

ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

г. Ялта

12 сентября 2022 г.

Мы, **ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "..."**, ИНН ..., ОГРН ..., дата присвоения ОГРН ... года, в лице Генерального директора, действующего на основании Устава(новая редакция. ., **в лице представителя** ... дата рождения: ..., гражданство: РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ, паспорт серия ... номер ..., выдан ..., код подразделения ..., адрес регистрации: Крым Респ..., действующего на основании доверенности ... г. ,удостоверенной ... именуемое в дальнейшем «ПРОДАВЕЦ», с одной стороны, и гр. ..., дата рождения: .., гражданство: РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ, паспорт серия ... номер ..., выдан ..., код подразделения ..., адрес регистрации: Крым Респ...именуемая в дальнейшем «ПОКУПАТЕЛЬ», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор купли - продажи ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ (далее – Договор) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. ПРОДАВЕЦ обязуется продать, а ПОКУПАТЕЛЬ приобрести в собственность Квартиру, расположенную на по адресу: Крым Респ, Ялта г..., кадастровый номер: ..., именуемая в дальнейшем «ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ».

1.2. Указанный ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ состоит из . жилой комнаты, общая площадь ... (**. кв.м.**, жилая площадь ... (**.) кв.м.**

1.3. ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ принадлежит ПРОДАВЦУ на праве собственности на основании:

...
1.4. ПРОДАВЕЦ гарантирует ПОКУПАТЕЛЮ, что на момент заключения настоящего Договора ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ никому не продан, не подарен, не заложен, в споре, под арестом или запретом не состоит, рентой, арендой, наймом или какими-либо иными обязательствами не обременен, лиц, сохраняющих право пользования ОБЪЕКТОМ НЕДВИЖИМОСТИ после его приобретения ПОКУПАТЕЛЕМ в соответствии с законодательством Российской Федерации, в том числе в соответствии со статьей 19 Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации», не имеется.

1.5. На дату заключения настоящего Договора в отчуждаемом ОБЪЕКТЕ НЕДВИЖИМОСТИ никто по месту жительства не зарегистрирован, третьих лиц, имеющих право пользоваться ОБЪЕКТОМ НЕДВИЖИМОСТИ в соответствии с законодательством Российской Федерации, нет. ПРОДАВЕЦ обязуется освободить указанный ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ и передать его ПОКУПАТЕЛЮ в течение **10 (Десяти)** дней считая с даты государственной регистрации перехода права собственности на ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ регистрирующим органом Государственным комитетом по государственной регистрации и кадастру Республики Крым.

1.6. Стороны подтверждают, что не лишены дееспособности, не состоят под опекой и попечительством, не страдают заболеваниями, препятствующими осознать суть настоящего Договора, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие заключить настоящий Договор на крайне невыгодных для себя условиях.

2. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

2.1. Стоимость ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ на дату подписания настоящего Договора составляет ... (**...**) **рублей 00 копеек. Цена является окончательной и изменению не подлежит.**

2.2. ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ приобретается ПОКУПАТЕЛЕМ у ПРОДАВЦА за счет:

2.2.1. **собственных средств** в размере ... (**...**) **рублей 00 копеек.**

2.2.2. **кредитных средств** в размере ... (**...**) **рублей 00 копеек**, предоставленных РОССИЙСКИМ НАЦИОНАЛЬНЫМ КОММЕРЧЕСКИМ БАНКОМ (публичное акционерное общество) (кредитная организация по законодательству Российской Федерации, лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 1354 от 20.05.2015, ИНН 7701105460, ОГРН 1027700381290, местонахождение: Российская Федерация, Республика Крым, 295000, город Симферополь, улица Набережная имени 60-летия СССР, дом 34, адрес электронной почты: rncb@rncb.ru, номер телефона: +7 (3652) 550-500 (далее – РНКБ Банк (ПАО)) по Кредитному договору от (далее – Кредитный договор), заключенному между ПОКУПАТЕЛЕМ в качестве заёмщика и РНКБ Банк (ПАО) в качестве кредитора. Условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

На основании статьи 77 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» возникает залог (ипотека) на ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ в силу закона,

2.3. Оплата ПОКУПАТЕЛЕМ стоимости ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ ПРОДАВЦУ производится в следующем порядке:

2.3.1. Сумма в размере (**...**) **рублей 00 копеек** уплачивается ПОКУПАТЕЛЕМ ПРОДАВЦУ в форме расчетов по аккредитиву открываемому, ПОКУПАТЕЛЕМ в день подписания настоящего Договора за свой счет и своими силами в РНКБ Банк (ПАО) (далее – Банк-Эмитент) в пользу ПРОДАВЦА (далее – Аккредитив) на следующих условиях:

- Вид Аккредитива – безотзывный, покрытый;
- Сумма Аккредитива – ... (**....**) **рублей 00 копеек**
- Срок действия Аккредитива – **120 (сто двадцать) календарных дней** с даты открытия Аккредитива в Банке-Эмитенте, с возможной пролонгацией срока действия;
- Получателем денежных средств по Аккредитиву является ПРОДАВЕЦ, **ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "..."**
- **Банком Получателя по Аккредитиву является – РНКБ Банк (ПАО) г.Симферополь, р/с № , корреспондентский счет № 30101810335100000607 , БИК 043510607 , ИНН 9103004243.**

Условием исполнения Аккредитива является предъявление ПРОДАВЦОМ Банку-Эмитенту в течение срока действия Аккредитива и в пределах предусмотренного условиями Аккредитива следующих документов и сведений:

- оригинала Договора купли-продажи от г.;

- оригинала выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, удостоверяющую проведенную государственную регистрацию перехода права собственности на ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ и ипотеки в силу закона в пользу РНКБ Банк (ПАО).

Расходы Банка-Эмитента, связанные с открытием и проведением расчетов по Аккредитиву, в соответствии с тарифами Банка-Эмитента, оплачивает ПОКУПАТЕЛЬ.

Частичные выплаты по Аккредитиву запрещены.

Исполнение Аккредитива осуществляется посредством перевода денежных средств платежным поручением Банка-Эмитента на банковский счет ПРОДАВЦА в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней со дня принятия Банком-Эмитентом решения о соответствии представленных ПРОДАВЦОМ документов условиям Аккредитива, но не позднее 3 (трех) рабочих дней после истечения пятидневного срока, установленного для проверки представленных документов.

2.4. Окончательный расчет за ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ между ПОКУПАТЕЛЕМ и ПРОДАВЦОМ подтверждается платежным поручением на сумму, указанную в п.п. 2.3.1 настоящего Договора.

2.5. Стороны договорились о том, что в соответствии с пунктом 5 статьи 488 Гражданского кодекса Российской Федерации право залога у ПРОДАВЦА на указанный ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ не возникает.

3. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ И ПЕРЕХОД ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ

3.1. Право собственности на ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ переходит от ПРОДАВЦА к ПОКУПАТЕЛЮ после государственной регистрации перехода права собственности в момент внесения записи в Единый государственный реестр недвижимости. При этом ПОКУПАТЕЛЬ становится собственником ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ и принимает на себя все обязанности собственника ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ.

3.2. В соответствии со статьей 556 Гражданского кодекса Российской Федерации при передаче ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ стороны составляют и подписывают Акт приема-передачи, который является неотъемлемой частью настоящего Договора.

3.3. ПОКУПАТЕЛЬ несет риск случайной гибели и случайного повреждения ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ с момента исполнения ПРОДАВЦОМ обязанности по передаче ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ.

3.4. Расходы, связанные с переходом права собственности на ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ от ПРОДАВЦА к ПОКУПАТЕЛЮ и регистрацией ипотеки (залога), в порядке, установленном Договором и законодательством Российской Федерации, несет ПОКУПАТЕЛЬ.

3.5. На дату подписания настоящего Договора ПОКУПАТЕЛЬ в зарегистрированном браке не состоит.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. ПРОДАВЕЦ обязуется:

4.1.1. Оплатить стоимость коммунальных услуг, оказанных ПРОДАВЦУ до фактической передачи ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ к ПОКУПАТЕЛЮ.

4.1.2. Предупредить ПОКУПАТЕЛЯ обо всех недостатках указанного ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ, а также предоставить ПОКУПАТЕЛЮ все необходимые сведения, связанные с передаваемым ОБЪЕКТОМ НЕДВИЖИМОСТИ.

4.1.3. С даты заключения настоящего Договора до фактической передачи ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ ПОКУПАТЕЛЮ не ухудшать состояния ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ, не сдавать его в аренду, наём, не передавать в безвозмездное пользование, не обременять имущественными правами третьих лиц и правами пользования членов семьи ПРОДАВЦА.

4.1.4. Передать ПОКУПАТЕЛЮ ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ по Акту приема-передачи в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

4.1.5. В течение **10 (Десяти)** календарных дней с даты заключения настоящего Договора предоставить в Государственный комитет по государственной регистрации и кадастру Республики Крым заявление и все необходимые документы для государственной регистрации перехода права собственности на ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ к ПОКУПАТЕЛЮ.

4.2. ПОКУПАТЕЛЬ обязуется:

4.2.1. Принять ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ по Акту приема-передачи в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

4.2.2. Уплатить ПРОДАВЦУ цену Договора в порядке, предусмотренном Разделом 2 настоящего Договора.

4.2.3. В течение **10 (Десяти)** календарных дней с даты заключения настоящего Договора предоставить в Государственный комитет по государственной регистрации и кадастру Республики Крым заявление и все необходимые документы для государственной регистрации перехода права собственности на ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ к ПОКУПАТЕЛЮ и ипотеки (залога) в силу закона ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ в пользу РНКБ Банк (ПАО).

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение Сторонами условий настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

6. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

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

6.2. Разногласия, по которым Стороны не достигнут договоренности, подлежат рассмотрению в суде в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

7.1. Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств.

7.2. Переход права собственности от ПРОДАВЦА к ПОКУПАТЕЛЮ подлежит государственной регистрации в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

7.3. ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ, приобретаемый ПОКУПАТЕЛЕМ по настоящему Договору, находится в залоге у РНКБ Банк (ПАО) с момента государственной регистрации перехода права собственности к ПОКУПАТЕЛЮ на ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ.

7.4. Настоящий Договор может быть расторгнут Сторонами до исполнения обязательств по взаимному соглашению, а в случае отказа одной из Сторон от исполнения обязательств по настоящему Договору или после исполнения таких обязательств – в судебном порядке.

7.5. ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ, приобретаемый ПОКУПАТЕЛЕМ по настоящему Договору, может быть отчужден им путем продажи, дарения, обмена, внесения в качестве вклада в имущество имущественного товарищества, либо паевого взноса в имущество производственного кооператива, либо иным способом лишь с согласия залогодержателя – РНКБ Банк (ПАО).

7.6. ПОКУПАТЕЛЬ вправе сдавать заложенное имущество в аренду, наем, передавать его во временное безвозмездное пользование, иным образом распоряжаться заложенным ОБЪЕКТОМ НЕДВИЖИМОСТИ только с согласия залогодержателя – РНКБ Банк (ПАО).

Содержание сделки, ее последствия, ответственность, права и обязанности, а также содержание статей Гражданского кодекса Российской Федерации 131, 158, 160, 161,

162, 164, 167, 181, 209, 211, 213, 223, 235, 253, 256, 288, 289, 290, 292, 334, 334.1, 335, 337, 338, 339, 339.1, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 408, 433, 450, 451, 452, 453, 456, 460, 461, 462, 475, 488, 549, 550, 551, 554, 555, 556, 557, 558, 863, 864, 865; статей Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» 43, 50, 55, 74, 75, 77, 78; статей Семейного кодекса Российской Федерации 34, 35; статьей 19 Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации», Сторонам известны и понятны.

7.7. Настоящий Договор содержит весь объем соглашений между Сторонами в отношении предмета настоящего Договора, отменяет и делает недействительными все другие обязательства или представления, которые могли быть приняты или сделаны Сторонами в устной или письменной форме, до заключения настоящего Договора.

7.8. Настоящий Договор составлен и подписан в **2 (двух)** подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру передается ПРОДАВЦУ и ПОКУПАТЕЛЮ.

7.9. Настоящий Договор составлен в форме электронного документа и подписан усиленными квалифицированными электронными подписями Сторон.

Согласно п. 1 и п. 3 ст. 6 Федерального закона от 06.04.2011№ 63-ФЗ «Об электронной подписи», настоящий Договор в электронной форме, признается равнозначным документу на бумажном носителе, подписанному собственноручной подписью и заверенному печатью, и может применяться в любых правоотношениях в соответствии с законодательством Российской Федерации, кроме случая, если федеральными законами или принимаемыми в соответствии с ними нормативными правовыми актами установлено требование о необходимости составления документа исключительно на бумажном носителе.

7.10. Приложением к настоящему Договору является Акт приема-передачи ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ.

8. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

ПРОДАВЕЦ

ПОКУПАТЕЛЬ

**АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ
К ДОГОВОРУ КУПЛИ-ПРОДАЖИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ
от ... г**

г. Ялта

12 сентября 2022 г.

Мы, **ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "..."**, ИНН ..., ОГРН ..., дата присвоения ОГРН ... года, в лице Генерального директора, действующего на основании Устава(новая редакция. ., **в лице представителя** ... дата рождения: ..., гражданство: РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ, паспорт серия ... номер ..., выдан ..., код подразделения ..., адрес регистрации: Крым Респ..., действующего на основании доверенности ... г. ,удостоверенной именуемое в дальнейшем «ПРОДАВЕЦ», с одной стороны, и гр. ..., дата рождения: .., гражданство: РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ, паспорт серия ... номер ..., выдан ..., код подразделения ..., адрес регистрации: Крым Респ....именуемая в дальнейшем «ПОКУПАТЕЛЬ», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны»,составили настоящий Акт приема-передачи (далее – Акт) к Договору купли-продажи от ... г. (далее – Договор) в соответствии со статьей 556 Гражданского кодекса Российской Федерации о нижеследующем:

1. ПРОДАВЕЦ на основании Договора передает ПОКУПАТЕЛЮ, а ПОКУПАТЕЛЬ принимает ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ, состоящий из ... (...) жилой комнаты, общая площадь (.) кв.м., жилая площадь ... (...) кв.м., расположенный . по адресу: Крым Респ, Ялта г, . кадастровый номер: ..., надлежащего качества, ключи от ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ, а также документы, подтверждающие отсутствие задолженностей по коммунальным платежам.
2. Расчет за продаваемый ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ производится в соответствии с условиями Договора. С момента подписания настоящего Акта ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ переходит ПОКУПАТЕЛЮ.
3. ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ, передаваемый по настоящему Акту, находится в удовлетворительном техническом состоянии, претензий по техническому и санитарному состоянию ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ ПОКУПАТЕЛЬ не имеет.
4. Настоящий Акт составлен и подписан в **2 (двух)** подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру передается ПРОДАВЦУ и ПОКУПАТЕЛЮ.

ПОДПИСИ СТОРОН:

ПРОДАВЕЦ

ПОКУПАТЕЛЬ
