Форма договора купли-продажи

ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ

квартиры №\_\_\_\_

*Российская Федерация, город Орел*

*\_\_\_ \_\_\_\_ две тысячи двадцать пятого года*

Мы, Общество с ограниченной ответственностью «Дольщик» (ООО «Дольщик»), ИНН 4632223062, ОГРН 1164632065894, в лице директора \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании устава (или представителя \_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании доверенности \_\_\_\_\_\_\_\_), именуемое в дальнейшем «Продавец», с одной стороны, и гр. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_\_\_ года рождения, место рождения: \_\_\_, пол: \_\_\_\_, паспорт \_\_\_\_ \_\_\_, выдан \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ года, код подразделения \_\_-\_\_\_, зарегистрирован по адресу: \_\_\_\_\_, тел. +7 (\_\_\_) \_\_\_-\_\_-\_\_, действующий в собственных интересах, именуемый в дальнейшем «Покупатель», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны»,

на основании протокола о результатах Запроса предложений от\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ заключили настоящий договор купли-продажи недвижимого имущества (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. Продавец обязуется продать, а Покупатель обязуется купить и оплатить в соответствии с условиями настоящего договора Квартиру: по адресу: Российская Федерация, Орловская область, городской округ город Орёл, г. Орёл, ул. Космонавтов, д. 15, кв. \_\_\_, площадью \_\_\_ кв.м., этаж \_\_, количество комнат: \_\_ (\_\_\_), кадастровый номер: 57:25:0040235:\_\_\_\_ (далее по тексту именуется «Квартира»).
2. Указанная Квартира принадлежит Продавцу на праве собственности на основании: Передаточного Акта к договору участия в долевом строительстве жилья № \_\_\_ от \_\_\_\_ г., выдан \_\_\_ г.; Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию № 57-25-4-2024 от 14.02.2024 г.; Управлением градостроительства, архитектуры и землеустройства Орловской области; Договора участия в долевом строительстве жилья № \_\_\_, от\_\_\_\_ г. Право собственности зарегистрировано, о чем в едином государственном реестре недвижимости сделана запись регистрации права № 57:25:0040235:\_\_\_\_-57/058/2025-105 от \_\_.\_\_.2025 г.
3. Цена Квартиры, определенная по итогам продажи (Протокол об итогах Запроса предложений № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_), составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей.
4. Оплата указанной в п.3 настоящего Договора цены Квартиры производится в следующем порядке:
	1. Внесенный Покупателем для участия в Запросе предложений задаток в сумме \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей засчитывается в счет частичного исполнения Покупателем обязанности по уплате цены Квартиры.
	2. Сумму в размере \_\_\_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_) рублей Покупатель в течение 3 (трех) рабочих дней с даты подписания Договора обязан внести на расчетный счет Акционерного общества «Российский аукционный дом» (ИНН 7838430413, р/с № 40702810726260000311 в Филиале «ЦЕНТРАЛЬНЫЙ» Банка ВТБ (ПАО) г. Москва, к/с № 30101810145250000411, БИК 044525411, далее – «Организатор процедуры»).
	3. АО «РАД» в течение 3 (трех) рабочих дней с даты получения от Продавца либо Покупателя копии настоящего Договора и выписки из ЕГРН, в которой будут указаны сведения, подтверждающие регистрацию перехода права собственности на Квартиру к Покупателю, перечисляет полученные от Покупателя денежные средства в счет оплаты цены Квартиры по Договору Продавцу по следующим реквизитам: получатель - Общество с ограниченной ответственностью «Дольщик»; ОГРН 1164632065894; ИНН 4632223062; КПП 543201001; р/с № 40702810216010002019 в Центрально-Черноземном филиале АО «Экспобанк»; к/с № 30101810345250000330; БИК 043807330.
5. Продавец и Покупатель договорились, что совместно обратятся в регистрирующий орган для регистрации перехода права собственности на Квартиру в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента надлежащего исполнения Покупателем обязательств по внесению денежных средств в счет оплаты Квартиры в соответствии с п.4.2 настоящего Договора.
6. В случае, если в течение 3 (трех) рабочих дней с даты заключения договора Покупатель не оплатил денежные средства в счет оплаты Квартиры в полном объеме в соответствии с п.4.2. настоящего Договора, Договор считается автоматически расторгнутым на 4 (четвертый) рабочий день с даты подписания настоящего договора. Направление отдельного письменного уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора в данном случае не требуется. Стороны освобождаются от обязанности обратиться в регистрирующий орган для регистрации перехода права собственности на Квартиру в пользу Покупателя. Внесенный Покупателем для участия в Запросе предложений задаток не возвращается.
7. По соглашению Сторон, обязанности Покупателя по оплате Квартиры по настоящему Договору считаются исполненными с момента поступления денежных средств в сумме, указанной в п.3 Договора на расчётный счет Продавца – ООО «Дольщик».
8. До подписания настоящего договора указанная Квартира никому не продана, не подарена, в споре и под арестом (запрещением) не состоит. На момент подписания настоящего договора Квартира находится в залоге АО «Экспобанк» (далее «Залогодержатель», «Банк»). Ограничения (обременения) права: № 57:25:0040235:\_\_\_-57/058/2025-\_\_\_ от \_\_\_.\_\_\_.2025 г., основание - Договор залога обязательственных прав №Ю01-19-021з/\_\_ от \_\_.\_\_.2019 г., № 57:25:0040235:\_\_\_-57/058/2025-\_\_\_ от \_\_.\_\_.2025 г., основание - Договор залога обязательственных прав №Ю01-16-047з/\_\_ oт \_\_.\_\_.2017 г.
9. Покупатель принимает обязательства Залогодателя по указанным договорам залога до исполнения обязательств по оплате Квартиры в соответствии с п.3 и п.4 Договора. Иные права третьих лиц на Квартиру отсутствуют.

10. Продавец в течение 7 рабочих дней обязуется представить Залогодержателю документы, подтверждающие переход права собственности на Квартиру в пользу Покупателя и поступления денежных средств от реализации Квартиры на расчетный счет Продавца для целей направления Залогодержателем в регистрирующий орган заявления о погашении залоговых записей, указанных в п.8 Договора. Регистрационные записи об ипотеке подлежат погашению после регистрации перехода права собственности на Квартиру к Покупателю путем подачи Залогодержателем заявления в орган государственной регистрации о погашении регистрационной записи об ипотеке не позднее 7 (семи) рабочих дней с даты поступления Продавцу денежных средств от реализации Квартиры.

11. Покупатель осмотрел Квартиру перед подписанием настоящего Договора. Покупатель подтверждает, что состояние Квартиры, в том числе, отсутствие ремонта в Квартире, отсутствие системы отопления, ему известны, соответствуют его ожиданиям и не могут являться основаниями для расторжения/отказа от настоящего Договора либо изменения настоящего Договора, либо уменьшения стоимости Квартиры, либо предъявления каких-либо убытков Продавцу. Продавец передал Квартиру в том состоянии, в каком он имеется на день подписания Договора.

12. В течение 3 (трех) рабочих дней после государственной регистрации перехода права собственности по настоящему Договору и поступления на расчётный счет Продавца денежных средств в сумме, указанной в п.3 Договора, Продавец обязуется передать Покупателю Квартиру с подписанием [Акта](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=PAP&n=93783) приема-передачи квартиры.

13. На момент подписания Договора в Квартире никто не зарегистрирован, лиц, сохраняющих право пользования и проживания в данной квартире после ее приобретения Покупателем, не имеется.

14. С момента внесения записи в Единый государственный реестр недвижимости о переходе права собственности в установленном законом порядке к Покупателю он приобретает право собственности на Квартиру и осуществляет за свой счет эксплуатацию, содержание и ремонт Квартиры. Покупатель осуществляет ремонт и эксплуатацию Квартиры в соответствии с правилами и нормами, действующими в Российской Федерации. С момента государственной регистрации права собственности Покупателя на Квартиру Покупатель принимает на себя обязанности по уплате налогов на имущество в отношении Квартиры.

15. До момента государственной регистрации права собственности Покупателя на Квартиру бремя уплаты налога на имущество в отношении Квартиру несет Продавец. До момента фактической передачи Квартиры Покупателю Продавец осуществляет за свой счет эксплуатацию, содержание и ремонт Квартиры. При этом Продавец гарантирует Покупателю, что на момент передачи Квартиры Продавцом будут оплачены все начисленные до дня фактической передачи Квартиры коммунальные платежи, включая взносы за капитальный ремонт МКД.

16. Покупатель полностью несет расходы, связанные с государственной регистрацией перехода права собственности на Квартиру от Продавца к Покупателю, а также иные сопутствующие расходы, связанные с заключением настоящего Договора и регистрацией перехода права собственности.

17. Содержание сделки, ее последствия, ответственность, права и обязанности, содержание статей 131, 160, 161, 164, 209, 223, 288, 292, 421, 450, 460, 461, 549, 551, 556, 557, 558 Гражданского кодекса РФ, статей 17, 38 Жилищного кодекса РФ, статьей 34-36 Семейного кодекса РФ Сторонам известны и понятны.

18. Стороны договора подтверждают, что не лишены дееспособности, не состоят под опекой и попечительством, не страдают заболеваниями, препятствующими осознать суть договора, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить данный договор на крайне невыгодных для себя условиях. Продавец гарантирует, что настоящая сделка не является для Продавца крупной, а также, что настоящий Договор не заключается между взаимозависимыми лицами.

19.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.

20. Переход права собственности с учетом ранее зарегистрированной ипотеки в пользу Банка подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Орловской области.

21. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, из которых первый находится у Продавца, второй - у Покупателя.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Продавец - Общество с ограниченной ответственностью «Дольщик» в лице директора (или представителя, действующего на основании доверенности) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 м.п.

Покупатель - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Акт приема-передачи квартиры №\_\_\_

к Договору купли-продажи от «\_\_\_» \_\_\_ 2025 года

*Российская Федерация, город Орёл*

*\_\_ \_\_ две тысячи двадцать пятого года*

Мы, Общество с ограниченной ответственностью «Дольщик» (ООО «Дольщик»), ИНН 4632223062, ОГРН 1164632065894, в лице директора \_\_\_\_\_\_, действующего на основании Устава (или представителя, действующего на основании доверенности), именуемое в дальнейшем «Продавец», с одной стороны, и гр. \_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_ года рождения, место рождения: п\_\_\_\_, пол: \_\_\_, паспорт \_\_\_ \_\_\_, выдан \_\_\_\_\_, \_\_\_\_года, код подразделения \_\_-\_\_\_, зарегистрирован по адресу: \_\_\_\_\_\_\_, действующий в собственных интересах, именуемый в дальнейшем «Покупатель», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», в соответствии со ст. 556 Гражданского Кодекса Российской Федерации составили настоящий АКТ о том, что Продавец передал, а Покупатель принял Квартиру по адресу: Российская Федерация, Орловская область, городской округ город Орёл, г. Орёл, ул. Космонавтов, д. 15, кв. \_\_\_, площадью \_\_\_ кв.м., этаж \_\_, количество комнат: \_\_ (\_\_), кадастровый номер: 57:25:0040235:\_\_\_.

Стороны подтверждают, что состояние Квартиры, в том числе, отсутствие ремонта в Квартире, отсутствие системы отопления, соответствуют его ожиданиям. Покупатель перед подписанием настоящего акта квартиру осмотрел и не обнаружил каких-либо видимых дефектов и недостатков, о которых ему не сообщал Продавец до подписания договора купли-продажи.

1. Покупатель удовлетворен качественным состоянием квартиры, планировочным решением и комплектацией, по результатам внутреннего осмотра, произведенного перед подписанием настоящего Акта.
2. Продавец гарантирует, что Квартира не обременена задолженностями коммунальным и иным обязательным платежам.
3. Продавец передал, а Покупатель принял полный комплект ключей в \_\_\_\_\_ экземплярах, необходимых для свободного доступа в квартиру. Покупатель уведомлен, что ключи от подъезда, тамбура и почтового ящика он заказывает самостоятельно за свой счет у управляющей компании.
4. На момент подписания настоящего Акта показания счетчиков: холодная вода: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, горячая вода: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, электроэнергия \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, газ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.
5. Претензий у Покупателя к Продавцу по передаваемой квартире не имеется.

Продавец - Общество с ограниченной ответственностью «Дольщик» в лице Директора (или представителя, действующего на основании доверенности)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 м.п.

Покупатель - гр. \_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_