

**Договор N 20/19**  
**купли-продажи квартиры**

г. Благовещенск

5 августа 2021 г.

Гражданин Российской Федерации **Прозванский Сергей Магомедович**, паспорт: **3201 628435**, выдан **05.03.2011 УФМС Центрального р-на г. Благовещенска**, зарегистрированный по адресу: **г. Благовещенск, ул. Лазо, д. 23, кв. 40**, именуемый в дальнейшем "Продавец", с одной стороны и гражданка Российской Федерации **Наицкая Sandra Моисеевна**, паспорт: **3203 614154**, выдан **20.10.2015 ОВД р-на Трехгорка г. Благовещенска**, зарегистрированная по адресу: **г. Благовещенск, ул. Красные казармы, д. 71, кв. 1**, именуемая в дальнейшем "Покупатель", с другой стороны, совместно именуемые "Стороны", заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. Предмет Договора**

1.1. Продавец обязуется передать в собственность Покупателя, а Покупатель - принять и оплатить в соответствии с условиями настоящего Договора следующее недвижимое имущество: квартиру с кадастровым номером **323232323232** общей площадью **90 кв. м**, без учета лоджий, балконов и прочих летних помещений **12 кв. м**, состоящую из **3** комнат жилой площадью **60 кв. м**, расположенную на **7** этаже **десятиэтажного монолитного** жилого дома по адресу: **г. Благовещенск, ул. Лазо, д. 50, кв. 10** (далее - Квартира).

1.2. Квартира принадлежит Продавцу на праве собственности на основании **Договора купли-продажи от 25 мая 2010 г.**, что подтверждается записью в Едином государственном реестре недвижимости от **4 июня 2010 г. N 1234567** (Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от **4 июня 2010 г. N 77/4874236**, Приложение N 1).

1.3. Продавец гарантирует, что до подписания настоящего Договора Квартира никому не продана, не заложена, в споре, под арестом и запретом не состоит и свободна от любых прав третьих лиц.

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

**2. Условия о задатке**

2.1. Стороны договорились о внесении Покупателем задатка в сумме **20 000 (двадцать тысяч) руб.** в качестве обеспечения исполнения Покупателем обязанностей по настоящему Договору.

2.2. Задаток вносится Покупателем в течение **3 (трех) календарных дней** с момента подписания настоящего Договора путем **передачи наличных денег под расписку**.

2.3. В случае расторжения настоящего Договора либо непередачи Квартиры по вине Покупателя задаток не возвращается.

2.4. При уплате Покупателем цены Договора задаток засчитывается в счет оплаты стоимости Квартиры.

2.5. Если Договор будет прекращен досрочно или Квартира не будет передана по вине Продавца, он должен будет вернуть Покупателю внесенный задаток в двойном размере **и уплатить штраф в размере 10% от цены Договора, указанной в п. 3.1 настоящего Договора**, в течение **5 (пяти) календарных дней с момента получения письменного требования Покупателя**.

**3. Цена Договора и порядок оплаты**

3.1. Стоимость Квартиры, передаваемой по настоящему Договору, составляет **3 000 000 (три миллиона) руб.** (цена Договора).

3.2. Денежные средства в сумме, указанной в п. 3.1 настоящего Договора, подлежат **помещению в банковскую ячейку до подачи подписанного Договора в уполномоченный орган для государственной регистрации перехода права собственности от Продавца к Покупателю. Указанная банковская ячейка находится в ПАО "Расчетбанк"**.

*После подписания настоящего Договора и государственной регистрации перехода права собственности на Квартиру к Покупателю Продавец получает доступ к ячейке при предъявлении в банк следующих документов: настоящего Договора, Передаточного акта к настоящему Договору, Выписки из Единого государственного реестра недвижимости о переходе права собственности на Покупателя.*

3.3. Расходы на оплату аренды банковской ячейки несет **Покупатель**.

#### 4. Передача Квартиры. Переход права собственности на Квартиру

4.1. Квартира передается Продавцом Покупателю по Передаточному акту, являющемуся неотъемлемой частью настоящего Договора (Приложение N 2), в течение **5 (пяти) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора**.

Одновременно с передачей Квартиры Продавец передает следующие документы и принадлежности: **ключи от Квартиры, справки об отсутствии задолженности по оплате за коммунальные и иные услуги, о чем указывают в Передаточном акте**.

4.2. Покупатель до подписания Передаточного акта обязан произвести детальный осмотр Квартиры. При выявлении недостатков Квартиры Покупатель обязан указать об этом в Передаточном акте.

4.3. Переход права собственности на Квартиру от Продавца к Покупателю подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости.

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

4.5. Риск случайной гибели или повреждения Квартиры **до государственной регистрации перехода права собственности** на нее несет Продавец.

4.6. Расходы, связанные с переходом права собственности на Квартиру от Продавца к Покупателю, **Стороны несут поровну** в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

4.7. Продавец гарантирует, что на момент подписания Договора Квартира свободна от прав третьих лиц, не арестована, не является предметом судебного спора.

#### 5. Права и обязанности Сторон

5.1. Продавец обязан:

5.1.1. Оплатить стоимость коммунальных услуг, оказанных Продавцу, налог на имущество и иные обязательные платежи до перехода права собственности на Квартиру к Покупателю.

5.1.2. Предупредить Покупателя обо всех недостатках указанной Квартиры, а также предоставить Покупателю все необходимые сведения, связанные с передаваемой Квартирой.

5.1.3. Передать Покупателю Квартиру свободной от имущества Продавца по Передаточному акту в порядке и сроки, которые предусмотрены настоящим Договором.

5.1.4. Совершить все необходимые действия для перехода права собственности на Квартиру, в том числе подписать и представить в орган регистрации прав все необходимые документы в срок **5 (пять) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора**.

5.1.5. Нести расходы, связанные с государственной регистрацией перехода права собственности, в порядке, установленном настоящим Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

5.2. Покупатель обязан:

5.2.1. Принять Квартиру по Передаточному акту в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

5.2.2. Уплатить цену Договора в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

5.2.3. Подписать и представить в орган регистрации прав все документы, необходимые для государственной регистрации перехода права собственности на Квартиру, в срок **5 (пять) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора**.

5.2.4. Нести расходы, связанные с государственной регистрацией перехода права собственности, в порядке, установленном настоящим Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

5.3. В случае передачи Продавцом Покупателю Квартиры, не соответствующей условиям настоящего Договора, если недостатки Квартиры не были оговорены Продавцом, Покупатель, которому передана Квартира ненадлежащего качества, вправе по своему выбору потребовать от Продавца:

- соразмерного уменьшения покупной цены;
- безвозмездного устранения недостатков Квартиры в срок не более **5 (пять) рабочих дней с момента получения письменного требования Покупателя**;
- возмещения своих расходов на устранение недостатков Квартиры.

5.4. В случае существенного нарушения требований к качеству Квартиры (обнаружения неустранимых недостатков, недостатков, которые не могут быть устранены без несоразмерных расходов или затрат времени или выявляются неоднократно либо проявляются вновь после их устранения, и других подобных недостатков) Покупатель вправе отказаться от исполнения настоящего Договора и направить требование о возврате уплаченной денежной суммы.

## 6. Ответственность Сторон. Форс-мажор

6.1. За нарушение Продавцом срока передачи Квартиры, предусмотренного п. 4.1 настоящего Договора, Покупатель вправе потребовать уплаты пени в размере **0,5% от цены Договора** за каждый день просрочки.

6.2. За нарушение Продавцом срока безвозмездного устранения недостатков, предусмотренного п. 5.3 настоящего Договора, Покупатель вправе потребовать уплаты пени в размере **0,5% от цены Договора** за каждый день просрочки.

6.3. За нарушение Покупателем порядка и срока уплаты цены Квартиры, которые предусмотрены п. 3.2 настоящего Договора, Продавец вправе потребовать уплаты пени в размере **0,5% от не уплаченной в срок суммы** за каждый день просрочки. Покупатель не несет ответственности за нарушение срока уплаты цены Договора в случае непредставления или представления не в полном объеме Продавцом документов, указанных в п. 3.2 настоящего Договора.

6.4. Сторона, необоснованно уклоняющаяся от государственной регистрации перехода права собственности, должна возместить другой Стороне убытки, вызванные задержкой регистрации.

6.5. За неисполнение или ненадлежащее исполнение Сторонами иных обязанностей по настоящему Договору Стороны несут ответственность, установленную действующим законодательством Российской Федерации.

6.6. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших помимо воли Сторон.

В случае наступления таких обстоятельств Стороны должны незамедлительно уведомить об этом друг друга.

Если обстоятельства непреодолимой силы продолжают действовать более **трех месяцев**, то каждая из Сторон вправе отказаться от Договора в одностороннем порядке.

## 7. Разрешение споров

7.1. Споры, которые могут возникнуть в связи с настоящим Договором, Стороны будут стремиться разрешать в порядке досудебного разбирательства: путем переговоров, уточнения условий Договора, составления дополнений и изменений к Договору.

7.2. При недостижении соглашения Стороны вправе передать спор для разрешения в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

## 8. Заключительные положения

8.1. Настоящий Договор вступает в силу **с момента его подписания обеими Сторонами и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств**. Переход права собственности от Продавца к Покупателю подлежит государственной регистрации в установленном законом порядке.

8.2. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон, а также по иным основаниям, установленным действующим законодательством Российской Федерации.

8.3. Во всем, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются положениями действующего законодательства Российской Федерации.

8.4. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один из которых находится у Продавца, второй - у Покупателя, третий - в органе регистрации прав - **Управлении Росреестра по г. Благовещенску**.

8.5. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются приложения:

8.5.1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от **4 июня 2010 г.** N **77/4874236** (Приложение N 1).

8.5.2. Передаточный акт (Приложение N 2).

#### 9. Адреса, реквизиты и подписи Сторон

Продавец:

**гражданин Российской Федерации**

**Прозванский Сергей Магомедович**

паспорт: **3201 628435**

выдан **05.03.2011 г. УФМС**

**Центрального р-на г. Благовещенска**

зарегистрирован по адресу:

**г. Благовещенск, ул. Лазо, д. 23, кв. 40**

Телефон: **7-888-999-77-66**

Адрес электронной почты:

**prozvansky123123@www.re**

**Прозванский / Прозванский С.М.**

Покупатель:

**гражданка Российской Федерации**

**Наицкая Sandra Моисеевна**

паспорт: **3203 614154**

выдан **20.10.2015 ОВД р-на Трехгорка**

**г. Благовещенска**

зарегистрирована по адресу:

**г. Благовещенск, ул. Красные казармы,**

**д. 71, кв. 1**

Телефон: **8-900-800-11-22**

Адрес электронной почты:

**sandra123123@dddd.com**

**Наицкая / Наицкая С.М.**