

ДОГОВОР № _____
КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

г. Москва

«__» _____ 20__ года

Московский фонд реновации жилой застройки (Фонд реновации), именуемый в дальнейшем «Продавец», в лице _____, действующего на основании _____, с одной стороны, и

гр. _____, _____ года рождения, место рождения: _____, пол: мужской/женский, гражданство: _____, паспорт: _____, выдан _____, код подразделения _____, зарегистрированный(-ая) по адресу: _____ (для физических лиц)/, _____, в лице _____, действующего на основании _____ (для юридических лиц)/,

именуемый (-ая, -ое) в дальнейшем «Покупатель», с другой стороны, вместе именуемые в дальнейшем «Стороны»,

с соблюдением требований действующего законодательства Российской Федерации, на основании результатов аукциона в электронной форме на право заключения договора купли-продажи жилого помещения (Протокола № _____ итогов проведения аукциона на право заключения договора купли-продажи жилого помещения от _____; Протокола № _____ подведения итогов аукциона от _____ (в случае проведения аукциона / Протокола № _____ рассмотрения заявок на участие в аукционе от _____ (в случае допуска к участию в аукционе единственного участника) / Протокола № _____ признания участника аукциона уклонившимся от заключения договора и передачи права заключения договора от _____, (в случае уклонения, отказа победителя (участника) от заключения договора купли-продажи жилого помещения), далее по тексту – «Протокол аукциона»), действуя добровольно, заключили настоящий Договор купли-продажи жилого помещения (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Продавец обязуется передать в собственность Покупателя, а Покупатель принять в соответствии с условиями настоящего Договора квартиру № _____ (далее именуется «Жилое помещение»), находящуюся по адресу: _____ (далее именуется «Жилой дом»).

1.2. Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости, выданной _____, Жилое помещение расположено на ____ (_____) этаже, состоит из ____ (_____) комнат, общая площадь Жилого помещения составляет ____ (_____) кв. м, кадастровый номер: _____.

1.3. Жилое помещение принадлежит Продавцу на праве собственности, что подтверждается записью в Едином государственном реестре недвижимости от _____ № _____.

1.4. Продавец гарантирует, что на дату заключения настоящего Договора вышеуказанное Жилое помещение никому не продано, не подарено, не заложено, в споре, под запрещением или арестом не состоит, рентой, арендой, наймом или какими-либо иными обязательствами не обременено. На момент заключения настоящего Договора в Жилом помещении никто не зарегистрирован и не проживает. Лиц, обладающих правом пользования Жилым помещением, а также лиц, сохраняющих в соответствии с законом право пользования указанным Жилым помещением, после его приобретения Покупателем, не имеется. На момент заключения настоящего Договора Жилое помещение находится в собственности Продавца.

2. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

2.1. Стоимость Жилого помещения (Цена Договора) определена в соответствии с Протоколом аукциона и составляет _____ (_____) рублей __ копеек, НДС не

облагается в соответствии с п.п. 22 п. 3 ст. 149 НК РФ. Стоимость Жилого помещения является окончательной и изменению не подлежит.

2.1.1. Задаток, внесенный Покупателем для участия в аукционе в электронной форме на право заключения договора купли-продажи жилого помещения в размере _____ (_____) рублей __ копеек, и перечисленный электронной торговой площадкой на счет Продавца, что подтверждается платежным поручением № ____ от _____, засчитывается им в счет оплаты Цены Договора.

В случае, если по каким-либо причинам задаток не был перечислен на счет Продавца, Покупатель обязуется производить оплату Цены Договора в полном объеме – в размере, указанном в п. 2.1 Договора.

2.1.2. Оставшаяся часть Цены Договора в размере _____ (_____) рублей __ копеек должна быть оплачена Покупателем в порядке, установленном п. 2.2 Договора.

ВАРИАНТ 1. При оплате собственными средствами:

2.2. Покупатель оплачивает стоимость Жилого помещения в полном объеме за вычетом суммы задатка, перечисленного на счет Продавца (а в случае, предусмотренном абзацем 2 п. 2.1.1 Договора, – полную Цену Договора), в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента заключения Договора путем перечисления денежных средств на лицевой счет Продавца, указанный в разделе 7 настоящего Договора.

2.3. Днем исполнения Покупателем обязательств по оплате Цены Договора считается дата поступления денежных средств в полном объеме (п. 2.1 Договора) на лицевой счет Продавца, указанный в разделе 7 настоящего Договора. Частичная оплата Покупателем Цены Договора не признается исполнением. Оплата не в полном объеме влечет за собой наступление последствий, предусмотренных п. 4.2 и подп. «в» п. 5.6 настоящего Договора.

2.4. Расходы, связанные с оформлением и регистрацией перехода права собственности, в том числе государственная пошлина за регистрацию перехода права собственности, не включаются в Цену Договора и уплачиваются Покупателем за счет собственных средств. Любые расходы на оплату услуг нотариуса (в том числе в случаях, когда настоящий Договор удостоверяется нотариально) Покупатель несет в полном объеме самостоятельно.

ВАРИАНТ 2. При оплате с привлечением кредитных средств (с использованием аккредитива на всю сумму):

2.2. Оплата Цены Договора (п. 2.1 Договора) за вычетом суммы задатка, перечисленного на счет Продавца (а в случае, предусмотренном абзацем 2 п. 2.1.1 Договора, – полную Цену Договора) осуществляется в следующем порядке:

2.2.1. Часть стоимости Жилого помещения в размере _____ (_____) рублей __ копеек, НДС не облагается, Покупатель оплачивает за счет собственных средств.

2.2.2. Оплата Покупателем Продавцу оставшейся части стоимости Жилого помещения в размере _____ (_____) рублей __ копеек, осуществляется за счет кредитных средств, предоставленных Покупателю _____ (наименование организации), место нахождения: _____, Кор./счет _____, ОГРН _____, ИНН _____, БИК _____, являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № _____ от _____) (далее – Банк), по Кредитному договору № _____ от _____, заключенному между Покупателем и Банком в г. Москва.

2.2.3. Оплата Покупателем стоимости Жилого помещения (п. 2.1 Договора) осуществляется посредством открытого в пользу Продавца аккредитива на следующих условиях:

2.2.3.1. Покупатель в течение 1 (Одного) рабочего дня с даты заключения настоящего Договора открывает безотзывный, покрытый, безакцептный аккредитив в (наименование

организации) в размере _____ (_____) рублей ____ копеек сроком на (не менее 60 (Шестидесяти) календарных дней). Расходы по аккредитиву несет Покупатель.

Исполняющим банком является _____ (наименование организации). Банк высылает уведомление об открытии аккредитива на электронный адрес.

Denis.Yurchishen@mosfr.ru.

2.2.3.2. Условием исполнения аккредитива является предоставление Продавцом в исполняющий банк документов, перечисленных в настоящем пункте и отвечающих требованиям настоящего Договора.¹

Перечень и характеристика документов, предоставляемых Продавцом для исполнения аккредитива:

2.2.3.2.1. оригинал или скан-копия настоящего Договора с отметкой органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимость, о переводе договора в форму электронного образа с указанием даты, фамилии и инициалов, подписи уполномоченного лица или электронный образ настоящего Договора, подписанный усиленными квалифицированными электронными подписями Сторон.

2.2.3.2.2. скан-копия выписки из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающей регистрацию права собственности Покупателя на Жилое помещение, с отметкой о наличии обременения в виде залога (ипотеки) в пользу Банка или электронный архив органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимость, подтверждающей предоставление закладной (при наличии) в указанный орган.

2.2.3.3. При получении указанных в п. 2.2.3.2 Договора документов исполняющий банк в течение 5 (Пяти) рабочих дней обязуется осуществить перевод денежных средств в размере, указанном в п. 2.2.3.1 Договора, по реквизитам Продавца, указанным в разделе 7 настоящего Договора.

2.2.3.4. В случае приостановки регистрации права собственности Покупателя органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимость, по письменному заявлению Покупателя и с согласия Продавца действие аккредитива пролонгируется на срок приостановления регистрации сделки, но не более чем на 30 (Тридцать) дней.

2.3. Жилое помещение, приобретаемое Покупателем по настоящему Договору, в обеспечение обязательств, принятых по вышеуказанному Кредитному договору, находится в залоге с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости в соответствии со ст. 77 Федерального закона от 16.07.1998 N 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». Кредитор становится Залогодержателем Жилого помещения, а Покупатель – Залогодателем. Права Кредитора как Залогодержателя удостоверяются закладной (при наличии).

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

2.5. Днем исполнения Покупателем обязательств по оплате Цены Договора считается дата поступления денежных средств в полном объеме (п. 2.1 Договора) на лицевой счет Продавца, указанный в разделе 7 настоящего Договора. Частичная оплата Покупателем Цены Договора не признается исполнением. Оплата не в полном объеме влечет за собой наступление последствий, предусмотренных п. 4.2 и подп. «в» п. 5.6 настоящего Договора.

2.6. За каждый день нарушения сроков открытия аккредитива, начиная с первого банковского дня, следующего за днем наступления срока, указанного в п. 2.2.3.1 Договора, Продавец вправе взыскать с Покупателя неустойку в размере 0,1 % (ноль целых одна десятая процента) от суммы аккредитива.

2.7. Расходы, связанные с оформлением и регистрацией перехода права собственности, в том числе государственная пошлина за регистрацию перехода права

¹ Возможна корректировка п. 2.2.3.2 и его подпунктов в соответствии с требованиями Банка с согласия Продавца.

собственности, не включаются в Цену Договора и уплачиваются Покупателем за счет собственных средств. Любые расходы на оплату услуг нотариуса (в том числе в случаях, когда настоящий Договор удостоверяется нотариально) Покупатель несет в полном объеме самостоятельно.

ВАРИАНТ 3. При оплате с привлечением кредитных средств (с использованием аккредитива только на сумму кредита):

2.2. Покупатель оплачивает Цену Договора (п. 2.1 Договора) за вычетом суммы задатка, перечисленного на счет Продавца (а в случае, предусмотренном абзацем 2 п. 2.1.1 Договора, – полную Цену Договора), в следующем порядке:

2.2.1. Часть стоимости Жилого помещения в размере _____ (___) рублей __ копеек, НДС не облагается, Покупатель оплачивает за счет собственных средств в течение 1 (Одного) рабочего дня с момента заключения Договора путем перечисления денежных средств на лицевой счет Продавца, указанный в разделе 7 настоящего Договора.

2.2.2. Оплата Покупателем Продавцу оставшейся части стоимости Жилого помещения в размере _____, осуществляется за счет кредитных средств, предоставленных Покупателю (наименование организации), место нахождения: _____, Кор./счет _____, ОГРН _____, ИНН _____, БИК _____, являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия

Банка России на осуществление банковских операций № _____ от _____) (далее – Банк), по Кредитному договору № _____ от _____, заключенному между Покупателем и Банком в г. Москва.

2.2.3. Оплата Покупателем стоимости Жилого помещения, в соответствии с п. 2.2.2 Договора осуществляется посредством открытого в пользу Продавца аккредитива на следующих условиях:

2.2.3.1. Покупатель в течение 1 (Одного) рабочего дня с даты заключения настоящего Договора открывает безотзывный, покрытый, безакцептный аккредитив в _____ (наименование организации) в размере _____ (_____) рублей _ копеек сроком на (не менее 60 (Шестидесяти) календарных дней). Расходы по аккредитиву несет Покупатель.

Исполняющим банком является _____ (наименование организации). Банк высылает уведомление об открытии аккредитива на электронный адрес **Denis.Yurchishen@mosfr.ru**.

2.2.3.2. Условием исполнения аккредитива является предоставление Продавцом в исполняющий банк документов, перечисленных в настоящем пункте и отвечающих требованиям настоящего Договора.²

Перечень и характеристика документов, предоставляемых Продавцом для исполнения аккредитива:

2.2.3.2.1. оригинал или скан-копия настоящего Договора с отметкой органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимость, о переводе договора в форму электронного образа с указанием даты, фамилии и инициалов, подписи уполномоченного лица или электронный образ настоящего Договора, подписанный усиленными квалифицированными электронными подписями Сторон.

2.2.3.2.2. скан-копия выписки из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающей регистрацию права собственности Покупателя на Жилое помещение, с отметкой о наличии обременения в виде залога (ипотеки) в пользу Банка или электронный архив органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимость, подтверждающей предоставление закладной (при наличии) в указанный орган.

2.2.3.3. При получении указанных в п. 2.2.3.2 Договора документов исполняющий банк в течение 5 (Пяти) рабочих дней обязуется осуществить перевод денежных средств в размере,

² Возможна корректировка п. 2.2.3.2 и его подпунктов в соответствии с требованиями Банка с согласия Продавца.

указанном в п. 2.2.2 Договора, по реквизитам Продавца, указанным в разделе 7 настоящего Договора.

2.2.3.4. В случае приостановки регистрации права собственности Покупателя органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимость, по письменному заявлению Покупателя и с согласия Продавца действие аккредитива пролонгируется на срок приостановления регистрации сделки, но не более чем на 30 (Тридцать) дней.

2.3. Жилое помещение, приобретаемое Покупателем по настоящему Договору, в обеспечение обязательств, принятых по вышеуказанному Кредитному договору, находится в залоге с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости в соответствии со ст. 77 Федерального закона от 16.07.1998 N 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». Кредитор становится Залогодержателем Жилого помещения, а Покупатель Залогодателем данного Жилого помещения. Права Кредитора как Залогодержателя удостоверяются закладной (при наличии).

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

2.5. Днем исполнения Покупателем обязательств по оплате Цены Договора считается дата поступления денежных средств в полном объеме (п. 2.1 Договора) на лицевой счет Продавца, указанный в разделе 7 настоящего Договора. Частичная оплата Покупателем Цены Договора не признается исполнением. Оплата не в полном объеме влечет за собой наступление последствий, предусмотренных п. 4.2 и подп. «в» п. 5.6 настоящего Договора.

2.6. За каждый день нарушения сроков открытия аккредитива, начиная с первого банковского дня, следующего за днем наступления срока, указанного в п. 2.2.3.1 Договора, Продавец вправе взыскать с Покупателя неустойку в размере 0,1 % (ноль целых одна десятая процента) от суммы аккредитива.

2.7. Расходы, связанные с оформлением и регистрацией перехода права собственности, в том числе государственная пошлина за регистрацию перехода права собственности, не включаются в Цену Договора и уплачиваются Покупателем за счет собственных средств. Любые расходы на оплату услуг нотариуса (в том числе в случаях, когда настоящий Договор удостоверяется нотариально) Покупатель несет в полном объеме самостоятельно.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Продавец обязуется:

При покупке квартиры с отделкой:

3.1.1. Передать Покупателю Жилое помещение, являющееся предметом настоящего Договора, в срок, установленный п. 4.1 настоящего Договора, свободное от любых имущественных прав и претензий третьих лиц, в качественном состоянии – как оно есть на день подписания настоящего Договора, в пригодном для проживания состоянии, с имеющимся на момент подписания настоящего Договора санитарно-техническим и электрическим оборудованием, по Акту приема-передачи жилого помещения по Договору (далее по тексту – Акт приема-передачи жилого помещения), форма которого согласована Сторонами в Приложении №1.

При покупке квартиры без отделки:

3.1.1. Передать Покупателю Жилое помещение, являющееся предметом настоящего Договора, в срок, установленный п. 4.1 настоящего Договора, свободное от любых имущественных прав и претензий третьих лиц, в качественном состоянии – как оно есть на день подписания настоящего Договора, по Акту приема-передачи жилого помещения по Договору (далее по тексту – Акт приема-передачи жилого помещения), форма которого согласована Сторонами в Приложении №1.

ВАРИАНТ 1. При оплате собственными средствами:

3.1.2. Принять участие в мероприятиях по государственной регистрации перехода права собственности на Жилое помещение от Продавца к Покупателю в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимость, путем предоставления необходимых документов со стороны Продавца и Покупателя для осуществления регистрационных действий в срок не позднее 15 (Пятнадцати) рабочих дней с момента подписания Договора, при условии оплаты Покупателем Цены Договора в соответствии с п. 2.2 настоящего Договора.

ВАРИАНТ 2. При оплате с привлечением кредитных средств:

3.1.2. Принять участие в мероприятиях по государственной регистрации перехода права собственности на Жилое помещение от Продавца к Покупателю в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимость, путем предоставления необходимых документов со стороны Продавца и Покупателя для осуществления регистрационных действий в срок не позднее 15 (Пятнадцати) рабочих дней с момента подписания Договора, при условии открытия Покупателем аккредитива в соответствии с п. 2.2.3.1 настоящего Договора.

ВАРИАНТ 3. При оплате с привлечением кредитных средств (с использованием аккредитива только на сумму кредита):

3.1.2. Принять участие в мероприятиях по государственной регистрации перехода права собственности на Жилое помещение от Продавца к Покупателю в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимость, путем предоставления необходимых документов со стороны Продавца и Покупателя для осуществления регистрационных действий в срок не позднее 15 (Пятнадцати) рабочих дней с момента подписания Договора, при условии оплаты Покупателем части Цены Договора в соответствии с п. 2.2.1 настоящего Договора и открытия им аккредитива в соответствии с п. 2.2.3.1 настоящего Договора.

3.2. Продавец реализует права, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации и иными нормативными актами.

3.3. Покупатель обязуется:

3.3.1. Принять передаваемое Продавцом Жилое помещение, являющееся предметом настоящего Договора, в срок, установленный п. 4.1 настоящего Договора.

3.3.2. С даты подписания Акта приема-передачи жилого помещения вносить плату за содержание Жилого помещения и плату за коммунальные услуги. В течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты подписания Акта приема-передачи жилого помещения заключить договор с управляющей организацией.

3.3.3. Предоставить в срок не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты заключения настоящего Договора все необходимые документы, в том числе нотариальную доверенность на представление интересов в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимость, а также для физических лиц: копию СНИЛС и иных документов по требованию органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимость, а также *документы, необходимые для исполнения норм Федерального закона от 16.07.1998 N 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (если применимо)*; для юридических лиц: нотариально заверенные копии следующих документов: устава организации, приказа о назначении руководителя, иных документов, подтверждающих полномочия лица на подписание договора купли-продажи, выписка из единого государственного реестра юридических лиц (выданной не ранее чем за 1 (Один) месяц до заключения Договора), надлежаще оформленного одобрения сделки (при необходимости) для осуществления государственной регистрации перехода права собственности на Жилое помещение от Продавца к Покупателю (п. 3.1.2 Договора).

Покупатель несет все расходы по подготовке и получению документов, указанных в настоящем пункте Договора, для оформления Жилого помещения в собственность

Покупателя, в том числе по уплате государственной пошлины, а также расходы по нотариальному удостоверению копий документов.

3.3.4. Принять участие в мероприятиях по государственной регистрации перехода права собственности на Жилое помещение от Продавца к Покупателю в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимость, путем предоставления необходимых документов со стороны Покупателя для осуществления регистрационных действий в срок не позднее 15 (Пятнадцати) рабочих дней с момента подписания Договора.

3.3.5. До оформления своего права собственности на Жилое помещение не проводить в Жилом помещении любые ремонтные работы, а также работы, которые затрагивают фасад Жилого дома и его элементы (в том числе установка снаружи Жилого дома любых устройств и сооружений, любые работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада Жилого дома).

3.3.6. Осуществлять свои права владения, пользования и распоряжения Жилым помещением в соответствии со ст. 288 Гражданского кодекса РФ.

3.4. Покупатель реализует права, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации и иными нормативными актами.

4. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

ВАРИАНТ 1. При оплате собственными средствами:

4.1. Продавец обязуется передать Жилое помещение Покупателю по Акту приема-передачи жилого помещения в срок не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с даты подписания Договора, но не ранее исполнения Покупателем обязательств по оплате денежных средств в соответствии с п. 2.2 Договора в полном объеме.

ВАРИАНТ 2. При оплате с привлечением кредитных средств (с использованием аккредитива на всю сумму, равную стоимости Жилого помещения):

4.1. Продавец обязуется передать Жилое помещение Покупателю по Акту приема-передачи жилого помещения в срок не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с даты подписания Договора, но не ранее выполнения Покупателем обязанности по открытию аккредитива в соответствии с п. 2.2.3.1 Договора.

ВАРИАНТ 3. При оплате с привлечением кредитных средств (с использованием аккредитива только на сумму кредита):

4.1. Продавец обязуется передать Жилое помещение Покупателю по Акту приема-передачи жилого помещения в срок не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с даты подписания Договора, но не ранее выполнения Покупателем обязанности по оплате части стоимости Жилого помещения в соответствии с п. 2.2.1 Договора за счет собственных средств, а также выполнения Покупателем обязанности по открытию аккредитива в соответствии с п. 2.2.3.1 Договора.

4.2. Передача Жилого помещения Продавцом Покупателю признается встречным исполнением обязательства Продавцом, которое обусловлено исполнением другой стороной (Покупателем) своего обязательства по оплате Цены Договора.

Продавец в соответствии со статьей 328 Гражданского кодекса Российской Федерации вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в случае неисполнения в полном объеме Покупателем в срок, установленный разделом 2 настоящего Договора, обязанности по оплате Цены Договора в порядке, предусмотренном п. 5.6 настоящего Договора.

4.3. При покупке квартиры с отделкой:

4.3. Покупатель произвел осмотр Жилого помещения и не обнаружил при осмотре каких-либо дефектов и недостатков, о которых ему не сообщил Продавец. Состоянием Жилого помещения Покупатель удовлетворен полностью. Жилое помещение передается Продавцом Покупателю в техническом состоянии «как есть» на момент заключения Договора. Дефекты отделки (стен, пола, потолка), а также оконечных устройств и оборудования

(оконных и дверных конструкций, сантехники, электрики и т.д.) не являются недостатками Жилого помещения – Покупатель реализовал возможность ознакомления с ними посредством изучения материалов 3D-тура и/или фотоматериалов, а также личного осмотра Жилого помещения.

При покупке квартиры без отделки

4.3. Покупатель произвел осмотр Жилого помещения и не обнаружил при осмотре каких-либо дефектов и недостатков, о которых ему не сообщил Продавец. Состоянием Жилого помещения Покупатель удовлетворен полностью. Жилое помещение передается Продавцом Покупателю в техническом состоянии «как есть» на момент заключения Договора. Дефекты оконечных устройств и оборудования (оконных и дверных конструкций и т.д.) не являются недостатками Жилого помещения – Покупатель реализовал возможность ознакомления с ними посредством изучения материалов 3D-тура и/или фотоматериалов, а также личного осмотра Жилого помещения.

4.4. Подготовка Жилого помещения к передаче не включает производство Продавцом ремонтных и отделочных работ в Жилом помещении. Не является обязанностью Продавца также и устранение дефектов, в том числе обнаруженных Покупателем при осмотре Жилого помещения либо в процессе эксплуатации Жилого помещения. В случае обнаружения дефектов Жилого помещения Покупатель вправе требовать их устранения лицом (генподрядчиком/исполнителем), непосредственно выполнявшим работы по строительству многоквартирного дома, в котором находится Жилое помещение, в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

4.5. С даты подписания Акта приема-передачи жилого помещения Покупатель несет ответственность за сохранность Жилого помещения, установленного в Жилом помещении оборудования и материалов, а также риск случайной гибели и повреждения Жилого помещения.

4.6. Оформление Технического паспорта на Жилое помещение осуществляется за счет и силами Покупателя (при желании покупателя оформить обозначенный документ).

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН И ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

5.1. В случае невыполнения или ненадлежащего выполнения обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5.2. Все споры и разногласия, возникшие при исполнении настоящего Договора, Стороны разрешают путем переговоров, а при недостижении согласия – в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. Любые уведомления, письма, требования и претензии могут быть направлены Продавцом Покупателю по адресу электронной почты (указанному в разделе 7 настоящего Договора) в форме электронного документа. Такие обращения являются юридически значимыми сообщениями и считаются полученными последним в день отправления. По инициативе Продавца сообщения могут быть дополнительно направлены Покупателю на бумажном носителе. Риск неблагоприятных последствий, вызванных несообщением Продавцу об изменении адреса электронной почты, а равно об отсутствии доступа к адресу, указанному в разделе 7 настоящего Договора, лежит на Покупателе.

5.3. В случае нарушения Покупателем срока оплаты Цены Договора Продавец вправе потребовать от Покупателя выплаты неустойки в размере 0,1 % (ноль целых одна десятая процента) от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки. В случае нарушения Покупателем срока приемки Жилого помещения по Акту приема-передачи жилого помещения Продавец вправе потребовать от Покупателя выплаты неустойки в размере 0,1 % (ноль целых одна десятая процента) от стоимости Жилого помещения (Цены Договора).

5.4. При расторжении Договора в связи с неисполнением и (или) ненадлежащим исполнением Покупателем обязательств по Договору (в том числе ввиду неоплаты либо

неполной оплаты Покупателем Цены Договора), а также в случае расторжения Договора по инициативе Покупателя при условии надлежащего исполнения Продавцом своих обязательств, Продавец вправе требовать от Покупателя оплаты штрафа в размере равном указанному в п.

2.1.1. Договора размеру задатка.

5.5. Настоящий Договор может быть расторгнут:

5.5.1. по взаимному соглашению Сторон;

5.5.2. в одностороннем внесудебном порядке Продавцом в случае нарушения условий Договора Покупателем (п. 5.6 Договора);

5.5.3. по решению суда;

5.5.4. по другим основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

5.6. Настоящий Договор может быть расторгнут Продавцом в одностороннем внесудебном порядке путем одностороннего отказа от Договора (исполнения Договора) в следующих случаях:

а) Покупатель в срок и порядке, установленные Договором, не принял или уклоняется от принятия Жилого помещения по Акту приема-передачи жилого помещения;

б) Покупатель в срок, установленный настоящим Договором, не исполнил обязательства, предусмотренные п. 3.3.3 Договора;

в) Покупатель в установленный Договором срок не исполнил обязанность по оплате стоимости Жилого помещения (Цены Договора) в соответствии с п. 2.1, п. 2.2 Договора.

О расторжении договора в указанных случаях Продавец направляет Покупателю соответствующее уведомление по адресу электронной почты (указанному в разделе 7 настоящего Договора) в форме электронного документа с дополнительным направлением уведомления по адресу (указанному в разделе 7 настоящего Договора) на бумажном носителе. Договор считается расторгнутым с момента получения такого уведомления Покупателем. При этом моментом получения уведомления считается дата направления письма по адресу электронной почты Покупателя (указанному в разделе 7 настоящего Договора).

Риск неполучения поступившей в его адрес корреспонденции несет Покупатель. Стороны подтверждают, что уведомление считается доставленным, содержание уведомления – воспринятым Покупателем, а Договор считается расторгнутым вследствие отказа Продавца от его исполнения (одностороннего расторжения) и в тех случаях, когда уведомление поступило Покупателю, но Покупатель не ознакомился с ним.

ВАРИАНТ 1. При оплате собственными средствами:

5.7. При расторжении Договора, денежные средства, внесенные Покупателем в качестве оплаты стоимости Жилого помещения, подлежат возврату на счет Покупателя после расторжения Договора либо вступления в силу судебного акта. Возврат производится в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента предоставления Покупателем Продавцу реквизитов банковского счета.

Продавец вправе зачесть сумму неустойки и (или) штрафа, подлежащих оплате Покупателем в соответствии с условиями Договора, – сальдировав (уменьшив) сумму, причитающуюся к возврату, на размер неустойки и (или) штрафа.

ВАРИАНТ 2. При оплате с привлечением кредитных средств (с использованием аккредитива на всю сумму/ с использованием аккредитива только на сумму кредита):

5.7. При расторжении Договора, денежные средства, внесенные Покупателем в качестве оплаты стоимости Жилого помещения, подлежат возврату на счет Покупателя после расторжения Договора, а равно вступления в силу судебного акта. Возврат производится в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента предоставления Покупателем Продавцу реквизитов банковского счета, а также соответствующего согласия Банка.

Продавец вправе зачесть сумму неустойки и (или) штрафа, подлежащих оплате Покупателем в соответствии с условиями Договора, – сальдировав (уменьшив) сумму, причитающуюся к возврату, на размер неустойки и (или) штрафа.

6. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

6.1. Настоящий Договор вступает в силу (считается заключенным) с даты его подписания Сторонами.

6.2. Настоящий Договор считается исполненным при условии передачи Продавцом Покупателю Жилого помещения по подписываемому Сторонами Акту приема-передачи жилого помещения на условиях, определенных в настоящем Договоре.

6.3. Согласно ч. 2 ст. 223 и ч. 1 ст. 551 Гражданского кодекса РФ право собственности на Жилое помещение переходит от Продавца к Покупателю с момента государственной регистрации перехода права собственности в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимость, путем внесения соответствующей записи в Единый государственный реестр недвижимости, после чего, в соответствии с действующим законодательством, Покупатель принимает на себя обязанности по уплате налогов на недвижимость и иные расходы.

6.4. В соответствии со ст. 38 Жилищного кодекса Российской Федерации и ст. 289 Гражданского кодекса Российской Федерации одновременно с государственной регистрацией перехода права собственности Покупателя на Жилое помещение к Покупателю переходит доля в праве собственности на общее имущество Жилого дома, в котором расположено Жилое помещение. Доля Покупателя в праве собственности на общее имущество Жилого дома пропорциональна размеру общей площади Жилого помещения.

6.5. Стороны подтверждают, что содержание сделки, её последствия, ответственность, возникшие права и обязанности, а также содержание статей Гражданского кодекса Российской Федерации 161 (сделки, совершаемые в простой письменной форме), 209 (содержание права собственности), 223 (момент возникновения права собственности у приобретателя по договору), 256 (общая собственность супругов), 288 (собственность на жилое помещение), 289 (квартира как объект права собственности), 292 (права членов семьи собственников жилого помещения), 433 (момент заключения договора), 456 (обязанности продавца по передаче товара), 460 (обязанность продавца передать товар свободным от прав третьих лиц), 549 (договор продажи недвижимости), 550 (форма договора продажи недвижимости), 551 (государственная регистрация перехода права собственности на недвижимость), 556 (передача недвижимости), 557 (последствия передачи недвижимости ненадлежащего качества), статей Жилищного кодекса Российской Федерации 17 (Назначение жилого помещения и пределы его использования. Пользование жилым помещением), 39 (содержание общего имущества в многоквартирном доме), статей Семейного кодекса Российской Федерации 34 (совместная собственность супругов), 35 (владение, пользование и распоряжение общим имуществом супругов), а также иные нормы права, регулирующие взаимоотношения по сделке, Сторонам известны и понятны.³

6.6. Покупатель подтверждает, что он не лишен и не ограничен в дееспособности, под опекой, попечительством и патронажем не состоит, по состоянию здоровья может самостоятельно осуществлять и защищать свои права и исполнять обязанности, не страдает заболеваниями, препятствующими осознать суть подписываемого Договора и обстоятельств его заключения, а также у него отсутствуют обстоятельства, вынуждающие его совершить данную сделку на крайне невыгодных для себя условиях (кабальная сделка), что он осознает последствия нарушения условий настоящего Договора.

6.7. Настоящий Договор содержит весь объем соглашений между Сторонами в отношении предмета настоящего Договора, отменяет и делает недействительными все другие

³ Возможна корректировка п. 6.5 в случае заключения договора с юридическим лицом.

обязательства или представления, которые могли бы быть приняты или сделаны Сторонами в устной или письменной форме, до подписания настоящего Договора.

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

6.9. Настоящий Договор составлен в 2 (Двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, – по одному экземпляру для Продавца и Покупателя.

При оплате с привлечением кредитных средств Договор составляется в 3 (Трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, – один экземпляр для Продавца, один экземпляр для Банка, один экземпляр для Покупателя.

Договор может быть подписан усиленными квалифицированными электронными подписями Сторон в соответствии с законодательством Российской Федерации и направлен в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимость, 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 органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимость.

6.10. Приложение:

Приложение № 1 – Форма Акта приема – передачи жилого помещения по Договору купли-продажи жилого помещения.

7. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ПРОДАВЕЦ: Московский фонд реновации жилой застройки (Фонд реновации) Адрес юридического лица: 109012, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Тверской, ул. Ильинка, д. 13, ОГРН 1177700018319, ИНН 7703434808, КПП 774550001, Реквизиты: Департамент финансов города Москвы (Московский фонд реновации жилой застройки л/с 4780668000452331) БИК 004525988 Счет банка получателя (единый казначейский счет): 40102810545370000003 Счет получателя (номер казначейского счета): 03226643450000007302 ОКЦ № 1 ГУ Банка России по ЦФО//УФК по г. Москве г. Москва.	ПОКУПАТЕЛЬ: _____, _____ года рождения, место рождения: _____, пол: мужской/женский, гражданство: _____, паспорт: _____, выдан _____, код подразделения _____, зарегистрированный(-ая) по адресу: _____, СНИЛС: _____. Email:
--	--

ПОДПИСИ СТОРОН

ПРОДАВЕЦ:
**Московский фонд реновации
жилой застройки**

по доверенности

ПОКУПАТЕЛЬ:
ФИО

_____/_____/_____
подпись ФИО МП

_____/_____/_____
подпись ФИО

ФОРМА

**Акт приема-передачи жилого помещения
по Договору купли-продажи жилого помещения
№ _____ от «___» _____ года**

г. Москва

«___» _____ года

Московский фонд реновации жилой застройки (Фонд реновации), именуемый в дальнейшем «**Продавец**», в лице _____, действующего на основании _____, с одной стороны, и

гр. _____, _____ года рождения, место рождения: _____, пол: мужской/женский, гражданство: _____, паспорт: _____, выдан _____, код подразделения _____, зарегистрированный(-ая) по адресу: _____ (для физических лиц)/,

_____ в лице _____, действующего на основании _____ (для юридических лиц), именуемый(-ая) в дальнейшем «**Покупатель**», с другой стороны, вместе именуемые «**Стороны**»,

в соответствии со ст. 556 Гражданского кодекса РФ составили настоящий Акт приема-передачи жилого помещения (далее – «Акт») о нижеследующем:

1. В соответствии с Договором купли-продажи жилого помещения № _____ от «___» _____ года (далее – «Договор»), на основании настоящего Акта Продавец передал, а Покупатель принял в собственность квартиру № _____, находящуюся по адресу: _____, кадастровый номер: _____, общей площадью _____ (_____) кв. м, расположенную на _____ (_____) этаже (именуемую в дальнейшем - «Жилое помещение»), в составе _____ (_____) комнат

2. При покупке квартиры с отделкой:

Жилое помещение передается Покупателю и принимается им в техническом состоянии «как есть» – соответствующим условиям Договора. Дефекты отделки, оконечных устройств и оборудования не являются недостатками, у Продавца не возникает обязанности по их устранению.

При покупке квартиры без отделки:

Жилое помещение передается Покупателю и принимается им в техническом состоянии «как есть» – соответствующим условиям Договора. Дефекты оконечных устройств и оборудования не являются недостатками, у Продавца не возникает обязанности по их устранению.

3. Передаваемое Жилое помещение надлежащим образом осмотрено и принято Покупателем. Техническое состояние Жилого помещения на момент его передачи по настоящему Акту соответствует действующим стандартам безопасности и санитарным нормам, и правилам. Жилое помещение пригодно для использования по своему целевому назначению. Покупатель подтверждает, что удовлетворен качеством Жилого помещения, каких-либо существенных дефектов и недостатков, препятствующих использованию Жилого помещения по своему целевому назначению на момент приема-передачи не обнаружено. Покупатель не имеет каких-либо претензий к Продавцу в отношении Жилого помещения, принятого по настоящему Акту.

4. Настоящим Покупатель подтверждает, что все обязательства Продавца по Договору выполнены полностью, надлежащим образом и надлежащему лицу, и Покупатель не имеет претензий к Продавцу, в том числе по качеству Жилого помещения.

5. *При покупке квартиры с отделкой:*

После подписания настоящего Акта Продавец не несет ответственность за сохранность и содержание Жилого помещения и установленного в Жилом помещении оборудования, материалов.

При покупке квартиры без отделки:

После подписания настоящего Акта Продавец не несет ответственность за сохранность и содержание Жилого помещения и установленного в Жилом помещении оборудования.

6. Настоящим Актом приема-передачи жилого помещения подтверждается, что передача Жилого помещения от Продавца к Покупателю состоялась. Стороны претензий друг к другу не имеют.

7. **ВАРИАНТ 1.** При оплате собственными средствами:

Оплата стоимости Жилого помещения произведена Покупателем в полном объеме, претензии по оплате у Продавца отсутствуют.

ВАРИАНТ 2. При оплате с привлечением кредитных средств:

Оплата стоимости Жилого помещения, размер которой установлен п. 2.1 Договора, производится Покупателем в порядке, предусмотренном п. 2.2 Договора.

8. Настоящий Акт приема-передачи жилого помещения составлен в 2 (Двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, – по одному экземпляру для Продавца и Покупателя.

При оплате с привлечением кредитных средств настоящий Акт составляется в 3 (Трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, – один экземпляр для Продавца, один экземпляр для Банка, один экземпляр для Покупателя.

Акт может быть подписан усиленными квалифицированными электронными подписями Сторон в соответствии с законодательством Российской Федерации и направлен в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимость, 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 органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимость.

ПОДПИСИ СТОРОН

ПРОДАВЕЦ: _____ (_____)	ПОКУПАТЕЛЬ: _____ (_____)
---------------------------------------	---

ФОРМА СОГЛАСОВАНА:

ПРОДАВЕЦ: Московский фонд реновации жилой застройки по доверенности _____/_____/_____ подпись ФИО МП	ПОКУПАТЕЛЬ: _____/_____/_____ подпись ФИО /
---	--