**ДОГОВОР № АКМ-(0/0)**

**КУПЛИ-ПРОДАЖИ КВАРТИРЫ**

г. Владивосток « » \_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

**Общество с ограниченной ответственностью Совместное Предприятие «Строитель»**, именуемое в дальнейшем «Продавец» (ОГРН 1022500535067), в лице Генерального директора Малафеева Станислава Викторовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

**Гражданин Российской Федерации** **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** \_\_.\_\_.\_\_\_\_ года рождения,паспорт серия 0000 номер 000000, выдан 00.00.0000 г.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, код подразделения \_\_\_ - \_\_\_\_, зарегистрирован по адресу:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**,** именуемый в дальнейшем «Покупатель» с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор купли-продажи квартиры (далее – Договор) о нижеследующем:

1. **ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. По настоящему Договору Продавец передает, а Покупатель приобретает в собственность **Квартиру** в «**Многофункциональном комплексе «Аквамарин» в р-не б. Федорова в г. Владивостоке» расположенную по адресу: Приморский край, г. Владивосток, ул. Арсеньева, дом 2А** (именуемую в дальнейшем "Квартира").

* 1. Квартира представляет собой жилое помещение со следующими характеристиками:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 1. | Кадастровый номер |  |
| 2. | Количество комнат |  |
| 3. | Площадь комнат |  |
| 3.1. | в т.ч. площадь комнаты 1 |  |
| 3.2. | в т.ч. площадь комнаты 2 |  |
| 4. | Площадь лоджий (с коэффициентом 0,5) |  |
| 5. | Количество помещений вспомогательного использования |  |
| 6. | Площадь помещений вспомогательного использования |  |
| 7.0 | в т.ч. передняя |  |
| 7.1. | в т.ч. площадь кухни |  |
| 7.2. | в т.ч. площадь санузла |  |
| 7.3. | в т.ч. площадь санузла совмещенного |  |
| 8. | Этаж |  |
| 9. | Секция |  |
| 10. | Общая площадь жилого помещения |  |
| 11. | Назначение | **Жилое помещение** |

1.3. Отчуждаемая по настоящему Договору Квартира принадлежит Продавцу на праве собственности, на основании:

- разрешения на ввод объекта в эксплуатацию от 26.01.2021 № RU25304000-03/2021, что подтверждается записью в Едином государственном реестре недвижимости от "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ г.

1.4. Переход права собственности на Квартиру подлежит государственной регистрации в соответствии со ст. 551 Гражданского кодекса Российской Федерации и Федеральным законом от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости".

1.5. Продавец гарантирует, что Квартира никому не продана, не подарена и не обещана в дар, не заложена, в споре и под арестом не состоит, полностью свободна от прав третьих лиц.

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

1. **ЦЕНА КВАРТИРЫ И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ**

2.1. По согласованию Сторон цена продаваемой Квартиры составляет сумму в размере \_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_ копеек, из расчета **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)** рублей 00 копеекза 1 (Один) квадратный метр общей площади Квартиры(далее Цена Квартиры), НДС не облагается, согласно пп. 22 п. 3 ст. 149 НК РФ.

2.2. Оплата Цены Квартиры производится Покупателем в безналичной форме путем перечисления денежных средств на счет Продавца по следующим реквизитам:

**Наименование Банка получателя: АО "Банк ДОМ.РФ"**

**БИК Банка получателя: 044525266**

**К/С Банка получателя: 30101810345250000266**

**Получатель: ООО СП "СТРОИТЕЛЬ" (ИНН 2502024834, КПП 250201001)**

**Расчетный счет получателя: 40702810500580010049**

2.3. Оплата Цены Квартиры осуществляется в рублях в течение 3 (Трех) рабочих дней с момента регистрации перехода права собственности и производится в безналичной форме с использованием аккредитива как формы безналичных расчетов. Покупатель в день подписания настоящего Договора открывает бездокументарный, безотзывный, покрытый (депонированный), безакцептный аккредитив.

Получателем средств по аккредитиву является Продавец.

Условие оплаты по аккредитиву: без акцепта, частичные платежи по аккредитиву не разрешены.

Условием исполнения аккредитива является предоставление одной из сторон настоящего Договора в банк оригинала настоящего Договора с отметкой регистрирующего органа, оригинала выписки из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающих факт государственной регистрации перехода права собственности.

2.4. Датой оплаты считается дата поступления денежных средств на расчетный счет Продавца.

2.5. Расходы, связанные с оформлением и регистрацией перехода права собственности, не включаются в стоимость Квартиры и уплачиваются Сторонами по мере необходимости и своевременно.

**3. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН**

3.1. Продавец обязуется:

3.1.1. Передать Покупателю Квартиру, качество которой соответствует условиям Договора, по Акту приема-передачи квартиры **при условии полной оплаты Цены Квартиры,** в соответствии с разделом 2 настоящего Договора.

3.1.2. Принять произведенную Покупателем оплату.

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

3.2. Покупатель обязуется:

3.2.1. Оплатить Цену Квартиры в размере и порядке, которые установлены настоящим Договором.

3.2.2. Принять Квартиру на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

3.2.3. До подписания Акта приема-передачи квартиры произвести детальный осмотр Квартиры. При выявлении недостатков Квартиры Покупатель обязан указать об этом в Акте приема-передачи квартиры.

3.3.4. После подписания настоящего Договора, изменений к нему либо его расторжения в согласованный с Продавцом срок прибыть лично или направить представителя, действующего на основании нотариальной доверенности, в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Приморскому краю для совершения регистрационных действий.

3.3.5. Нести расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора, в том числе по уплате государственной пошлины за государственную регистрацию перехода права собственности по настоящему Договору либо соглашения об изменении условий настоящего Договора.

3.3.6. Произвести необходимые действия для осуществления государственной регистрации перехода права собственности на Квартиру и нести связанные с этим затраты.

**4. ПЕРЕХОД ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА КВАРТИРУ**

4.1. Передача Квартиры Продавцом и принятие ее Покупателем осуществляется по Акту приема-передачи квартиры, который подписывается в течение 3(Трех) рабочих дней после полной оплаты Цены Квартиры.

4.2. По настоящему Договору право собственности на Квартиру к Покупателю переходит с момента государственной регистрации перехода права собственности в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Приморскому краю в установленном законом порядке.

4.3. 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.

4.4. Риск случайной гибели или случайного повреждения Квартиры переходит к Покупателю Квартиры с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи квартиры.

4.5. Обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги возникает у Покупателя с момента возникновения права собственности на Квартиру.

**5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН И ФОРС-МАЖОРНЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА**

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность, предусмотренную действующим законодательством Российской Федерации.

5.2. В случае нарушения сроков передачи Квартиры, а также за несвоевременную передачу документов, необходимых для проведения государственной регистрации перехода права собственности, по вине Продавца Покупатель вправе потребовать уплаты штрафа (пеней) в размере 0,05 % от стоимости Квартиры по настоящему Договору за каждый день просрочки.

5.3. В случае несвоевременной оплаты Покупателем стоимости Квартиры Продавец вправе потребовать уплаты штрафа (пеней) в размере 0,05 % от не уплаченной в срок суммы за каждый день просрочки.

5.4. Уплата штрафов (пеней) не освобождает Стороны от исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

5.5. По настоящему Договору Продавец несет ответственность в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации, за предоставление заведомо ложной информации об обременениях недвижимого имущества и ограничениях его пользования.

5.6. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора в результате обстоятельств чрезвычайного характера, которые Стороны не могли предвидеть или предотвратить.

5.7. При наступлении обстоятельств, указанных в п. 5.6 настоящего Договора, каждая Сторона должна без промедления известить о них в письменном виде другую Сторону.

5.8. Извещение должно содержать данные о характере обстоятельств, а также официальные документы, удостоверяющие наличие этих обстоятельств и, по возможности, дающие оценку их влияния на возможность исполнения Стороной своих обязательств по настоящему Договору.

5.9. В случае наступления обстоятельств, предусмотренных в п. 5.6 настоящего Договора, срок выполнения Стороной обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют эти обстоятельства и их последствия.

5.10. Если наступившие обстоятельства, перечисленные в п. 5.6 настоящего Договора, и их последствия продолжают действовать более двух месяцев, Стороны проводят дополнительные переговоры для выявления приемлемых альтернативных способов исполнения настоящего Договора.

**6. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ**

6.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении условий настоящего Договора, Стороны будут стремиться разрешать путем переговоров. При невозможности урегулирования споров путем переговоров, спорные вопросы разрешаются в претензионном порядке. Срок ответа на претензию составляет 10 (десять) рабочих дней с момента получения ее Стороной.

6.2. Споры, не урегулированные путем переговоров, разрешаются в судебном порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

**7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ**

**И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА**

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания уполномоченными представителями обеих Сторон и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств по нему.

7.2. Условия настоящего Договора могут быть изменены по взаимному согласию Сторон путем подписания письменного соглашения.

**8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

8.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору должны быть совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон.

8.2. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу: один - для Продавца, один - для Покупателя и один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

8.3. Ни одна из Сторон не вправе передавать свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам без письменного согласия другой Стороны.

8.4. Во всем остальном, что не урегулировано настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

8.5. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются приложения:

Приложение № 1: Перечень общестроительных и специальных работ, которые произведены в Квартире.

Приложение № 2: План Квартиры.

**9. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

|  |  |
| --- | --- |
| **«Продавец»:**  **ООО СП «Строитель»**  Юридический адрес: 692771,  г. Артем, ул. Постникова, д. 10, офис 45.  ИНН 2502024834 КПП 250201001  р/с 40702810500580010049 в  Филиале «Владивостокский» АО  «Банк ДОМ.РФ»  БИК 044525266, ОКПО 50840389  к/с 30101810345250000266  в Дальневосточное ГУ Банка России  ИНН 77725038124 КПП 253643001  Тел. 8 (42337) 42736, 8 (4232) 430728  Генеральный директор  ООО СП «Строитель» \_\_\_\_\_\_\_\_/Малафеев С. В./  м.п. | **«Покупатель»:**  **Гражданин Российской Федерации \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_**.\_\_.\_\_\_\_ года рождения,паспорт серия \_\_\_\_\_ номер \_\_\_\_\_\_, выдан \_\_.\_\_. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_код подразделения \_\_\_ - \_\_\_\_, зарегистрирован по адресу:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, место рождения\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ |

Приложение № 1 к Договору № АКМ-(\_\_\_) купли-продажи квартиры от «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_ 2021 года

**Перечень общестроительных и специальных работ, произведенных в Квартире**

**1. Отделочные работы.**

Стены наружные – бетон.

Стены внутренние – не выполнены.

Потолок - монолитная железобетонная плита, без шпаклевки.

Пол - монолитная железобетонная плита.

Дверь (входная) - металлическая стандартная с одним замком.

Двери (внутренние) – не установлены.

Окна - фасадная стоечно - ригельная система ”Schuko” FW50-60 c «теплым» алюминиевым профилем.

**2. Санитарно-технические работы и оборудование.**

Холодное водоснабжение - выполнен монтаж стояков в местах общего пользования с отводами в Квартиры, с установкой на них заглушек (секущий шаровой кран). Установлен индивидуальный прибор учета ХВС в местах общего пользования.

Канализация - выполнен монтаж стояков с отводами в Квартиру. На отводах установлены заглушки.

Сантехоборудование - ванны, умывальники, мойки, унитазы не установлены.

Отопление – двухтрубная горизонтально – перемитральная система отопления с установленной низкопрофильных радиаторов “Purmo”. Установлен индивидуальный прибор учета тепловой энергии в местах общего пользования.

**3. Электромонтажные работы и оборудование.**

Установка индивидуального прибора учета электропотребления в местах общего пользования.

Ввод электропитания в квартиру с установкой распределительного щитка.

Электрическая разводка по квартире не выполняется.

Разводка системы пожарной сигнализации, системы оповещения при пожаре. Установка дымовых датчиков, автономных дымовых датчиков, тепловых датчиков, извещатель пожарный ручной, оповещатель световой стробоскопический.

Ввод в Квартиру (без разводки) проводов слаботочных систем: телевидение, интернет, телефонизация.

**4. Вентиляция.**

Приточно – вытяжная система вентиляции жилых помещений и санитарно – технических узлов. Вытяжная система кухонь.

Для вентиляции жилого комплекса используются вентустановки GOLD RX фирмы производителя SWEGON (Швеция).

**5. Места общего пользования.**

Отделка мест общего пользования высококачественными материалами, отвечающими эстетическим требованиям и допускающими уборку влажным способом.

Высокоскоростные лифты (4,5 м/с) всемирно известного концерна “ThyssenKrupp” с единой системой вызова — 4 шт. в каждой блок-секции, в том числе: два пассажирских и два лифта - исполнены в противопожарном варианте.

Сбор твёрдых бытовых отходов организуется на специальной площадке, расположенной на придомовой территории, оборудованной мусоросборниками (контейнерами) в соответствии с санитарными нормами.

Продавец:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/Малафеев С.В./ Покупатель : \_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_./

**АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ**

**к Договору № АКМ-(\_\_\_\_)** **купли-продажи квартиры от «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_ 2021 года**

г. Владивосток «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2021 г.

**Общество с ограниченной ответственностью Совместное Предприятие «Строитель»**, именуемое в дальнейшем «Продавец» (ОГРН 1022500535067), в лице Генерального директора Малафеева Станислава Викторовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин Российской Федерации \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_.\_\_.\_\_\_\_ года рождения, паспорт серия 0000 номер 000000, выдан 00.00.0000 г.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, код подразделения \_\_\_ - \_\_\_\_, зарегистрирован по адресу:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Покупатель», совместно с «Продавцом» именуемые «Стороны», подписали настоящий Акт Приема-передачи к Договору № АКМ-(\_\_\_\_) купли-продажи квартиры от \_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_ 2021 г. (далее по тексту – **Договор**) о нижеследующем:

1. «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2021 г. продавец передал, а Покупатель принял – Квартиру в Жилом доме по адресу: г. Владивосток, ул. Арсеньева, д. 2А, в соответствии с фактическими данными помещений и их площадей на основании технического плана здания от 18.12.2020 г.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № квартиры | Этаж | Общая площадь, кв.м. | Кол-во комнат | Постоянный адрес |
| \_\_\_\_ | \_\_ | \_\_\_\_\_\_ | \_\_ | г. Владивосток, ул. Арсеньева, д. 2А |

1. Продавец подтверждает, что Покупатель полностью оплатил цену Договора в размере **\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек.**
2. Стороны не имеют друг к другу каких – либо финансовых или иных претензий по Договору.
3. Покупатель подтверждает отсутствие претензий по техническому состоянию квартиры.
4. Продавец передал, а Покупатель получил Инструкцию по эксплуатации объекта недвижимости (Приложение № 1), содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и условиях эффективного и безопасного использования, о сроке службы объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.
5. Руководствуясь подпунктом 1 пункта 3 статьи 169 Налогового кодекса РФ, Стороны пришли к Соглашению о том, что при передаче Покупателю квартиры счет-фактура/сводный счет-фактура на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта Продавцом не составляется.
6. Настоящий Акт составлен и подписан в 4 (Четырех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.
7. Настоящий Акт имеет следующие приложения, которые являются его неотъемлемой частью:
8. Приложение № 1: Инструкция по эксплуатации объекта недвижимости;
9. Приложение № 2: Ведомость приема-передачи инженерно-технического оборудования объекта.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Продавец:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/Малафеев С.В./ Покупатель : \_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /