

Договор № _____
купли-продажи будущей недвижимости

г. Москва

"__" _____ 20__ г.

Акционерное общество Специализированный застройщик «Рублево-Архангельское» (Акционерное общество «Рублево-Архангельское»), (ОГРН 1085024000698, ИНН 5024093941, место нахождения: 121170, город Москва, ул. Поклонная, дом 3, эт. 3, пом. 1), именуемое в дальнейшем «**Продавец**», в лице _____, действующего на основании _____, с одной стороны, и

Гражданин Российской Федерации _____, _____ года рождения, место рождения _____, паспорт _____ выдан _____, код подразделения _____, зарегистрирован по адресу: _____, именуемый в дальнейшем «**Покупатель**»,

(Для юридического лица:

_____ (сокращенное наименование), (ОГРН _____, ИНН _____, место нахождения Общества: _____), именуемое в дальнейшем «**Покупатель**»), с другой стороны, вместе именуемые «**Стороны**», заключили настоящий Договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Продавец обязуется передать в собственность Покупателя, а Покупатель принять и оплатить в соответствии с условиями Договора объект недвижимости – квартиру (далее по тексту – квартира/объект недвижимости) или нежилое помещение (далее по тексту – нежилое помещение/объект недвижимости/объект).

Квартира № ____, назначение – жилое, общая площадь - ____ кв.м., __ эт., секция № __ многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: _____.

Квартира имеет следующие характеристики:

- количество комнат ____;
- площадь жилых помещений кв.м. ____;
- площадь помещений вспомогательного использования кв.м. ____;
- площадь летних помещений (лоджий, балконов, террас) кв.м. ____;
- общая площадь квартиры кв.м. _____.

Для нежилого помещения:

Нежилое помещение № ____, назначение – нежилое, общая площадь - ____ кв. м., ____ эт., секция № ____ жилого здания, расположенного по адресу: _____.

1.2. Жилой дом, в котором расположена(о) квартира (нежилое помещение) введен в эксплуатацию ____ 202__ года, разрешение на ввод в эксплуатацию № _____ от ____ года, выдано Комитетом государственного строительного надзора г. Москвы.

1.3. Описание отделки и комплектации объекта недвижимости указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору. План объекта недвижимости – Приложение № 2 к настоящему Договору.

1.4. Покупатель на момент заключения настоящего Договора осмотрел объект недвижимости, не имеет претензий к его состоянию и подтверждает полное соответствие объекта недвижимости потребностям Покупателя и характеристикам объекта недвижимости, указанным в настоящем Договоре и Приложении №1. При обнаружении скрытых недостатков все претензии оформляются и направляются Покупателем в адрес Продавца, указанный в разделе 8 настоящего Договора.

1.5. На дату заключения настоящего Договора право собственности Продавца на объект недвижимости, указанный в п. 1.1 настоящего Договора в Едином государственном реестре недвижимости не зарегистрировано, но возникнет у Продавца в будущем, после чего объект недвижимости будет подлежать передаче в собственность Покупателя, в соответствии с условиями настоящего Договора. В отношении объекта недвижимости подписан договор ипотеки с Публичным акционерным обществом «Сбербанк России» (ПАО Сбербанк ОГРН 1027700132195 ИНН 7707083893, 117312, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19, договор ипотеки № ____ от _____), до момента перехода права собственности на Покупателя, Продавец обязуется погасить ипотеку ПАО Сбербанк, сняв обременение в виде залога ПАО Сбербанк с объекта недвижимости в течение ____ (____) календарных дней с момента оплаты цены Договора.

1.6. В течение срока действия настоящего Договора Продавец обязуется не заключать договоров в отношении объекта недвижимости, указанного в п.1.1. настоящего Договора, с иными лицами, заинтересованными в приобретении объекта недвижимости, не совершать каких-либо иных действий по отчуждению объекта недвижимости.

1.7. Государственная регистрация перехода права собственности на объект недвижимости одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

Пункт в Договоре для объекта недвижимости - квартира:

1.8. Покупатель передает в собственность Квартиру, являющуюся предметом настоящего Договора, свободную от любых имущественных прав и претензий третьих лиц, в пригодном для проживания состоянии, с имеющимся на момент подписания настоящего Договора санитарно-техническим, электро-, газо- и иным оборудованием, на основании Акта приема-передачи (Приложение N 3) в срок _____.

Пункт в Договоре для объекта недвижимости – нежилое помещение:

1.8. Покупатель передает в собственность нежилое помещение, являющееся предметом настоящего Договора, свободное от любых имущественных прав и претензий третьих лиц, в пригодном для целей использования состоянии на основании Акта приема-передачи (Приложение № 3) в срок _____.

Пункт в Договоре для машино-место/кладовка:

1.8. Покупатель передает в собственность машино-место/кладовку, являющееся (йся) предметом настоящего Договора, свободное от любых имущественных прав и претензий третьих лиц, в пригодном для целей использования состоянии на основании Акта приема-передачи (Приложение № 3) в срок _____.

2. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

2.1. На момент подписания настоящего Договора цена объекта недвижимости составляет _____ (_____) рублей 00 копеек (далее – Цена Договора) (для квартир – НДС не облагается/для нежилых помещений – в том числе НДС 20%). Указанная Цена Договора является окончательной и изменению не подлежит. Оплата производится в рублях.

Пункт применяется при полной 100% оплате:

2.2. Покупатель обязуется перечислить на расчетный счет Продавца, указанный в разделе 8 Договора, Цену Договора в размере: _____ (_____) рублей ____ копеек (для нежилых: в том числе НДС 20%, для жилых: НДС не облагается), в течение 5 календарных дней с даты подписания настоящего Договора.

После полной оплаты Покупателем цены объекта недвижимости, указанной в п. 2.1 Договора, Продавец обязуется погасить запись о залоге, путем направления через сервис электронной регистрации и осуществить все действия, необходимые со стороны Продавца для погашения записи о залоге.

Пункт применяется при краткосрочной рассрочке:

2.2. Покупатель обязуется перечислить на расчетный счет Продавца, указанный в разделе 8 Договора, цену объекта недвижимости, указанную в п. 2.1 настоящего Договора в следующем порядке:

– _____ (_____) рублей ____ копеек (для нежилых: в том числе НДС 20%, для жилых: НДС не облагается), в течение 5 (пяти) календарных дней с даты подписания настоящего договора;

– _____ (_____) рублей ____ копеек (для нежилых: в том числе НДС 20%, для жилых: НДС не облагается) не позднее «__» _____ 20__ года.

После полной оплаты Покупателем цены объекта недвижимости, указанной в п. 2.1 Договора, Продавец обязуется погасить запись о залоге, путем направления через сервис электронной регистрации и осуществить все действия, необходимые со стороны Продавца для погашения записи о залоге.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Продавец обязуется:

3.1.1. В срок до «__» _____ 202__ года зарегистрировать право собственности на объект недвижимости в Едином государственном реестре недвижимости и получить соответствующую выписку из ЕГРН.

3.1.2. Направить Покупателю уведомление о готовности передать объект недвижимости по Акту приема – передачи (по форме Приложения № 3 к настоящему Договору) в течение 5 (пяти) календарных дней с момента наступления следующих событий:

- оплата Покупателем цены договора в полном объеме;
- оформление права собственности на объект недвижимости на Продавца и получения подтверждающей выписки из ЕГРН на объект недвижимости, с подтверждением отсутствия обременения в виде залога.

3.1.3. Обязательство Продавца передать объект недвижимости Покупателю считается исполненным после подписания Сторонами Акта приема-передачи, указанного в п. 3.1.2 настоящего Договора. Продавец обязуется организовать государственную регистрацию права собственности Покупателя на объект недвижимости, через сервис электронной регистрации и осуществить все действия, необходимые со стороны Продавца, для государственной регистрации права собственности на Покупателя, в течение 5 календарных дней с момента подписания Сторонами Акта приема – передачи.

3.1.4. Представить документы и осуществить все действия, необходимые для государственной регистрации перехода права собственности на объект недвижимости в Едином государственном реестре недвижимости, в том числе нести расходы по заключению настоящего Договора.

3.2. Продавец вправе:

3.2.1. Для цели государственной электронной регистрации права собственности на объект недвижимости Продавец имеет право привлекать организации, специализирующиеся на оказании подобного рода услуг. Расходы по оплате услуг привлеченных третьих лиц несет Продавец.

3.3. Покупатель обязуется:

3.3.1. Оплатить цену Договора в соответствии с п. п. 2.1, 2.2 настоящего Договора.

3.3.2. Принять по Акту - приема передачи объект недвижимости после получения уведомления, направленного ему Продавцом в соответствии с п. 3.1.2 настоящего Договора.

3.3.3. В течение трех календарных дней представить документы и осуществить все действия, необходимые для государственной регистрации перехода права собственности на объект недвижимости в Едином государственном реестре недвижимости, а именно:

- Свидетельство о браке, Согласие супруга на заключение Договора, Брачный договор в формате *.pdf и *.sig (в случае вступления в брак);

- Доверенность на представителя (в случае подписания Договора по доверенности) в формате *.pdf и *.sig;

– Иные документы.

3.4. Покупатель вправе:

3.4.1. Перед подписанием Акта приема-передачи осмотреть объект недвижимости и проверить его состояние.

4. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

4.1. Продавец уведомляет Покупателя в сроки и при соблюдении условий, указанных в п.3.1.2 Договора о готовности передать объект недвижимости по Акту приема – передачи.

4.2. Покупатель производит осмотр объекта недвижимости до момента подписания Акта приема-передачи.

4.3. В течение 7 (семи) календарных дней с даты уведомления Продавцом Покупателя о готовности передать объект недвижимости по Акту приема-передачи, Покупатель обязан подписать Акт приема – передачи объекта недвижимости и направить его Продавцу.

4.4. С даты подписания Акта приема - передачи объекта недвижимости, Покупатель несет ответственность за сохранность объекта недвижимости, равно как и риск случайной порчи, повреждения или гибели объекта недвижимости, осуществляет за свой счет ремонт и эксплуатацию объекта недвижимости, в соответствии с правилами и нормами, действующими в Российской Федерации.

5. ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ И ПЕРЕХОД ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ

5.1. Настоящий Договор считается заключенным и вступает в силу с момента подписания его Сторонами. При подписании настоящего договора в электронном виде фиксируются дата и время подписания Сторонами настоящего Договора.

5.2. В соответствии со статьями 223, 251 Гражданского кодекса Российской Федерации право собственности на объект недвижимости возникает у Покупателя с момента государственной регистрации перехода права собственности в Едином государственном реестре недвижимости.

5.3. Договор заключен в форме электронного документа, подписан Усиленной квалифицированной электронной подписью и будет представлен на государственную регистрацию в электронном виде, соответствующем содержанию приведенного документа.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору, Стороны несут ответственность в соответствии с Договором, а в части, Договором не предусмотренной, в соответствии с действующим Законодательством Российской Федерации.

6.1. В случае нарушения Покупателем сроков любого из платежей по оплате цены Договора, Продавец вправе потребовать оплаты неустойки в размере 0,2 (ноль целых две десятых) процента от несвоевременно оплаченной суммы долга за каждый день просрочки.

6.2. Покупатель, не исполнивший или ненадлежащим образом исполнивший обязательства по настоящему Договору, обязан возместить Продавцу, сверх неустойки, причиненные таким неисполнением, убытки.

6.3. В случае уклонения одной из Сторон от государственной регистрации перехода права собственности на объект недвижимости, уклоняющаяся сторона обязана возместить другой стороне причиненные таким уклонением убытки.

6.4. В случае расторжения Договора по основаниям, не связанными с виновными действиями Покупателя, Продавец возвращает уплаченные Покупателем денежные средства в течение 10 календарных дней с момента расторжения настоящего договора.

7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

7.1. Содержание статей 167, 209, 211, 213, 218, 290, 292, 460, 469, 549, 550, 551, 556, 557, 558 Гражданского кодекса Российской Федерации известно и понятно.

7.2. Стороны подтверждают, что содержание сделки, ее последствия, ответственность, возникшие права и обязанности им понятны.

7.3. Покупатель подтверждает, что он в дееспособности не ограничен, по состоянию здоровья может самостоятельно осуществлять, защищать свои права и исполнять обязанности, не страдает заболеваниями, препятствующими осознанию сути подписываемого договора, им представлена достоверная информация о себе.

7.4. Все споры и разногласия, возникшие при выполнении настоящего Договора, стороны решают путем переговоров, а при недостижении согласия – в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7.5. К настоящему Договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью следующие приложения:

- Приложение № 1 - Описание отделки и комплектации объекта недвижимости;
- Приложение № 2 - План объекта недвижимости;
- Приложение №3 - Акт приема – передачи объекта недвижимости.

8. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Продавец:**Акционерное общество Специализированный застройщик «Рублево – Архангельское»**

Адрес местонахождения: 121170, город Москва, ул. Поклонная, дом 3, пом. 1

ОГРН 1085024000698 ИНН 5024093941 КПП 773001001

р/с 40702810300020105925 в ПАО Сбербанк г. Москва

к/счет 30101810400000000225 БИК 044525225

Телефон + 7 495 730 44 88

Email: sale@sbercity.ru Сайт: <https://sbercity.ru/>**Покупатель:**

_____, _____ года рождения,

_____ паспорт

_____ выдан _____, зарегистрирован по адресу:

_____,
СНИЛС _____, ИНН _____, контактная информация:

_____, почтовый адрес _____, телефон

_____, адрес электронной почты: _____

Покупатель - юридическое лицо:

_____ (наименование Общества)

Адрес местонахождения: _____

ОГРН _____ ИНН _____ КПП _____

р/с _____ в _____ г. _____

к/счет _____ БИК _____

Телефон _____

Email: _____ Сайт: _____

Продавец**Покупатель**

_____/_____/_____

_____/_____/_____

ОПИСАНИЕ ОТДЕЛКИ И КОМПЛЕКТАЦИИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

Приложение оформляется в зависимости от квартала, в котором находится объект недвижимости.

Подписи сторон

Продавец

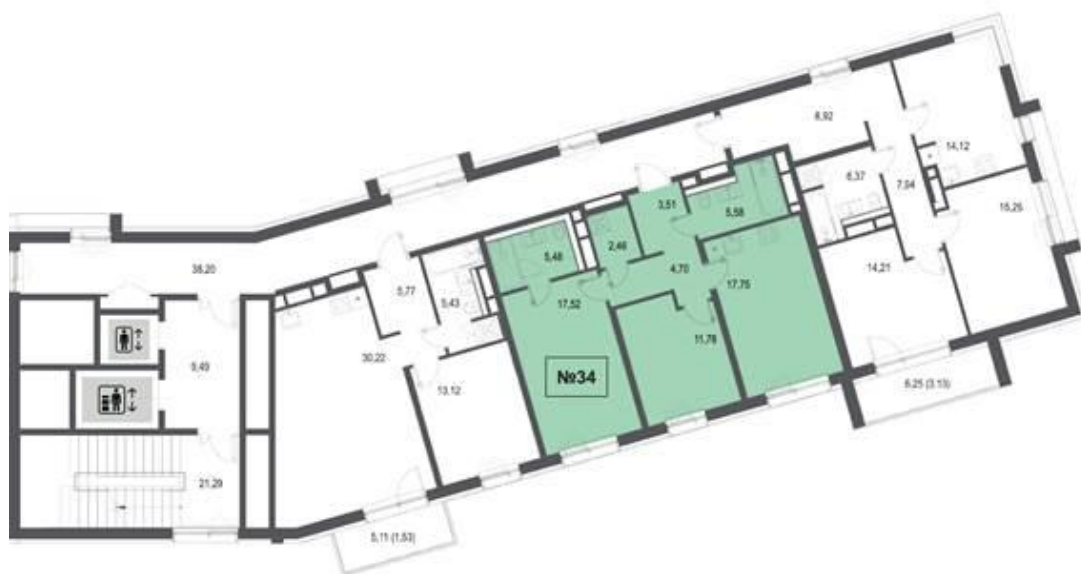
_____ / _____ /

Покупатель

_____ / _____ /

Приложение № 2
к Договору № _____ от «_» _____ 202_ года
купи-продажи будущей недвижимости

План объекта недвижимости



**Кухонная мебель, кухонные плиты, кухонная сантехника, холодильники, стиральные машины и посудомоечные машины на прилагаемом плане указаны условно (для обозначения функционального назначения помещений) и не устанавливаются.*

Подписи сторон

Продавец

Покупатель

_____ / _____ /

_____ / _____ /

Приложение № 3
к Договору № _____ от «__» _____ 202__ года
купли-продажи будущей недвижимости

ТИПОВАЯ ФОРМА

Акт приема – передачи объекта недвижимости

г. Москва

«__» _____ 202__ года

Акционерное общество Специализированный застройщик «Рублево-Архангельское» (Акционерное общество «Рублево-Архангельское»), (ОГРН 1085024000698, ИНН 5024093941, с местом нахождения по адресу: 121170, город Москва, ул. Поклонная, дом 3, эт. 3, пом. 1), именуемое в дальнейшем «**Продавец**», в лице _____, действующего на основании _____, с одной стороны, и

Гражданин Российской Федерации, _____, _____ года рождения, место рождения _____, паспорт _____ выдан _____, код подразделения _____, зарегистрирован _____ по адресу: _____, СНИЛС _____, именуемый в дальнейшем «**Покупатель**», с другой стороны, вместе именуемые «**Стороны**», составили настоящий Акт о нижеследующем:

1. Продавец передал в собственность Покупателю жилое помещение – квартиру, расположенную по адресу: _____, этаж – ____; № – ____; общая площадь квартиры – ____ кв. м, кадастровый номер квартиры – _____, а Покупатель принял квартиру.

2. Квартира на момент ее передачи соответствует Описанию отделки и комплектации квартиры (Приложение № 1 к настоящему Договору). Покупатель инструкцию по эксплуатации квартиры получил на руки.

3. Претензий у Покупателя к Продавцу по переданной квартире не имеется.
В соответствии с условиями Договора цена квартиры составляет _____ (_____) рублей 00 копеек (пп. 22 п. 3 ст. 149 Налогового кодекса Российской Федерации облагаются НДС) (далее – «цена квартиры»).

4. Оплата цены квартиры произведена Покупателем в полном объеме. Претензий у Продавца к Покупателю по оплате цены квартиры не имеется.

5. Покупатель подтверждает, что он несет обязанность по оплате расходов по обеспечению квартиры коммунальными услугами (электроснабжением, водоотведением, горячим и холодным водоснабжением, теплоснабжением) со дня подписания настоящего Акта.

6. Вместе с квартирой Покупателю передан комплект ключей в количестве ____ шт.

7. Настоящий Акт составлен в форме электронного документа, подписан Усиленной квалифицированной электронной подписью.

8. Настоящий Акт является основанием для осуществления в установленном порядке государственной регистрации перехода права собственности на квартиру от Продавца к Покупателю.

Продавец

Покупатель

_____/_____/_____

_____/_____/_____

Для нежилого помещения:

1. Продавец передал в собственность Покупателю нежилое помещение, назначение: _____, расположенное по адресу: _____, этаж – ____; № – ____; общая площадь нежилого помещения – ____ кв. м, кадастровый номер нежилого помещения – _____, а Покупатель принял нежилое помещение.

2. Нежилое помещение на момент передачи соответствует приложению № 1 к настоящему Договору. Одновременно с нежилым помещением передаются: _____ (планы, схемы, экспликации, другие документы, ключи).

3. Претензий у Покупателя к Продавцу по переданному нежилому помещению не имеется.

В соответствии с пунктом 2.1 Договора цена нежилого помещения составляет _____ (_____) рублей 00 копеек (в том числе НДС 20%) (далее – «цена нежилого помещения»).

4. Оплата цены нежилого помещения произведена Покупателем в полном объеме. Претензий у Продавца к Покупателю по оплате цены нежилого помещения не имеется.

5. Покупатель подтверждает, что он несет бремя содержания нежилого помещения со дня подписания настоящего Акта.

6. Настоящий Акт составлен в форме электронного документа, подписан Усиленной квалифицированной электронной подписью.

7. Настоящий Акт является основанием для осуществления в установленном порядке государственной регистрации перехода права собственности на нежилое помещение от Продавца к Покупателю.

Продавец

Покупатель

_____/_____/_____

_____/_____/_____

Для машино-место и кладовки:

1. Продавец передал в собственность Покупателю нежилое помещение, назначение: машино-место/кладовка, расположенное (ая) по адресу: _____, этаж – ____; № – ____; общая площадь – ____ кв. м, кадастровый номер – _____, а Покупатель принял машино-место/кладовку.

2. Машино-место/кладовка на момент передачи соответствует приложению № 1 к настоящему Договору. Одновременно с машино-местом/кладовкой передаются: _____ (планы, схемы, экспликации, другие документы, ключи).
3. Претензий у Покупателя к Продавцу по переданному машино-месту/кладовки не имеется. В соответствии с пунктом 2.1 Договора цена машино-места/кладовки составляет _____ (_____) рублей 00 копеек (в том числе НДС 20%) (далее – «цена машино-место/кладовки»).
4. Оплата цены машино-место/кладовки произведена Покупателем в полном объеме. Претензий у Продавца к Покупателю по оплате цены машино-место/кладовки не имеется.
5. Покупатель подтверждает, что он несет бремя содержания машино-место/кладовки со дня подписания настоящего Акта.
6. Настоящий Акт составлен в форме электронного документа, подписан Усиленной квалифицированной электронной подписью.
7. Настоящий Акт является основанием для осуществления в установленном порядке государственной регистрации перехода права собственности на машино-место/кладовку от Продавца к Покупателю.

Продавец

_____/_____/

Покупатель

_____/_____/

Форма согласована сторонами:

Продавец

_____/_____/

Покупатель

_____/_____/