия в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области Закладной и заявления Покупателя о регистрации залога в пользу Кредитора-Залогодержателя в отношении Квартиры.

35. С даты подписания настоящего Договора Продавец не вправе отчуждать, обременять и допускать ухудшение состояния Квартиры.

36. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и подлежит передаче в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, для регистрации перехода права собственности и ипотеки.

37. Государственная регистрация перехода права собственности на Квартиру к Покупателю по настоящему Договору осуществляется одновременно с государственной регистрацией ипотеки.

38. Переход права собственности по настоящему Договору, право собственности Покупателя и ипотека в силу закона в пользу Кредитора-Залогодержателя подлежат государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, о чем органом, осуществляющим государственную регистрацию прав, проставляются отметки о регистрации на всех оригиналах настоящего Договора.

39. На момент заключения настоящего Договора в Квартире никто не зарегистрирован и фактически не проживает. Лиц, сохраняющих право пользования Квартирой после ее приобретения Покупателем, не имеется.

40. Стороны пришли к соглашению, что правила ст. 359 ГК РФ не подлежат применению к отношениям Сторон по настоящему Договору.

41. Стороны подтверждают, что возникновение и/или прекращение прав и обязанностей по настоящему Договору не поставлено в зависимость от обстоятельств, относительно которых неизвестно, наступят они или не наступят.

42. Уплата штрафных санкций, обусловленных неисполнением либо ненадлежащим исполнением Покупателем своих обязательств по настоящему Договору, осуществляется за счет собственных средств Покупателя.

44. Стороны выражают свое согласие, а также подтверждают наличие согласия иных субъектов персональных данных, чьи данные предоставлены и/или будут предоставлены Сторонами в дальнейшем, на обработку Кредитором-Залогодержателем персональных данных любыми способами, предусмотренными Федеральным законом от 27.07.2006 N 152-ФЗ «О персональных данных» с целью заключения, исполнения, и последующего сопровождения настоящего Договора, а также для целей разрешения споров, разногласий и иных ситуаций, связанных с настоящим Договором, Стороной, Квартирой, Кредитором-Залогодержателем. Настоящее согласие на обработку персональных данных действует в течение неограниченного срока и может быть отозвано путем направления Кредитору-Залогодержателю письменного уведомления, не менее чем за 3 (три) месяца до момента отзыва согласия при условии, что на момент отзыва согласия между любой из Сторон и Кредитором-Залогодержателем не будет действующих договорных отношений, если иное не установлено законодательством Российской Федерации.

45. Если в течение 10-ти (Десяти) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора, Покупатель не исполнит перед Продавцом обязательство по оплате денежных средств в размере, указанном в п. 5.1. настоящего Договора, то договор считается не заключенным и не вступившим в силу.

46. Настоящий Договор составлен в 3-х (трех) экземплярах, из которых один – для Продавца, один – для Покупателя и один для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области.

**Продавец:**

**ООО «ИМПОСТ Инвест»**

Адрес: 141280, Московская обл., г. Ивантеевка, ул. Первомайская, д. 24-а,  
ОГРН1135038000206

ИНН/КПП 5038095882 /503801001,

Расчетный счет 40702810740020010764 в ПАО Сбербанк России г. Москва  
БИК 044525225

Корр. счет 30101810400000000225

Генеральный директор \_\_\_\_\_/Степанов М.Ю./

**Покупатель:**

**Гр. Российской Федерации** \_\_\_\_\_, \_\_\_ \_\_ 19\_\_ года рождения,  
место рождения \_\_\_\_\_, пол: \_\_, паспорт \_\_\_\_\_, выданный \_\_\_\_\_,  
\_\_\_.20\_\_ года, зарегистрирован(ная) по месту жительства: г. \_\_\_\_\_, ул.  
М.\_\_\_\_\_, дом \_\_, кв. \_\_\_\_

Адрес \_\_\_\_\_ для \_\_\_\_\_ получения \_\_\_\_\_ корреспонденции \_\_\_\_\_

Тел.: \_\_\_\_\_;

\_\_\_\_\_@\_\_\_\_\_.

**Акт**  
**приема-передачи Квартиры**  
**к Договору № \_\_\_\_\_ купли-продажи квартиры**  
**от «\_\_» \_\_\_\_\_ 2016 года**

пос. Фряново Московской области

«\_\_» \_\_\_\_\_ 2016 года

Мы, нижеподписавшиеся: **Общество с ограниченной ответственностью «ИМПОСТ Инвест»**, зарегистрированное МИФНС № 3 по Московской области 23.01.2013 г., Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 50 № 013933864, за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1135038000206, находящееся по адресу: 141280, Московская обл., г. Ивантеевка, ул. Первомайская, д. 24-а, ИНН 5038095882, КПП 503801001, в лице Генерального директора Степанова Михаила Юрьевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Продавец»**, с одной стороны, и **гр. Российской Федерации \_\_\_\_\_**, пол: \_\_, \_\_.\_\_.\_\_ года рождения, место рождения \_\_, паспорт \_\_ \_\_ \_\_, выдан \_\_, дата выдачи: \_\_.\_\_.\_\_ года, код подразделения \_\_ \_\_, зарегистрирован(ая) по адресу: \_\_\_\_\_, именуемый(ая) в дальнейшем **«Покупатель»**, с другой стороны, вместе именуемые **«Стороны»**, подписали настоящий Акт о нижеследующем:

1. В соответствии с **Договором № \_\_\_\_\_ купли-продажи квартиры от «\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_\_ года** (далее по тексту – «Договор»), Продавец передал Покупателю **квартиру № \_\_ (\_\_\_), состоящую из \_\_-\_\_ (\_\_\_) комнат, расположенную на \_\_-ом (\_\_\_) этаже, общей площадью \_\_, \_\_ кв.м., кадастровый номер: \_\_\_\_\_** (площадь Квартиры, указанная в настоящем пункте Договора не включает в себя площадь лоджий и балконов), именуемую далее по тексту «Квартира», в жилом доме по адресу: Московская область, г.п. Фряново, ул. Поварова, д. \_\_ (\_\_\_), в состоянии пригодном для ее использования в соответствии с назначением. Квартира передана Покупателю в следующем техническом состоянии:

- стены и полы без внутренней отделки;
- выполнены внутриквартирные перегородки из пазогребневых блоков высотой в один ряд;
- в санузлах и ванных комнатах выполнены перегородки на всю высоту из пазогребневых блоков;
- выполнены перегородки межквартирные из ячеистых бетонных блоков;
- без установки внутренних дверей;
- входная дверь в Квартиру – металлическая;
- выполнены оконные и балконные блоки из профиля ПВХ без установки подоконников;
- без внутриквартирной разводки водопровода ХВС и ГВС, канализование;
- без внутриквартирной разводки и установки сантехнических приборов (для подключения к стояку – отвод с заглушкой);
- система отопления: с установкой отопительных приборов;
- система электроснабжения: устройство системы электроснабжения до ввода в Квартиру с установкой в Квартире щитка механизации;

- остекление лоджий и балконов – отсутствует.

Все последующие работы по доведению Квартиры до полной готовности выполняются Покупателем за счет собственных средств.

2. В соответствии с условиями Договора и настоящего Акта, Покупатель принял Квартиру и оплатил Продавцу договорную стоимость Квартиры в полном объеме.

3. Покупатель претензий по качеству и состоянию Квартиры к Продавцу не имеет.

4. Расчеты между Сторонами по Договору произведены полностью. Стороны по Договору материальных и финансовых претензий друг к другу не имеют.

5. Настоящий Акт составлен в 2 (Двух) подлинных экземплярах, по одному для каждой из Сторон, которые имеют одинаковую юридическую силу.

### **РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:**

#### **Продавец:**

**ООО «ИМПОСТ Инвест»**

Адрес: 141280, Московская обл., г. Ивантеевка, ул. Первомайская, д. 24-а,  
ОГРН1135038000206

ИНН/КПП 5038095882 /503801001,

Расчетный счет 40702810740020010764 в ПАО Сбербанк России г. Москва  
БИК 044525225

Корр. счет 30101810400000000225

Генеральный директор \_\_\_\_\_ /**Степанов М.Ю.**/

#### **Покупатель:**

**Гр. Российской Федерации** \_\_\_\_\_, \_\_\_\_ \_\_\_\_ 19\_\_ года рождения, место рождения \_\_\_\_\_, пол: \_\_, паспорт \_\_\_\_\_, выданный \_\_\_\_\_, \_\_.\_\_.20\_\_ года, зарегистрирован(ная) по адресу: г. \_\_\_\_\_, ул. М.\_\_\_\_\_, дом \_\_, кв. \_\_\_\_  
Адрес для получения корреспонденции: \_\_\_\_\_

Тел.: \_\_\_\_\_; \_\_\_\_\_@\_\_\_\_\_.



