

## Договор купли-продажи 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: \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Покупатель»,

(Для юридического лица:

\_\_\_\_\_ (сокращенное наименование), (ОГРН \_\_\_\_\_, ИНН \_\_\_\_\_, с местом нахождения по адресу: \_\_\_\_\_), именуемое в дальнейшем «Покупатель»), в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании Устава, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили Договор купли-продажи объекта недвижимости № \_\_\_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 202\_\_ года (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:

Для квартиры:

квартира № \_\_\_\_\_, с кадастровым номером \_\_\_\_\_, количество комнат- \_\_, назначение – жилое, общей площадью - \_\_\_\_\_ кв.м., на \_\_\_\_\_ этаже многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу \_\_\_\_\_ (далее – Объект недвижимости)

Для нежилого помещения, машино-места:

Нежилое помещение, машино-место № \_\_\_\_\_, назначение \_\_\_\_\_, с кадастровым номером \_\_\_\_\_, общей площадью \_\_\_\_\_ кв. м., на \_\_\_\_\_ этаже многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: \_\_\_\_\_ (далее – Объект недвижимости).

1.2. Объект недвижимости принадлежит Продавцу на праве собственности, что подтверждается Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости, выданной \_\_\_\_\_ года Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по г. Москве, о чем в Едином государственном реестре недвижимости \_\_\_\_\_ года сделана запись регистрации № \_\_\_\_\_.

1.3. Для квартиры: Продавец подтверждает, что на момент подписания настоящего Договора в Объекте недвижимости никто не зарегистрирован, Объект недвижимости никому другому не продан, не подарен, в споре, под арестом и рентой не состоит.

Для нежилого помещения, машино-места: Продавец подтверждает, что на момент подписания настоящего Договора Объект недвижимости никому не продан, не подарен, в споре, под арестом, рентой не состоит.

1.4. Покупатель на момент заключения настоящего Договора осмотрел Объект недвижимости и не имеет претензий к его состоянию. Для квартиры, нежилого помещения: Покупатель подтверждает, что ему известно, что отделка в Объекте недвижимости не является предметом настоящего Договора, в отделке могут быть отклонения, которые Покупатель устраняет самостоятельно.

1.5. Продавец заверяет Покупателя и подтверждает, что на момент заключения настоящего Договора в отношении Объекта недвижимости отсутствуют задолженности по уплате налогов и (или) платежей за жилищно-коммунальные услуги, услуги управляющей организации и иных третьих лиц, оказываемых в связи с владением и использованием Объектом недвижимости, взносов на капитальный ремонт.

### 2. ЦЕНА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

2.1. На момент подписания настоящего Договора цена Объекта недвижимости составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек (далее – Цена Договора), (для нежилых: в том числе НДС 20 %, для жилых: НДС не облагается, ст.149 Налогового кодекса Российской Федерации). Указанная Цена Договора является окончательной и изменению не подлежит.

Пункт применяется при 100% оплате:

2.2. Покупатель обязуется перечислить на расчетный счет Продавца, указанный в разделе 9 Договора, Цену Договора в размере: \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_\_ копеек в полном объеме, не позднее 5 календарных дней с даты подписания настоящего Договора.

Пункт применяется при аккредитиве:

2.2. Покупатель осуществляет 100 % оплату Цены Договора с использованием аккредитивной формы расчетов в соответствии с требованиями, указанными в настоящем пункте Договора. Покупатель обязуется открыть безотзывный, покрытый аккредитив в день подписания настоящего Договора. Днем открытия аккредитива считается день предоставления от исполняющего банка в адрес Продавца уведомления об открытии аккредитива.

Покупатель обязуется открыть безотзывный аккредитив (далее – Аккредитив), содержащий следующие условия:

- Плательщик по аккредитиву: \_\_\_\_\_;
- Банк Плательщика: \_\_\_\_\_;
- Вид аккредитива: покрытый, безотзывный (документарный), исполняемый без акцепта плательщика;
- Способ исполнения: перевод денежных средств получателю;
- Срок аккредитива: 180 (Сто восемьдесят) календарных дней;
- Сумма аккредитива: \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ ) рублей 00 копеек);
- Банк-эмитент (он же исполняющий Банк): \_\_\_\_\_;
- Банк – получателя (реквизиты Продавца): ОГРН 1085024000698, ИНН 5024093941, КПП 773001001, р/с 40702810300020105925 в ПАО Сбербанк г. Москва, к/счет 30101810400000000225 БИК 044525225.

Оплата по Аккредитиву (исполнение Аккредитива) производится путем перечисления денежных средств на расчетный счет Продавца (получателя по Аккредитиву), указанный в настоящем пункте Договора, по факту предоставления в исполняющий банк Покупателем или Продавцом (получателем средств по Аккредитиву) или иным лицом, уполномоченным Продавцом, следующего документа:

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект, подтверждающая регистрацию перехода права собственности Покупателя на объект.

Расходы по открытию (выставлению) аккредитива несет Покупатель.

Покупатель обязуется в течение 3 (трех) рабочих дней с момента получения документов о государственной регистрации перехода права собственности Покупателя на Объект недвижимости предоставить в Банк-эмитент все необходимые документы для исполнения аккредитива.

Стороны договорились о том, что право залога у Продавца не возникает на указанный в п. 1.1 настоящего Договора Объект недвижимости, в соответствии с п.5 ст. 488 Гражданского кодекса Российской Федерации.

#### Пункт применяется при рассрочке:

2.2. Покупатель обязуется перечислить на расчетный счет Продавца, указанный в разделе 9 настоящего Договора, Цену Договора, указанную в п. 2.1 настоящего Договора в следующем порядке:

- } \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ ) рублей \_\_\_\_\_ копеек, не позднее «\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года;
- } \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ ) рублей \_\_\_\_\_ копеек не позднее «\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года;
- } \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ ) рублей \_\_\_\_\_ копеек не позднее «\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года.

Стороны договорились о том, что право залога у Продавца возникает на указанный в п. 1.1 настоящего Договора Объект недвижимости, в соответствии с п.5 ст. 488 Гражданского кодекса Российской Федерации.

После полной оплаты Покупателем Цены Договора, указанной в п. 2.1 настоящего 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.

2.3. Залогом обеспечиваются все обязательства Покупателя по настоящему Договору, включая уплату штрафов, неустоек, пеней, возмещение убытков, судебных и иных издержек по взысканию долга.

2.4. Заложный по настоящему Договору Объект недвижимости оценивается Сторонами по соглашению Сторон \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ ) рублей. Данная стоимость является оценкой Предмета залога.

2.5. Продавец приобретает право обратить взыскание на Предмет залога, если в день наступления срока исполнения обязательства, обеспеченного залогом, оно не будет исполнено, за исключением случаев, предусмотренных п. 2.6 настоящего Договора.

2.6. Обращение взыскания на Предмет Залога не допускается, если допущенное Покупателем нарушение обеспеченного залогом обязательства крайне незначительно или размер требований явно несоразмерен стоимости заложенного имущества. Если не доказано иное, предполагается, что нарушение обеспеченного залогом обязательства крайне незначительно и размер требований залогодержателя явно несоразмерен Предмету залога, при условии, что одновременно соблюдены следующие требования:

- 1) сумма неисполненного обязательства составляет менее пяти процентов от размера оценки Предмета залога в соответствии с настоящим Договором;
- 2) период просрочки исполнения обязательства, обеспеченного залогом, составляет менее трех месяцев.

2.7. Стороны договорились, что несмотря на положения п.2.6. настоящего Договора, обращение взыскания на недвижимое имущество, заложенное для обеспечения обязательства, исполняемого периодическими платежами, допускается при систематическом нарушении сроков их внесения, то есть при нарушении сроков внесения платежей более чем три раза в течение 12 (двенадцати) месяцев, предшествующих дате обращения в суд, даже при условии, что каждая просрочка незначительна.

2.8. В случае неисполнения Покупателем обязательств по настоящему Договору Продавец вправе обратиться взыскание на Предмет залога в судебном порядке.

2.9. При наступлении условий, обозначенных в п.2.5 настоящего Договора Продавец направляет Покупателю письменное уведомление о предстоящем обращении взыскания на Предмет залога в судебном порядке, содержащее указание:

- 1) о названии Предмета залога, за счет которого подлежат удовлетворению требования Продавца;
- 2) о сумме, подлежащей уплате Продавцу на основании настоящего Договора;
- 3) о судебном порядке обращения взыскания на Предмет залога;
- 4) о цене Предмета залога.

**Пункт применяется при использовании материнского капитала:**

2.2. Покупатель может использовать в качестве части оплаты Цены Договора – материнский капитал, в размере \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) рублей \_\_ копеек, государственный сертификат на материнский (семейный) капитал серия \_\_\_\_\_ выдан на основании решения Государственного учреждения - \_\_\_\_\_ года № \_\_\_\_\_, в течение 2 (двух) месяцев с момента регистрации настоящего Договора в органе регистрации прав. В случае не поступления в указанный срок на расчетный счет средств (части средств) материнского (семейного) капитала в размере \_\_\_\_\_ рублей \_\_ копеек, Покупатель обязуется внести собственные денежные средства в размере указанной суммы на расчетный счет Продавца в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня истечения срока, установленного для перечисления средств (части средств) материнского (семейного) капитала.

Стороны договорились о том, что право залога у Продавца не возникает на указанный в п. 1.1 настоящего Договора Объект недвижимости, в соответствии с п.5 ст. 488 Гражданского кодекса Российской Федерации.

**Пункт применяется при ипотеке:**

2.2. Покупатель осуществляет оплату части Цены Договора путем перечисления денежных средств на безотзывный аккредитив, за счет собственных денежных средств, не являющимися заемными (кредитными) денежными средствами, в размере \_\_\_\_\_ рублей \_\_\_\_\_ копеек в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания настоящего договора:

2.2.1. За счет кредитных денежных средств предоставляемых по Кредитному договору № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ года (далее – Кредитный договор), заключенного в городе Москва между Покупателем и \_\_\_\_\_ в лице \_\_\_\_\_, являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, именуемым в дальнейшем - Банк, генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ г., местонахождение: \_\_\_\_\_, почтовый адрес: \_\_\_\_\_, корп./счет № \_\_\_\_\_ в \_\_\_\_\_ ИНН \_\_\_\_\_ БИК \_\_\_\_\_ в размере \_\_\_\_\_ рублей \_\_ копеек.

2.2.2. Покупатель обязуется открыть безотзывный аккредитив (далее – Аккредитив), содержащий следующие условия:

- Плательщик по аккредитиву: \_\_\_\_\_;
- Банк Плательщика: \_\_\_\_\_;
- Вид аккредитива: покрытый, безотзывный (документарный), исполняемый без акцепта плательщика;
- Способ исполнения: перевод денежных средств получателю;
- Срок аккредитива: 90 (девяносто) календарных дней;
- Сумма аккредитива: \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) рублей \_\_ копеек;
- Банк-эмитент (он же исполняющий Банк): \_\_\_\_\_;
- Банк- получателя (реквизиты Продавца): ОГРН 1085024000698, ИНН 5024093941, КПП 773001001, р/с 40702810300020105925 в ПАО Сбербанк г. Москва, к/счет 30101810400000000225 БИК 044525225.

Оплата по Аккредитиву (исполнение Аккредитива) производится путем перечисления денежных средств на расчетный счет Продавца (получателя по Аккредитиву), указанный в настоящем пункте Договора, по факту предоставления в Исполняющий банк Покупателем или Продавцом (получателем средств по Аккредитиву) или иным лицом, уполномоченным Продавцом, следующего документа:

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, подтверждающая регистрацию перехода права собственности Покупателя на Объект недвижимости.

Расходы по открытию (выставлению) аккредитива несет Покупатель.

Покупатель обязуется в течение 3 (трех) рабочих дней с момента получения документов о государственной регистрации перехода права собственности Покупателя на объект недвижимости предоставить в Банк – эмитент все необходимые документы для исполнения аккредитива (в случае предоставления документов Покупателем).

Пункт применяется при ипотеке п. 2.2.3.

Для квартиры:

2.2.3.В соответствии со ст. 77, 77.2 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» квартира считается находящимся в залоге у Банка \_\_\_\_\_ в силу закона с момента государственной регистрации ипотеки до полного и надлежащего исполнения Покупателем своих обязательств перед Банком по Кредитному договору.

Последующая ипотека, иное обременение, отчуждение, перепланировка/переустройство квартиры могут быть осуществлены только с письменного согласия Банка.

Для нежилого помещения, машино-места:

2.2.3.В соответствии со ст.69.1 Федерального закона от 16.07.1998 №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» нежилое помещение считается находящимся в залоге у Банка \_\_\_\_\_ в силу закона с момента государственной регистрации ипотеки до полного и надлежащего исполнения Покупателем своих обязательств перед Банком по Кредитному договору. Последующая ипотека, иное обременение, отчуждение, перепланировка/переустройство нежилого помещения могут быть осуществлены только с письменного согласия Банка.

### **3. ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ДОГОВОРА, ПЕРЕХОД ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ**

3.1. Настоящий Договор считается заключенным и вступает в силу с момента подписания его Сторонами.

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

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

### **4. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ**

4.1. В соответствии со статьей 556 Гражданского кодекса Российской Федерации передача-приемка Объекта недвижимости осуществляется Сторонами по акту приема-передачи Объекта недвижимости (далее по тексту – Акт), в течение 7 (семи) календарных дней с момента поступления на расчетный счет Продавца стоимости Объекта недвижимости в полном объеме и регистрации перехода права собственности Покупателя на Объект недвижимости.

Пункт применяется при рассрочке: 4.1.В соответствии со статьей 556 Гражданского кодекса Российской Федерации передача-приемка Объекта недвижимости осуществляется Сторонами по акту приема-передачи Объекта недвижимости (далее по тексту – Акт), в течение 7 (семи) календарных дней с момента поступления на расчетный счет Продавца первого платежа в соответствии с п.2.2 настоящего Договора и регистрации перехода права собственности Покупателя на Объект недвижимости.

4.2. С даты государственной регистрации перехода права собственности Покупателя на Объект недвижимости Покупатель несет риск случайной гибели или случайного повреждения имущества, а также бремя содержания Объекта недвижимости, в том числе: расходы по содержанию Объекта недвижимости, расходы на содержание Общего имущества, расходы по уплате налога на имущество.

4.3. При переходе права собственности на Объект недвижимости к Покупателю одновременно переходит доля в праве общей долевой собственности на общее имущество.

4.4. Обязательства Продавца по настоящему Договору считаются исполненными после государственной регистрации перехода права собственности на Объект недвижимости к Покупателю и передачи Объекта недвижимости Покупателю.

4.5. После государственной регистрации перехода права собственности на Объект недвижимости к Покупателю и оплаты Цены Договора Покупателем, Продавец направляет Покупателю уведомление по адресу электронной почты, указанной в Договоре, о необходимости в установленные Договором сроки принять Объект недвижимости по Акту.

В случае уклонения Покупателя от подписания Акта или в случае немотивированного отказа Покупателя от подписания Акта в срок, предусмотренный п.4.1 Договора, Продавец по истечении указанного срока составляет односторонний акт передаче Объекта недвижимости и направляет его Покупателю по адресу регистрации, указанному в разделе 9 настоящего Договора. Односторонний акт в этом случае будет являться документом, подтверждающим исполнение Продавцом своей обязанности по передаче Объекта недвижимости Покупателю.

Пункт применяется при рассрочке:

4.5.После государственной регистрации перехода права собственности на Объект недвижимости к Покупателю и оплаты Покупателем первого платежа в соответствии с п.2.2 настоящего Договора, Продавец направляет Покупателю уведомление по адресу электронной почты, указанной в Договоре, о необходимости в установленные Договором сроки принять Объект недвижимости по Акту.

В случае уклонения Покупателя от подписания Акта или в случае немотивированного отказа Покупателя от подписания Акта в срок, предусмотренный п.4.1 Договора, Продавец по истечении указанного срока составляет односторонний акт о передаче Объекта недвижимости и направляет его Покупателю по адресу регистрации, указанному

в разделе 9 настоящего Договора. Односторонний акт в этом случае будет являться документом, подтверждающим исполнение Продавцом своей обязанности по передаче Объекта недвижимости Покупателю.

**Пункт 4.6. при рассрочке не применяется:**

4.6. Стороны признают, что исполнение Продавцом обязательства по передаче Объекта недвижимости является встречным по отношению к исполнению Покупателем обязательства по оплате Цены Договора в соответствии с условиями настоящего Договора. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Покупателем обязательства по оплате Цены Договора, Продавец вправе приостановить исполнение своего обязательства по передаче Объекта недвижимости, что не является просрочкой передачи Объекта недвижимости.

## 5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1. Продавец обязуется:

5.1.1. Передать Объект недвижимости на основании Акта (по форме Приложения № 1 к настоящему Договору), в сроки, указанные в п. 4.1 настоящего Договора в состоянии, существующем на момент заключения настоящего Договора.

5.1.2. Продавец обязуется передать на государственную регистрацию перехода права собственности через сервис электронной регистрации и осуществить все действия, необходимые со стороны Продавца, для государственной регистрации перехода права собственности на Объект недвижимости к Покупателю.

5.1.3. Для цели государственной регистрации перехода 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.

5.2. Продавец вправе:

5.2.1. Запрашивать у Покупателя документы, необходимые для оформления сделки.

5.3. Покупатель вправе:

5.3.1. Перед подписанием настоящего Договора осмотреть Объект недвижимости и проверить его состояние.

5.4. Покупатель обязуется:

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

5.4.2. В течение трех календарных дней с даты подписания настоящего Договора 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, в случае необходимости для государственной регистрации перехода права собственности.

5.4.3. Принять Объект недвижимости на основании акта приема-передачи Объекта недвижимости (по форме Приложения № 1 к настоящему Договору), в сроки, указанные в п. 4.1 настоящего Договора в состоянии, существующем на момент заключения настоящего Договора.

5.4.4. Покупатель не вправе производить в отношении Объекта недвижимости работы (в том числе, но не ограничиваясь: переустройство, перепланировку, застекление открытых террас, изменение типа и цветового решения, установленного в соответствии с архитектурным проектом остекления) в результате которых будет изменен архитектурный облик многоквартирного жилого дома.

## 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.

6.2. В случае нарушения Покупателем сроков любого из платежей по оплате цены договора, в том числе срока открытия аккредитива, Продавец вправе потребовать оплаты пени в размере 0,2 (ноль целых две десятых) процента от несвоевременно оплаченной суммы долга за каждый день просрочки.

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

6.4. 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.

6.5. Продавец не несет ответственность за просрочку передачи Объекта недвижимости, если Покупатель в срок, указанный в п.4.1. настоящего Договора не принял у Продавца Объект недвижимости.

6.6. Продавец вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в случае нарушения Покупателем срока любого из платежей по оплате Цены Договора на срок более 10 (Десяти) календарных дней за исключением случаев, когда сумма платежей, полученных от Покупателя, превышает половину Цены Договора.

В случае возникновения основания для одностороннего отказа от исполнения настоящего Договора Продавец направляет Покупателю требование об устранении нарушения, которое должно быть исполнено не позднее 10 (Десяти) календарных дней с даты получения. В случае неустранения Покупателем нарушения в срок, указанный в настоящем пункте Договора, настоящий Договор считается расторгнутым по истечении такого срока.

6.7. В случае нарушения Покупателем условий пункта 5.4.4 настоящего Договора, Покупатель обязан в течение 5 (пяти) календарных дней с даты получения уведомления устранить нарушение и привести многоквартирный жилой дом в первоначальный вид за свой счет либо возместить расходы, понесенные в связи с необходимостью приведения многоквартирного жилого дома в первоначальный вид.

**Пункты 6.8.-6.10 применяются при рассрочке и ипотеке Продавца**

6.8. В случае расторжения Договора Продавец возвращает уплаченные Покупателем денежные средства в течение 30 (Тридцати) календарных дней с даты расторжения настоящего Договора.

6.9. В случае расторжения настоящего Договора все произведенные Покупателем улучшения остаются в собственности Продавца и не подлежат компенсации Покупателю.

**Для квартиры, нежилого помещения:** 6.10. Покупатель обязуется освободить Объект недвижимости, вывезти свое имущество, а также передать Продавцу ключи от Объекта недвижимости не позднее 5 (пяти) календарных дней с даты расторжения Договора. За нарушение обязательства, установленного настоящим пунктом, Покупатель обязуется уплатить Продавцу штраф в размере 10 000 (десять тысяч) рублей за каждый день просрочки.

**Для машино-места:**

6.10. Покупатель обязуется освободить Объект недвижимости, вывезти свое имущество не позднее 5 (пяти) календарных дней с даты расторжения Договора. За нарушение обязательства, установленного настоящим пунктом, Покупатель обязуется уплатить Продавцу штраф в размере 10 000 (десять тысяч) рублей за каждый день просрочки.

## 7. СПОРЫ

7.1. Споры, которые могут возникнуть в связи с настоящим Договором, Стороны будут стремиться разрешать в порядке досудебного разбирательства: путем переговоров.

7.2. При неурегулировании спора в течение 15 календарных дней, Стороны вправе обратиться в суд по месту нахождения объекта недвижимости.

## 8. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

8.1. Настоящий договор содержит весь объем соглашений между сторонами в отношении предмета договора, отменяет и делает недействительными все другие обязательства или представления, которые могли быть приняты или сделаны Сторонами, будь то в устной или письменной форме до заключения настоящего договора.

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

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

8.4. Все изменения и дополнения к настоящему Договору считаются действительными, если они совершены в письменной форме, подписаны уполномоченными представителями Сторон.

8.5. Настоящий Договор вступает в силу с момента подписания Сторонами и действует до полного выполнения Сторонами своих обязательств.

8.6. К настоящему Договору прилагается и является его неотъемлемой частью следующее приложение:  
- Приложение № 1- Акт приема – передачи Объекта недвижимости (форма).

## 9. 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:  
 \_\_\_\_\_

(В случае приобретения юр лицом, реквизиты заполняются аналогично реквизитам Продавца)

**Продавец**

**Покупатель**

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_

Приложение № 1  
 к Договору купли – продажи объекта недвижимости  
 №\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_ 202\_ года

**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 \_\_\_\_\_, с другой стороны,

(Для юридического лица:

\_\_\_\_\_ (сокращенное наименование), (ОГРН \_\_\_\_\_, ИНН \_\_\_\_\_, с местом нахождения по адресу: \_\_\_\_\_), в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании Устава, с другой стороны, Именуемый(ое) в дальнейшем «**Покупатель**», с другой стороны,

вместе именуемые «**Стороны**», а по отдельности «**Сторона**», составили настоящий Акт приема-передачи Объекта недвижимости (далее – Акт) о нижеследующем:

Для квартиры:

1. Продавец передал, а Покупатель принял по настоящему Акту от Продавца Объект недвижимости: квартиру № \_\_\_\_, с кадастровым номером \_\_\_\_, количество комнат \_\_\_\_, назначение – жилое, общей площадью \_\_ кв.м., на \_\_\_\_ этаже многоквартирного жилого дома по адресу: \_\_\_\_\_.

Для нежилого помещения, машино-места:

Продавец передал, а Покупатель принял по настоящему Акту от Продавца Объект недвижимости: нежилое помещения/машино-место № \_\_\_\_, назначение: \_\_\_\_\_, с кадастровым номером \_\_\_\_\_, общей площадью \_\_\_\_ кв. м., на \_\_\_\_ этаже многоквартирного жилого дома по адресу: \_\_\_\_\_.

2. По настоящему Акту Продавец передал, а Покупатель принял от Продавца Объект недвижимости, а также относящиеся к Объекту недвижимости принадлежности, в состоянии отвечающим условиям Договора.

3. Пункт применяется при 100% оплате: Настоящим Актом каждая Сторона подтверждает, что обязательства Сторон выполнены, расчет, предусмотренный Договором произведен полностью, у Сторон отсутствуют претензии друг к другу по исполнению Договора. Пункт применяется при рассрочке: 3. Покупатель настоящим подтверждает, что Объект недвижимости соответствует Договору, Покупатель не имеет претензий к состоянию/качеству Объекта недвижимости. На момент передачи Объекта недвижимости, Цена Объекта недвижимости Покупателем не оплачена, в связи с чем Стороны договорились о том, что у Продавца возникает право залога на Объект недвижимости в соответствии с п.5 ст. 488 Гражданского Кодекса Российской Федерации.

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

**Форма согласована сторонами:**

**Продавец**

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_

**Покупатель**

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_