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

|  |  |
| --- | --- |
| **г.-к. Анапа, Краснодарский край** | **«\_»\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.** |

**Общество с ограниченной ответственностью «Новый Лазурит» (ООО «Новый Лазурит»)**, именуемое в дальнейшем **«Продавец»**, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с одной стороны, и

|  |
| --- |
| **Гражданин РФ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, именуемый в дальнейшем «Покупатель», с другой стороны, при совместном упоминании «Стороны», заключили настоящий договор купли-продажи квартиры (далее по тексту - «Договор») о нижеследующем: |

**ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.**

1.1. Продавец обязуется передать в собственность, а Покупатель принять и оплатить в соответствии с условиями настоящего Договора следующее недвижимое имущество **(далее именуемое «Квартира»):**

1.1.1. Квартира с кадастровым номером **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_-**, расположенная по адресу: Краснодарский край, Анапский район, с. Варваровка, ул. Калинина, 150, корпус \_\_\_ кв. \_\_, общей площадью с учетом балконов и лоджий с коэффициентом 0,3 **\_\_\_** кв.м, жилой площадью **\_\_\_\_**кв.м., общей площадью балконов, террас и веранд Квартиры **\_\_\_** кв.м, количество жилых комнат **\_\_\_**, этаж \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Квартира принадлежит Продавцу на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре недвижимости (далее - ЕГРН) сделана запись регистрации \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

1.2. Продавец гарантирует, что до заключения настоящего Договора указанная в п. 1.1. Квартира никому не продана, не заложена, не передана в аренду и/или в уставный капитал юридических лиц, в споре, под арестом и запретом не состоит. На момент заключения Договора в квартире никто не зарегистрирован и не проживает.

Покупатель уведомлен о том, что земельный участок с кадастровым номером 23:37:1006000:89, площадь 64 188 кв.м., категория земель - земли населенных пунктов, вид разрешенного использования - среднеэтажное многоквартирное жилищное строительство, расположенный по адресу: РФ, Краснодарский край, р-н Анапский, с. Варваровка, ул. Калинина, 150 (далее – «Земельный участок»), на котором расположена Квартира, предоставлен в залог ПАО «Промсвязьбанк» на основании договора ипотеки № Н-1/0217-18-2-0 от «19» июля 2018 года, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись регистрации № 23:37:1006000:89-23/026/2018-142 от «26» июля 2018 г. Указанный залог в части доли Покупателя в праве общей собственности на общее имущество (Земельный участок), определенной в соответствии с п.1 ст.37 Жилищного кодекса Российской Федерации, прекращается в соответствии с принципом следования судьбы доли в праве общей собственности на общее имущество судьбе права собственности на Квартиру, установленным в п.2 ст. 37 Жилищного кодекса Российской Федерации и с учетом отсутствия обременений в отношении Квартиры в пользу ПАО «Промсвязьбанк».

Покупатель согласен на предоставление в залог Земельного участка с кадастровым номером 23:37:1006000:89, доля в праве общей долевой собственности на который будет принадлежать Покупателю после регистрации права собственности Покупателя на Квартиру, и (или) залога земельного участка, образованного в результате Преобразования Земельного участка с кадастровым номером 23:37:1006000:89, на котором расположена Квартира в пользу ПАО «Промсвязьбанк».

В соответствии со статьей 11.2 Земельного кодекса Российской Федерации, Покупатель дает свое согласие на раздел, объединение, перераспределение (далее – Преобразование) Земельного участка на условиях, определяемых Продавцом, с характеристиками, указанными в межевых планах образуемых земельных участков при Преобразовании, постановку на кадастровый учет вновь образованных в результате Преобразования земельных участков, прекращение права собственности на Земельный участок в связи с его Преобразованием, государственную регистрацию права собственности Продавца на вновь образованные в результате Преобразования земельные участки, , и государственную регистрацию ограничений (обременений) прав на такие участки, а также на прекращение права собственности Покупателя на земельные участки, образованные в результате Преобразования, на территории которых не расположена Квартира, а также объекты общего пользования, на любые последующие Преобразования земельных участков, образованных в результате Преобразования Земельного участка, требуемые для целей формирования земельных участков под отдельно стоящие дома (строения).

1.3. В день подписания настоящего Договора Квартира тщательно осмотрена Покупателем. Недостатки или дефекты, препятствующие использованию Квартиры по назначению, Покупателем не обнаружены.

1.4. Право собственности на Квартиру возникает у Покупателя с момента государственной регистрации перехода права собственности на Квартиру в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Все расходы по государственной регистрации, включая стоимость оформления необходимого для этого пакета документов, несет Покупатель.

1.5. Стороны в дееспособности не ограничены, по состоянию здоровья могут самостоятельно осуществлять и защищать свои права и исполнять свои обязанности, не страдают заболеваниями, препятствующими осознавать суть подписываемого договора и обстоятельств его заключения, у них отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить данную сделку на крайне невыгодных для них условиях.

1.6. Оказание Продавцом услуг по оформлению документов для государственной регистрации перехода права собственности на Квартиру к Покупателю не входит в предмет настоящего Договора. Покупатель самостоятельно несет все расходы, связанные с государственной регистрацией перехода права собственности на Квартиру, в том числе оплату госпошлин, регистрационных сборов, расходы по нотариальному удостоверению документов (в случае необходимости), оформлению других документов, необходимых для осуществления государственной регистрации перехода права собственности на Квартиру к Покупателю.

1. **ЦЕНА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ.**

 2.1. Цена Квартиры составляет**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_-**(НДС не облагается) из которой:

 - сумму в размере **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_-**Покупатель оплачивает в срок, не позднее 10 (Десяти) календарных дней с даты подписания Сторонами настоящего Договора

 - сумму в размере **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**Покупатель оплачивает в срок не позднее «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2020 года.

  Покупатель вправе досрочно исполнить обязательства по оплате.

 В соответствии с Федеральным законом №102-ФЗ от 16.07.1998г. «Об ипотеке (залоге недвижимости)», при государственной регистрации перехода права собственности на Квартиру к Покупателю одновременно регистрируется ипотека в силу закона.

2.2. Покупатель несет все расходы по уплате банковских комиссий, связанных с расчетами по настоящему Договору, все расходы, связанные с государственной регистрацией перехода права собственности на Квартиру к Покупателю.

2.3. Обязательство Покупателя по оплате Цены Квартиры считается исполненным в момент зачисления денежных средств в размере, указанном в п. 2.1. настоящего Договора, на расчетный счет Продавца, указанный в разделе 9 Договора.

1. **ПЕРЕДАЧА КВАРТИРЫ.**

3.1. Квартира передается Продавцом Покупателю по Акту приема-передачи в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора, но в любом случае не ранее оплаты части суммы денежных средств в размере **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** (НДС не облагается). В момент подписания Акта приема-передачи Продавец передает Покупателю ключи от Квартиры.

3.2. Ответственность за сохранность Квартиры, а также риск ее случайной гибели или порчи несет Покупатель с момента подписания Акта приема-передачи Квартиры.

3.3. Обязательства Продавца по настоящему Договору считаются исполненными после передачи и подписания Акта приема-передачи Квартиры и исполнения обязательств по предоставлению комплекта документов со стороны Продавца, необходимого для государственной регистрации перехода права собственности на Квартиру к Покупателю, а также по обеспечению присутствия своего уполномоченного представителя в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

3.4. Обязательства Покупателя по настоящему Договору считаются исполненными после полной оплаты Квартиры, государственной регистрации перехода права собственности на Квартиру к Покупателю, принятия Квартиры и подписания Акта приема-передачи Квартиры, исполнения обязательств по обеспечению своего личного присутствия или присутствия своего уполномоченного представителя в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

3.5. Продавец гарантирует, что до заключения настоящего Договора в Квартире никто не зарегистрирован. Квартира отчуждается свободной от проживания третьих лиц, имеющих в соответствии с законом право пользования данной Квартирой.

**4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.**

4.1. Продавец обязан:

4.1.1. В течение срока, указанного в п. 3.1. Договора передать Покупателю Квартиру по Акту приема-передачи и предоставить комплект документов со стороны Продавца, необходимый для государственной регистрации перехода права собственности на Квартиру к Покупателю, а также присутствие своего уполномоченного представителя в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

4.1.2. Обязательства Продавца по государственной регистрации перехода права собственности на Квартиру к Покупателю и передаче Квартиры Покупателю по Акту приема-передачи являются встречными по отношению к обязательству Покупателя об оплате Цены Квартиры.

4.2. Покупатель обязан:

4.2.1. Оплатить стоимость Квартиры, указанную в п. 2.1 настоящего Договора, в полном объеме и в установленные настоящим Договором сроки.

4.2.2. Принять Квартиру на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

4.2.3. В течение 10 (Десяти) календарных дней с даты подписания настоящего Договора, предоставить комплект документов со стороны Покупателя, необходимый для государственной регистрации перехода права собственности, а также обеспечить свое личное присутствие или присутствие своего уполномоченного представителя в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Неисполнение указанных в настоящем пункте обязательств рассматривается как уклонение Покупателя от государственной регистрации перехода права собственности на Квартиру.

**5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.**

5.1. Стороны взаимно согласовали, что уклонение Покупателя от принятия Квартиры по Акту приема-передачи на срок более 30 (Тридцать) календарных дней является отказом Покупателя от исполнения настоящего Договора. В этом случае отношения Сторон по настоящему Договору считаются прекращенными по истечению 30 (Тридцати) календарных дней, за исключением обязательств Покупателя, установленных пп.5.1.1-5.1.2. настоящего Договора и обязательства Продавца возвратить Покупателю полученные в счет Цены Квартиры денежные средства за вычетом суммы в размере 5% (Пяти) процентов от стоимости Квартиры, которая остается в распоряжении Продавца в качестве отступного в связи с отказом от исполнения договора со стороны Покупателя.

5.1.1. При расторжении настоящего Договора в связи с неоплатой (неполной оплатой) Квартиры в сроки и объеме, установленном настоящим Договором, Покупатель обязуется произвести все необходимые действия для государственной регистрации права собственности на Квартиру за Продавцом, возвратить Продавцу Квартиру, а Продавец обязуется возвратить полученные от Покупателя денежные средства за вычетом суммы отступного, установленного пунктом 5.1. Договора.

Стороны взаимно согласовали, что настоящий Договор может быть расторгнут в связи с неоплатой (неполной оплатой) Квартиры в сроки и объеме, установленными настоящим Договором как по соглашению Сторон, так и на основании требования одной из Сторон, в том числе – после государственной регистрации перехода права собственности на Квартиру к Покупателю.

5.1.2. В случае уклонения Покупателя от принятия Квартиры по Акту приема-передачи и/или неисполнения обязательства, установленного п. 5.1.1. Покупатель обязуется компенсировать все убытки Продавца, вызванные таким уклонением/неисполнением обязательства (в том числе – компенсировать все уплаченные Продавцом налоги, сборы и платежи, связанные с содержанием Квартиры).

5.2. В случае невыполнения или ненадлежащего выполнения Покупателем обязательства по оплате Квартиры согласно п. 2.1. Договора, Покупатель уплачивает пени в размере 0,1% (Ноль целых одна десятая) процента от суммы, уплата которой просрочена, за каждый календарный день просрочки. Сумма пени уплачивается Покупателем на основании письменного требования Продавца в сроки, определенные данным требованием. При не отправлении указанного письменного требования пени не уплачиваются.

**6. СПОРЫ.**

6.1. Споры, которые могут возникнуть в связи с настоящим Договором, Стороны будут стремиться разрешать в порядке досудебного разбирательства: путем переговоров, уточнением условий договора, составлением дополнений и изменений.

6.2. При не достижении взаимоприемлемого решения Стороны вправе передать спорный вопрос на разрешение в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

**7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ.**

7.1. Настоящий Договор действует до полного выполнения Сторонами своих обязательств.

7.2. Все изменения и дополнения к настоящему Договору считаются действительными, если они совершены в письменной форме, подписаны уполномоченными представителями Сторон и прошли государственную регистрацию в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Все расходы, связанные с государственной регистрацией изменений и дополнений к Договору, несет Покупатель.

7.3. До подписания Акта приема-передачи Покупатель вправе осуществлять уступку прав и (или) перевод долга по настоящему Договору при условии письменного согласия Продавца. Уступка (перевод долга) оформляется в форме трехстороннего договора (Стороны – Продавец, Покупатель, Новый Покупатель).

7.4. Настоящий Договор составлен в 3-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу, из них: один экземпляр – Покупателю, один экземпляр - Продавцу, один экземпляр – органу, осуществляющему государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

7.5. Каждая из Сторон должна передавать любые заявления, уведомления и иные письма в адрес другой Стороны заказным почтовым отправлением с уведомлением о вручении, либо нарочным под подпись уполномоченного лица по адресам, указанным в настоящем Договоре (если условиями Договора не предусмотрено иное). При этом датой получения заявления (уведомления, письма) считается отметка о получении Стороной, являющейся адресатом, соответствующего заявления (уведомления, письма) на уведомлении о вручении либо на копии соответствующего заявления (уведомления, письма).

7.6. Обо всех изменениях в платежных и почтовых реквизитах, паспортных данных, контактных телефонах, электронных адресах Стороны обязаны письменно извещать друг друга в течение 10 (десять) календарных дней с даты указанных изменений.

7.7. Действия, совершенные по устаревшим реквизитам до уведомления об их изменении, считаются исполненными надлежащим образом.

7.8. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

**8. ПРИЛОЖЕНИЯ**

 8.1. К настоящему Договору прилагаются и являются его неотъемлемыми частями:

 **Приложение № 1**- Описание квартиры;

 **Приложение № 2**- Копия Выписки из ЕГРН о праве собственности на Квартиру.

**9. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|

|  |
| --- |
| **Покупатель:****Гражданка РФ** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/** |

 | **Продавец:****ООО «Новый Лазурит»**Адрес местонахождения: 121353, г. Москва, ул. Беловежская, д.4, комната 40.ИНН 2315168410/КПП 773101001р/с 40702810000000168660ПАО «Промсвязьбанк» г. Москвак/с № 30101810400000000555 БИК 044525555**Поверенный ООО «Новый Лазурит»,** действующий на основании доверенности**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/**м.п. |

**Приложение № 1**

**к Договору купли-продажи квартиры**

**№ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_-**

**от «\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.**

**Описание квартиры**

|  |  |
| --- | --- |
| **г.-к. Анапа, Краснодарский край** | **«\_\_» \_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.** |

* входная дверь металлическая с глазком, с номером квартиры, с действующим замком;
* дверной звонок;
* домофон;
* оконное остекление с применением двухкамерных стеклопакетов;
* межкомнатные перегородки;
* отделка помещений:
	+ комнаты: потолок – огрунтован, без чистовой отделки, стены - оштукатурены, полы – стяжка;
	+ кухня: потолок – огрунтован, без чистовой отделки, стены - оштукатурены, полы – стяжка;
	+ санузлы: потолок – огрунтован, без чистовой отделки, стены - оштукатурены, полы – гидроизоляция, стяжка, сантехническое оборудование не устанавливается;
	+ коридор: потолок – огрунтован, без чистовой отделки, стены – оштукатурены, полы – стяжка;
	+ балкон: пол – керамическая плитка;
* инженерные системы:
* стояки общего пользования холодного, горячего водоснабжения и канализации без горизонтальной разводки, с установкой счетчика холодной и горячей воды на отводе в квартиру;
* система отопления - в соответствии с проектной документацией;
* естественная вытяжная вентиляции из кухни, санузлов, вытяжные вентиляторы не устанавливаются;
* сеть электроснабжения с установкой вводного автомата и счетчика в поэтажном распределительном щите, с разводкой по квартире, включая подводку к светильникам (без светильников), к розеткам (без розеток), к выключателям (без выключателей).

 Вопросы телефонизации, радиофикации и интернета Покупатель решает самостоятельно.

Покупатель ознакомлен и согласен с техническим состоянием Квартиры.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|

|  |
| --- |
| **Покупатель:****Гражданка РФ** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/** |

 | **Продавец:****ООО «Новый Лазурит»**Адрес местонахождения: 121353, г. Москва, ул. Беловежская, д.4, комната 40.ИНН 2315168410/КПП 773101001р/с 40702810000000168660ПАО «Промсвязьбанк» г. Москвак/с № 30101810400000000555 БИК 044525555**Поверенный ООО «Новый Лазурит»,** действующий на основании доверенности**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/**м.п. |

 **Приложение № 2**

**к Договору купли-продажи квартиры**

**№ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**от «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 202\_\_ г.**

**Копия выписки из Единого государственного реестра недвижимости о праве собственности на Квартиру**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|

|  |
| --- |
| **Покупатель:****Гражданка РФ** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/** |

 | **Продавец:****ООО «Новый Лазурит»**Адрес местонахождения: 121353, г. Москва, ул. Беловежская, д.4, комната 40.ИНН 2315168410/КПП 773101001р/с 40702810000000168660ПАО «Промсвязьбанк» г. Москвак/с № 30101810400000000555 БИК 044525555**Поверенный ООО «Новый Лазурит»,** действующий на основании доверенности**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/**м.п. |