

**ДОГОВОР
КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ
№ РХД-КВ-2/3-2-60-2/АН-ДКП**

г. Москва

14 февраля 2023 г.

Общество с ограниченной ответственностью "Арендное ремонтно-строительное предприятие Фрунзенского района", ИНН 7707431484, ОГРН 1197746397243, дата государственной регистрации: «20» июня 2019 года, орган, осуществивший регистрацию: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве, адрес (место нахождения): 127473, Москва г., ул. Селезневская, д. 28, стр. 1, этаж 4, помещ. 401, именуемое в дальнейшем **«Продавец»**, в лице Марченковой Ксении Владимировны, действующей на основании Доверенности, удостоверенной 15.09.2022 года нотариусом города Москвы Бойцовой Вероникой Юрьевной, зарегистрировано в реестре за № 77/67-н/77-2022-1-2772, с одной стороны, и

Гражданин Российской Федерации, **Исаева Наталья Николаевна**, пол: жен., 01.03.1980 года рождения, место рождения: гор. Петропавловск-Камчатский-50, паспорт 46 14 667051 выдан ТП № 3 ОУФМС России по Московской области по Красногорскому муниципальному району 11.12.2014 г., код подразделения 500-060, зарегистрированная по адресу: 143421, Московская область, Красногорский муниципальный р-н, дер. Глухово, ул. Старомосковская, дом 6, контактный телефон: +7 (965) 398-80-45, именуемая в дальнейшем **«Покупатель»**, с другой стороны, далее также по отдельности, именуемые **«Сторона»**, а совместно – **«Стороны»**, заключили настоящий Договор купли-продажи жилого помещения (далее – **«Договор»**) о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Продавец обязуется передать в собственность Покупателя, а Покупатель обязуется принять и оплатить жилое помещение (далее – **«Квартира»**): № **60**, количество комнат: **2**, площадь: **52,5** кв.м., общая площадь с учетом лоджий/балконов с коэффициентом: **55,1** кв.м., кадастровый номер: **77:09:0005005:10164**, номер, тип этажа, на котором расположена Квартира: **2**, в многоквартирном жилом доме по адресу: **Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. м.о. Хорошевский, ул. Зорге, д. 9, к. 1** (далее – **«Многоквартирный дом»**).

1.2. Продавцу Квартира принадлежит на праве собственности, что подтверждается записью регистрации № **77:09:0005005:10164-77/060/2022-1** от **16.11.2022** г.

1.3. Продавец гарантирует, что на момент заключения Договора Квартира не заложена, в споре не состоит, не находится под арестом (запретом), свободна от любых имущественных прав и претензий третьих лиц, долгов по налогам и коммунальным платежам не имеется; лиц, сохраняющих право пользования Квартирой, не имеется; в указанной Квартире никто не зарегистрирован по месту жительства.

1.4. Квартира не имеет внутренней отделки и передается Продавцом Покупателю в степени строительной готовности.

Устройства для управления отдельными элементами инженерных систем Квартиры без установки/подключения. Установка/подключение устройств, переданных Продавцом Покупателю при приемке Квартиры по акту приема-передачи, выполняется Покупателем после оформления (регистрации) права собственности Покупателя на Квартиру.

1.5. После приобретения Квартиры Покупатель осуществляет самостоятельно и за свой счет эксплуатацию и ремонт Квартиры, а также участвует соразмерно занимаемой площади в расходах, связанных с техническим обслуживанием и ремонтом, в том числе капитальным, Многоквартирного дома, в котором находится Квартира.

2. Цена и порядок расчетов

2.1. Цена Квартиры устанавливается в размере, равном **21 417 842,00 (Двадцать один миллион четыреста семнадцать тысяч восемьсот сорок два) рубля 00 копеек**, НДС не облагается (далее по тексту Договора – **«Цена Квартиры»**).

2.2. Денежные средства в сумме, указанной в п.2.1. Договора, подлежат оплате Покупателем в следующем порядке и сроки:

2.2.1. Сумма собственных денежных средств в размере **21 417 842,00 (Двадцать один миллион четыреста семнадцать тысяч восемьсот сорок два) рубля 00 копеек** – перечисляется с безотзывного покрытого (депонированного) аккредитива, открытого Покупателем в пользу Продавца на следующих условиях оплаты:

Покупатель обязуется открыть аккредитив в Банке-эмитенте (являющимся также Исполняющим банком) в срок по **17.02.2023 г.** включительно.

Об открытии аккредитива Покупатель обязан известить Получателя средств по аккредитиву в срок не позднее 5 (Пять) дней с даты открытия аккредитива.

Способ извещения Получателя средств об открытии аккредитива: путем отправки Продавцу Уведомления об открытии аккредитива заказным письмом с уведомлением о вручении по указанному в Договоре адресу и/или посредством электронной связи, путем отправки в день открытия аккредитива электронного сообщения на адрес электронной почты: **hramova@anlider.info**.

- Срок действия аккредитива – 60 (шестьдесят) календарных дней от даты открытия аккредитива.
- Частичная оплата по аккредитиву не предусмотрена.
- Затраты Банка-эмитента, связанные с открытием и проведением расчетов по аккредитиву, относятся на счет Покупателя в соответствии с тарифами Банка-эмитента.

- Получатель средств по аккредитиву - Продавец.

- Банк-получатель – банк, обслуживающий Получателя средств по аккредитиву.

- Условия исполнения аккредитива – без акцепта, при предоставлении Продавцом Банку-эмитенту (Исполняющему банку), оригинала и электронной скан-копии настоящего Договора, подписанного Сторонами/настоящего Договора в форме электронного документа, подписанного усиленными квалифицированными электронными подписями Сторон и оригинала и/или электронной скан-копии выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости, удостоверенной в соответствии с требованиями законодательства на бумажном носителе или в форме электронного документа, содержащего сведения о государственной регистрации перехода права собственности по Договору.

2.3. В случае просрочки выполнения Покупателем обязательства по оплате Цены Квартиры, Продавец вправе потребовать от Покупателя уплаты штрафной неустойки в размере 0,1% (Ноль целых одна десятая %) от суммы, оплата которой просрочена, за каждый календарный день просрочки. Уплата неустойки не освобождает Покупателя от исполнения своих обязательств по Договору.

2.4. Стороны договорились о том, что в соответствии с п.5 ст.488 Гражданского кодекса Российской Федерации право залога у Продавца на Квартиру не возникает.

2.5. Обязанность Покупателя по оплате Квартиры считается полностью исполненной со дня поступления на расчетный счет Продавца денежных средств в размере, указанном в пункте 2.1. Договора, а также неустойки за просрочку оплаты (при начислении таковой).

2.6. Оплата по настоящему Договору подтверждается в подписанном Сторонами Акте приема-передачи Квартиры.

2.7. В Цену Квартиры (п. 2.1. Договора) не входят расходы по государственной регистрации перехода права собственности на Покупателя, пошлина за нотариальное удостоверение документов, изготовление документов организациями, осуществляющими техническую инвентаризацию объектов капитального строительства/ кадастровый учет недвижимости (в т.ч. технические планы, кадастровые паспорта, экспликации, планы помещений); платежи за содержание и ремонт Квартиры, включающие в себя плату за услуги и работы по управлению Многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, плату за коммунальные услуги, которые оплачиваются Покупателем отдельно. При этом платежи за содержание и ремонт Квартиры, включающие в себя плату за услуги и работы по управлению Многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, плату за коммунальные услуги, осуществляются Покупателем путем перечисления денежных средств на расчетные счета соответствующих организаций. Покупатель самостоятельно заключает соответствующие договоры с эксплуатирующими организациями.

3. Передача Квартиры

3.1. Продавец обязуется передать, а Покупатель обязуется принять Квартиру по Акту приема-передачи Квартиры. С момента подписания Сторонами указанного Акта Квартира будет считаться переданной Продавцом и принятой Покупателем.

3.2. Стороны обязуются подписать Акт приема-передачи Квартиры в срок не позднее **30.04.2023 года**, при условии исполнения Покупателем своих обязательств по оплате Цены Квартиры и государственной регистрации перехода права собственности на Квартиру к Покупателю.

С даты подписания Акта Покупатель несет ответственность за сохранность, риск гибели, утраты, повреждения, ухудшения Квартиры и/или ответственность за причинение ущерба третьим лицам в результате ненадлежащего содержания / пользования Квартирой; в том числе ответственность за необеспечение / ненадлежащее обеспечение работы инженерных систем Квартиры.

Покупатель несет ответственность за содержание Квартиры, в том числе оплату платежей за

коммунальное обслуживание и техническую эксплуатацию Квартиры и общего имущества Многоквартирного дома, в котором она расположена с даты подписания Акта приема-передачи Квартиры.

3.3. Право собственности на Квартиру переходит к Покупателю с момента государственной регистрации перехода права собственности на Квартиру в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

Подача документов на государственную регистрацию перехода права собственности на Квартиру к Покупателю производится на условиях, указанных в разделе 4 Договора.

4. Обязанности Сторон

4.1. Продавец обязуется:

4.1.1. Обеспечить получение одобрения заключения Договора соответствующим уполномоченным органом, в случае если такая процедура предусмотрена документами Продавца и/или нормативными актами.

4.1.2. В течение 20 (Двадцати) календарных дней после исполнения Покупателем своих обязательств по открытию аккредитива в пользу Продавца на условиях и в размере, указанных в п.2.2.1 Договора, уплаты неустойки, в случае ее начисления, оплате государственной пошлины за государственную регистрацию права (в соответствии с пунктами 2.2.1, 2.3 и 4.2.2 Договора), подать документы на государственную регистрацию перехода права собственности на Квартиру к Покупателю.

4.1.3. Устранить недостатки в документах, поданных от своего имени на государственную регистрацию, согласно замечаниям органа регистрации прав, в срок не позднее 10 (Десяти) рабочих дней со дня получения уведомления соответствующего органа о таких замечаниях.

4.2. Покупатель обязуется:

4.2.1. К моменту заключения Договора, по требованию Продавца, предоставить нотариально удостоверенное согласие супруга на приобретение Квартиры или нотариально удостоверенный брачный договор, а в случае, если Покупатель не состоит в браке – нотариально удостоверенное заявление об этом.

4.2.2. Произвести оплату Цены Квартиры в размере и порядке, установленным разделом 2 Договора, уплатить неустойку, в случае ее начисления, а также оплатить государственную пошлину за государственную регистрацию права собственности на Квартиру.

4.2.3. В течение 20 (Двадцати) календарных дней после исполнения своих обязательств по открытию аккредитива в пользу Продавца на условиях и в размере, указанных в п.2.2.1 Договора, уплаты неустойки, в случае ее начисления (в соответствии с пунктами 2.2.1, 2.3 и 4.2.2 Договора), подать документы (лично или через своего представителя) на государственную регистрацию перехода права собственности на Квартиру.

4.2.4. Устранить недостатки в документах, поданных на государственную регистрацию, согласно замечаниям органа регистрации прав, в срок не позднее 10 (Десяти) рабочих дней со дня получения уведомления соответствующего органа о таких замечаниях.

5. Ответственность Сторон. Расторжение Договора.

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору каждая из Сторон несет ответственность, предусмотренную действующим законодательством Российской Федерации.

5.2. Ни одна из Сторон не несет ответственности в случае неисполнения, несвоевременного или ненадлежащего исполнения ею какого-либо обязательства по Договору, если указанные неисполнение, несвоевременное или ненадлежащее исполнение обусловлены исключительно наступлением и/или действием обстоятельств непреодолимой силы.

5.3. Сторона не несет ответственности за увеличение срока исполнения своих обязанностей в соответствии с Договором, если указанное увеличение является следствием несвоевременного исполнения своих обязанностей другой Стороной.

5.4. Ненадлежащее исполнение Покупателем обязательства по внесению Цены Квартиры (под ненадлежащим исполнением указанного обязательства Покупателя понимается любое нарушение срока оплаты Цены Квартиры, установленного настоящим Договором, в т.ч. просрочка срока открытия аккредитива и открытие аккредитива на меньшую сумму, чем это предусмотрено в п.2.2.1 Договора и пр.) признается отказом Покупателя от исполнения настоящего Договора.

Если к отношениям Сторон будут подлежать применению ст. 487, 328 ГК РФ, то в случае ненадлежащего исполнения Покупателем обязательства по внесению Цены Квартиры (под ненадлежащим исполнением указанного обязательства Покупателя понимается любое нарушение срока оплаты Цены Квартиры, установленного настоящим Договором) Продавец имеет право на односторонний (внесудебный) отказ от Договора (исполнения Договора) полностью в соответствии со ст. 328 ГК РФ.

Настоящий Договор считается Сторонами прекращенным с даты направления Покупателю Уведомления о прекращении настоящего Договора или об отказе от договора (исполнения договора) в случае применения к правоотношениям Сторон ст. 487, 328 ГК РФ.

5.5. Сторонами согласован следующий общий порядок одностороннего (внесудебного) отказа Продавца от Договора (исполнения Договора) в случае, предусмотренном ст. 487, 328 ГК РФ и п.5.4 Договора:

1) Отказ от исполнения Договора осуществляется путем письменного уведомления об этом Покупателя;

2) Продавец направляет Покупателю Уведомление об отказе от договора (исполнения договора) с указанием причин.

5.6. Стороны пришли к соглашению о том, что настоящий Договор считается расторгнутым по соглашению Сторон, в соответствии с п.1. ст. 450 Гражданского Кодекса в случаях:

1) любого нарушения Покупателем второго и/или любого из последующего сроков оплаты Цены Квартиры, установленных настоящим Договором. В указанном случае Договор считается расторгнутым по соглашению Сторон без подписания какого-либо дополнительного документа **на 5 (пятый) рабочий день**, следующий за днем, в котором обязательства по оплате должны были быть исполнены;

2) если в течение 20 (Двадцати) календарных дней с даты исполнения обязательств Покупателя, предусмотренных п.2.2.1 Договора (открытие аккредитива в пользу Продавца на условиях и в размере, указанных в п.2.2.1 Договора), Покупатель не подаст документы на государственную регистрацию перехода права собственности (лично или через представителя). В указанном случае Договор считается расторгнутым по соглашению Сторон без подписания какого-либо дополнительного документа **на 22 (Двадцать второй) календарный день** с даты, в которую обязательства, указанные в п. 4.2.3 Договора, должны были быть исполнены.

В случае расторжения Договора по соглашению Сторон по основанию, указанному в п.5.6. Договора, Продавец возвращает Покупателю денежные средства, перечисленные последним по Договору в течение 30 (Тридцати) календарных дней с момента предоставления Покупателем заявления с указанием реквизитов для возврата денежных средств. При расторжении настоящего Договора Продавец вправе при возврате денежных средств удержать неустойку в размере 10% (Десяти процентов) от Цены Квартиры по настоящему Договору.

В случае удержания неустойки Продавцом она считается признанной Покупателем на дату расторжения Договора.

5.7. Стороны пришли к соглашению о том, что нарушение Покупателем любого из сроков оплаты Цены Квартиры и/или срока подачи документов на государственную регистрацию перехода права собственности (лично или через представителя), является существенным нарушением условий Договора.

5.8. В случае расторжения настоящего Договора по инициативе Покупателя, Продавец возвращает Покупателю денежные средства, перечисленные последним по настоящему Договору, после подписания двустороннего соглашения о расторжении Договора, в течение 30 (Тридцати) календарных дней с даты получения от Покупателя письменного заявления, содержащего реквизиты для возврата денежных средств. При возврате уплаченных Покупателем денежных средств проценты на них не начисляются.

При расторжении настоящего Договора Продавец вправе при возврате денежных средств удержать неустойку в размере 10% (Десяти процентов) от Цены Квартиры по настоящему Договору. В случае удержания неустойки Продавцом она считается признанной Покупателем на дату расторжения Договора.

6. Изменение и прекращение Договора.

6.1. Договор может быть изменен или прекращен по письменному соглашению Сторон, а также в иных случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации и/или Договором.

6.2. В случае изменения или расторжения Договора обязательства считаются измененными или прекращенными с момента заключения соответствующего письменного соглашения Сторонами, если иное не вытекает из соглашения или Договора, а при изменении или расторжении настоящего Договора в судебном порядке – с момента вступления в законную силу соответствующего решения суда.

6.3. Если основанием для изменения или расторжения Договора послужило нарушение Договора одной из Сторон, другая Сторона вправе требовать возмещения убытков, причиненных изменением или расторжением Договора.

7. Заключительные положения

7.1. Договор считается заключенным с момента его подписания Сторонами и действует вплоть до полного выполнения Сторонами своих обязанностей либо до его расторжения.

7.2. Все уведомления, которые должны либо могут быть направлены в рамках Договора, должны быть исполнены в письменном виде, подписаны уполномоченным представителем Стороны-отправителя и, если иное не предусмотрено настоящим Договором, могут быть направлены в адрес Стороны-получателя одним из следующих способов, при этом уведомление будет считаться полученным:

- доставкой курьером Стороны-отправителя – в день приема уведомления Стороной-получателем у курьера с отметкой Стороны-получателя о получении;

- заказными письмами с уведомлением о вручении и телеграммами – в день вручения заказного письма или телеграммы любому лицу, принявшему указанное отправление по указанному в Договоре адресу, либо в день удостоверения работником почтовой службы отказа от принятия такого заказного письма или телеграммы адресатом, либо удостоверения работником почтовой службы факта отсутствия адресата по указанному адресу, либо возврата заказного письма в связи с истечением срока его хранения.

Указанные в настоящем пункте уведомления должны направляться Сторонами по адресам, указанным в Договоре.

7.3. Все споры, возникающие между Сторонами в процессе исполнения Договора, разрешаются путем переговоров. В случае неурегулирования разногласий путем переговоров споры между Сторонами передаются на рассмотрение в Мещанский районный суд г. Москвы.

7.4. Настоящим Покупатель подтверждает, что на момент заключения настоящего Договора он в дееспособности не ограничен, под опекой, попечительством, а также патронажем не состоит; по состоянию здоровья может самостоятельно осуществлять и защищать свои права и исполнять обязанности; не страдает заболеваниями, препятствующими осознавать суть подписываемого Договора и обстоятельств его заключения, что у него отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить данную сделку на крайне невыгодных для себя условиях, настоящий Договор не является для него кабальной сделкой и что он осознает последствия нарушения условий Договора.

7.4.1. Покупатель дает свое согласие Продавцу на обработку, хранение и передачу персональных данных третьим лицам в электронном виде, на бумажных носителях и в устной форме. Передача Продавцом персональных данных Покупателя третьим лицам возможна в рамках исполнения настоящего Договора и в случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

7.4.2. Настоящим Продавец подтверждает, что на момент заключения настоящего Договора он является правоспособным юридическим лицом, зарегистрированным и осуществляющим свою деятельность в соответствии с законодательством Российской Федерации, а его представитель действует в пределах предоставленных ему полномочий.

7.5. Договор составлен в 4 (Четырех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один экземпляр – для Продавца, 1 (Один) – для Покупателя, один экземпляр – для органа регистрации прав, один – для Банка-эмитента.

7.6. В остальном, что не предусмотрено Договором, Стороны будут руководствоваться действующим законодательством Российской Федерации.

8. Адреса и реквизиты Сторон

Продавец:

**Общество с ограниченной ответственностью
"Арендное ремонтно-строительное
предприятие Фрунзенского района"**

ИНН 7707431484, КПП 770701001

ОГРН 1197746397243

Место нахождения: 127473, Москва г,
Селезневская ул, дом № 28, строение 1, этаж 4,
помещение 401

Банк ВТБ (ПАО) г. Москва

р/с 40702810516800000893

к/с 30101810700000000187, БИК 044525187

Представитель по доверенности

_____/К.В. Марченкова/

Покупатель:

**Гражданин Российской Федерации
Исаева Наталья Николаевна**

_____/Исаева Н.Н./