

ДОГОВОР № _____
купли-продажи жилого помещения,
находящегося в собственности города Москвы

г. Москва

« ____ » _____ 20__ г.

Департамент городского имущества города Москвы, именуемый в дальнейшем «Продавец», в лице _____, действующего(ей) на основании доверенности от _____ г., удостоверенной нотариусом города Москвы _____ и зарегистрированной в реестре за № _____, с одной стороны, и _____, именуемый(ая,ое) в дальнейшем «Покупатель», в лице _____ (при необходимости), действующего(щей) на основании _____ (указывается при необходимости), с другой стороны, именуемые вместе «Стороны», заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Общие положения и характеристика жилого помещения

1.1. При заключении Договора Стороны руководствуются:

- Гражданским и (или) Земельным, Жилищным, Воздушным (указывается при необходимости) кодексом(ами) Российской Федерации;
- постановлением Правительства Москвы от 28 июня 2016 г. № 371-ПП «Об утверждении Единых требований к проведению торгов по продаже имущества, принадлежащего на праве собственности городу Москве, торгов на право заключения договоров аренды и иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении имущества, принадлежащего на праве собственности городу Москве»;
- распоряжением(ями) Департамента городского имущества города Москвы от _____ г. № _____ «_____»;
- протоколом _____ от _____ г. № _____.

1.2. Характеристика жилого помещения (далее – Объект):

Объект, расположенный по адресу: _____, площадью жилого помещения _____ кв. м, общей площадью _____ кв. м, жилой площадью _____ кв. м, с кадастровым номером _____.

2. Предмет Договора

2.1. Продавец обязуется передать в собственность, а Покупатель оплатить и принять Объект.

2.2. Объект находится в собственности города Москвы, что подтверждается записью в Едином государственном реестре недвижимости от _____ г. № _____.

2.3. Продавец гарантирует, что на дату заключения Договора Объект свободен от прав и правопритязаний третьих лиц, в споре или под арестом не состоит и не является предметом залога.

2.4. На дату заключения Договора Продавцу не известно о каких-либо обстоятельствах, предусмотренных законодательством Российской

Федерации и города Москвы, а равно и правах третьих лиц, препятствующих продаже Объекта.

2.5. Покупатель ознакомлен и удовлетворен фактическим состоянием Объекта, а также согласен с условиями выкупа, указанными в лотовой документации.

Покупатель принимает на себя обязательства за свой счет и своими силами либо с привлечением третьих лиц произвести фактические и (или) юридические действия, необходимые для приведения Объекта в соответствие со сведениями, содержащимися в Едином государственном реестре недвижимости, и (или) законодательством Российской Федерации и города Москвы. При этом изменение площади Объекта в результате указанных фактических и (или) юридических действий не является основанием для удовлетворения требований Продавца или Покупателя об изменении цены по Договору, указанной в пункте 3.1, а также прекращению обязательств по Договору.

2.6. Право собственности на Объект возникает у Покупателя с даты государственной регистрации перехода права собственности от Продавца к Покупателю в установленном порядке.

Владельцами (правообладателями) Объекта после государственной регистрации права общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев на недвижимое имущество, составляющее паевой инвестиционный фонд (приобретаемое для включения в состав паевого инвестиционного фонда), являются владельцы инвестиционных паев _____, доверительным управляющим которого является _____ (второй абзац указывается в случае приобретения Объекта доверительным управляющим паевого инвестиционного фонда).

2.7. При переходе права собственности на Объект к Покупателю одновременно переходит и доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, в котором располагается Объект, в силу закона вне зависимости от ее регистрации в Едином государственном реестре недвижимости.

При этом принадлежности главной вещи в соответствии со статьей 135 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) (в случае выявления таковых), не являющиеся предметом настоящего Договора, не переходят к Покупателю одновременно с заключением Договора и приобретаются по отдельному договору купли -продажи недвижимости.

3. Цена и порядок расчетов по Договору

3.1. Стоимость Объекта составляет _____ (_____) руб. _____ коп. (протокол _____ от _____ г. № _____).

В соответствии с подпунктом 22 пункта 3 статьи 149 Налогового кодекса Российской Федерации (далее – НК РФ) продажа Объекта не подлежит налогообложению налогом на добавленную стоимость.

3.2. Сумма ранее внесенного задатка составляет _____ (_____) руб.

____ коп. и засчитывается в счет оплаты Объекта.

3.3. Оставшаяся часть стоимости Объекта _____ (_____) руб. _____ коп. перечисляется Покупателем в срок не позднее 7 (семи) календарных дней с даты заключения Договора (пункт 7.1 Договора) путем перечисления безналичных денежных средств в рублях Российской Федерации по следующим реквизитам:

Получатель: _____

ИНН: _____

КПП: _____

ОКТМО – номер зависит от местонахождения Объекта

Банк получателя: _____

БИК: _____

Счет банка получателя: _____

Счет получателя:

КБК: _____

ФЛС _____.

3.4. В платежном поручении необходимо указывать номер и дату Договора, адрес Объекта, номер ФЛС (пункт 3.3 Договора), а также наименование Покупателя. Датой оплаты считается день поступления денежных средств на расчетный счет Продавца.

3.5. Изменения реквизитов для перечисления денежных средств со стороны Продавца по Договору публикуются на информационных ресурсах Продавца.

3.6. Факт оплаты Объекта подтверждается выпиской (справкой) о поступлении средств в размере и сроки, указанные в Договоре.

3.7. Стороны пришли к соглашению о том, что в случае возникновения по Договору переплаты при наличии неисполненных, в том числе ненаступивших, будущих обязательств Покупателя по договорам, заключенным между Сторонами, такая переплата, в части не превышающей долг Покупателя, Продавцом Покупателю не возвращается, а подлежит зачислению в счет оплаты по иным заключенным между Сторонами договорам аренды объектов недвижимости, в том числе земельных участков или договорам купли-продажи, иным договорам (при наличии).

4. Обязательства Сторон

4.1. Покупатель обязан:

4.1.1. Оплатить в срок и в сумме, указанные в разделе 3, пунктах 5.1 и 5.2 (при наступлении соответствующих случаев, предусмотренных данными пунктами) Договора, стоимость Объекта.

4.1.2. Принять от Продавца ключи от Объекта.

4.1.3. Оплатить не позднее срока, установленного пунктом 3.3 Договора, в соответствии со статьей 17 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» государственную пошлину за государственную регистрацию права собственности Покупателя на Объект в размере, установленном статьей 333.33 НК РФ, и предоставить

Продавцу платежный документ (платежные документы) в отношении каждого объекта недвижимости, которому присвоен кадастровый номер, являющегося предметом настоящего Договора, подтверждающий такую уплату, или документ, подтверждающий освобождение от оплаты государственной пошлины (статья 333.35 НК РФ) (далее – Документ о государственной пошлине).

При непоступлении от Покупателя Документа об оплате государственной пошлины, в том числе в необходимом объеме, Продавец не направляет документы на государственную регистрацию возникновения/перехода права собственности, при этом обязанность Продавца, предусмотренная пунктом 4.2.1 Договора, не возникает.

4.2. Продавец обязан:

4.2.1. Обеспечить направление заявления (и необходимых документов) о государственной регистрации права собственности Покупателя на Объект в соответствии с Федеральным законом от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав (далее – Орган регистрации прав), после исполнения Покупателем обязанности, установленной пунктами 4.1.1 Договора и 4.1.3 Договора.

4.2.2. Передать Покупателю ключи от Объекта в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня поступления полной оплаты по Договору согласно пункту 4.1.1 Договора.

4.3. Покупатель самостоятельно обеспечивает направление в Орган регистрации прав заявления о государственной регистрации обременения в виде доверительного управления Объектом (пункт 1.2 Договора) и документов, необходимых для ее проведения в соответствии с требованиями федерального законодательства в области государственной регистрации (в случае приобретения Объекта доверительным управляющим паевого инвестиционного фонда).

5. Ответственность Сторон

5.1. В случае нарушения срока оплаты, установленного пунктом 3.3 настоящего Договора, начисляются пени в размере 1/365 (одной триста шестьдесят пятой) двукратной ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации за каждый день просрочки по день уплаты включительно. Уплата пеней не освобождает Покупателя от взятых на себя обязательств.

При расчете подлежащих уплате годовых процентов по ключевой ставке Центрального банка Российской Федерации число дней в году и в месяце принимается равным фактическому количеству дней в году и в месяце.

5.2. В случае нарушения срока оплаты, установленного пунктом 3.3 Договора, более чем на 1 (один) месяц Продавец в одностороннем порядке без обращения в суд расторгает Договор путем направления уведомления.

При этом Договор будет считаться расторгнутым по истечении 30 (тридцати) календарных дней с даты направления уведомления, а внесенная Покупателем сумма, в том числе задаток, не возвращается.

5.2.1. В случае расторжения Договора согласно пункту 5.2 Договора Покупатель оплачивает заранее оцененные убытки, возникшие при расторжении Договора, рассчитанные как разница между стоимостью Объекта, указанной в пункте 3.1 Договора, и ценой Объекта нового договора купли-продажи Объекта, реализованного на торгах.

5.2.2. Сумма денежных средств, уплаченная в качестве задатка (пункт 3.2 Договора), не подлежит зачету в счет оплаты заранее оцененных убытков, предусмотренных пунктом 5.2.1 Договора.

5.2.3. Покупатель не исполнивший или ненадлежащим образом исполнивший обязательства по Договору, обязан возместить Продавцу убытки (в том числе заранее оцененные) в полной сумме сверх предусмотренных Договором неустоек.

5.3. При наличии обстоятельств, предусмотренных пунктом 5.2 Договора, Договор может быть расторгнут до истечения срока, предусмотренного пунктом 5.2 Договора, по соглашению Сторон или по требованию Покупателя, но при условии предварительной полной оплаты Покупателем всех санкций, причитающихся за указанный период.

5.4. Начисление штрафных санкций осуществляется со дня, следующего за установленным по Договору днем оплаты, по день фактической оплаты или расторжения Договора согласно пунктам 5.2, 5.3 Договора включительно.

5.5. Покупатель в течение 30 (тридцати) календарных дней со дня направления Продавцом уведомления о нарушении оплачивает штраф в размере 10% от стоимости Объекта (пункт 3.1 Договора), но не менее 10% от кадастровой стоимости Объекта, действующей на дату направления данного уведомления в случаях:

5.5.1. Подачи Покупателем заявления в Орган регистрации прав о приостановлении государственной регистрации/об отзыве с государственной регистрации права собственности Покупателя на Объект при исполнении Продавцом пункта 4.2.1 Договора.

5.5.2. Неисполнения Покупателем обязательств, предусмотренных пунктом 4.1.3 Договора в срок, превышающий 7(семь) календарных дней.

При неуплате указанных штрафов в установленный срок Продавец оставляет за собой право обратиться в суд о взыскании с Покупателя соответствующего штрафа. При этом такое нарушение Договора признается Сторонами существенным и влекущим расторжение Договора.

5.6. Во всех случаях неисполнения обязательств по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации и города Москвы.

6. Изменение Договора

6.1. Изменения и дополнения к Договору не допускаются,

за исключением случаев:

6.1.1. Выявления обстоятельств, препятствующих продаже Объекта (пункт 2.4 Договора).

6.1.2. Принятия до государственной регистрации перехода права собственности на Объект Правительством Москвы или уполномоченными органами исполнительной власти города Москвы решения об освобождении Объекта/его части/земельного участка, на котором расположен Объект, в связи с реализацией Программы реновации жилищного фонда в городе Москве и/или изъятием/использованием части/всего земельного участка, на котором расположен Объект, для государственных или муниципальных нужд, и/или признанием Объекта/его части/здания (многоквартирного дома), в котором расположен Объект, аварийным (ветхим) и подлежащим сносу.

6.1.3. Исправления технических ошибок, допущенных в Договоре.

6.2. В случае расторжения Договора по основаниям, указанным в пунктах 6.1.1 и 6.1.2 Договора, такое расторжение Договора (заключение соглашения о расторжении Договора) является для Сторон обязательным.

7. Заключительные положения

7.1. Договор вступает в законную силу с момента его подписания Сторонами. В случае, если подписание Договора Сторонами осуществлено в разные даты, датой Договора признается дата подписания Договора последней Стороной. При этом в случае обращения Покупателя в суд с исковым заявлением о принятии решения об обязанности заключить Договор на иных условиях или об урегулировании разногласий, возникших при заключении Договора, Договор считается заключенным на условиях, указанных судом в резолютивной части решения, с даты вступления в законную силу решения суда (пункт 4 статьи 445 ГК РФ).

Дата Договора, указанная на его первой странице, является датой направления оферты со стороны Продавца.

7.2. В соответствии со статьей 556 ГК РФ настоящий Договор имеет силу акта приема (передачи).

7.3. Стороны признают и подтверждают, что каждая из них проводит политику полной нетерпимости к взяточничеству и коррупции, предполагающую полный запрет коррупционных действий и совершения выплат за содействие - выплат, целью которых является упрощение формальностей в связи с хозяйственной деятельностью, обеспечение более быстрого решения тех или иных вопросов.

Стороны руководствуются в своей деятельности применимым законодательством и разработанными на его основе политиками и процедурами, направленными на борьбу со взяточничеством и коммерческим подкупом.

Стороны гарантируют, что ни они, ни их работники не будут предлагать, предоставлять, давать или давать согласие на предоставление каких-либо коррупционных выплат (денежных средств или ценных подарков) любым

лицам (включая, помимо прочего, частных лиц, коммерческие организации и государственных должностных лиц), а также не будут добиваться получения, принимать или соглашаться принять от какого-либо лица прямо или косвенно какие-либо коррупционные выплаты (денежные средства или ценные подарки).

Стороны заявляют об отсутствии конфликта интересов и соблюдении установленных статьей 17 Федерального закона от 26 июля 2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» антимонопольных требований к торгам.

При приобретении Объекта юридическим лицом.

7.3. Лица, подписавшие Договор, заверяют друг друга, что являются надлежащими уполномоченными представителями Сторон, что Договор не является сделкой с заинтересованностью, а лицо, подписавшее Договор со стороны Покупателя, дополнительно заверяет Продавца, что Договор не является для Покупателя крупной сделкой, либо что порядок согласования крупной сделки соответствующими органами управления Покупателя для Договора соблюден.

Представитель Покупателя заверяет, что обладает необходимыми полномочиями на подписание Договора, доверенность, указанная в тексте Договора, не прекратила свое действие, в том числе не отменена.

При приобретении Объекта физическим лицом (в том числе индивидуальным предпринимателем).

7.3. Покупатель подтверждает, что:

- он (в случае, если Покупателем является недееспособный или ограниченно дееспособный гражданин – его законный представитель, опекун или попечитель) не лишен и не ограничен в дееспособности, под опекой, попечительством и патронажем не состоит, по состоянию здоровья может самостоятельно осуществлять и защищать свои права и исполнять обязанности, не страдает заболеваниями, препятствующими осознать суть Договора и обстоятельств его заключения;

- у него отсутствуют обстоятельства, вынуждающие его совершить настоящую сделку на крайне невыгодных для себя условиях (кабальная сделка);

- он осознает последствия нарушения условий Договора;

- им получено согласие супруги(а) на совершение сделки (для лиц, состоящих в браке).

При приобретении Объекта физическим лицом (в том числе индивидуальным предпринимателем) в случае, если Договор подписывает представитель.

7.4. Лица, подписавшие Договор, заверяют друг друга, что являются надлежащими уполномоченными представителями Сторон, Представитель Покупателя заверяет, что обладает необходимыми полномочиями на подписание Договора, доверенность, указанная в тексте Договора, не прекратила свое действие, в том числе не отменена.

7.5. Содержание сделки, ее правовые последствия, ответственность, права и обязанности Сторон, а также содержание статей 131 (регистрация

недвижимости), 161 (простая письменная форма сделки), 209 (содержание права собственности), 223 (момент возникновения права собственности), 288 (собственность на жилое помещение), 289 (квартира как объект права собственности), 290 (общее имущество собственников квартир в многоквартирном доме), 460 (обязанность продавца передать товар свободным от прав третьих лиц), 549 (договор продажи недвижимости), 550 (форма договора продажи недвижимости), 551 (государственная регистрация перехода права собственности на недвижимость), 556 (передача недвижимости), 558 (особенности продажи жилых помещений) ГК РФ, статей 34 (совместная собственность супругов), 35 (владение, пользование и распоряжение общим имуществом супругов), 36 (собственность каждого из супругов) Семейного кодекса Российской Федерации Сторонам известно.

7.6. Стороны подтверждают, что Объект соответствует описанию в лотовой документации, в том числе в части оговоренных недостатков по процедуре, размещенной _____ под № _____.

7.7. Все действия по подписанию Договора, внесению изменений и дополнений в Договор (включая действия, предусмотренные пунктом 6 Договора), оформляются в форме электронного документа и подписываются Сторонами усиленными квалифицированными электронными подписями.

7.8. Сертификаты ключей электронных подписей Сторон являются валидными (целостными и не отозванными) на дату подписания Договора, а также будут являться таковыми на день государственной регистрации перехода права собственности на приобретаемое имущество.

В случае недостоверности заверения со стороны Покупателя о валидности электронной подписи на дату государственной регистрации перехода права собственности на Объект, государственная регистрация обеспечивается силами Покупателя (пунктом 4.3 Договора), а обязанность Продавца, предусмотренная пунктом 4.2.1 Договора, считается исполненной.

8. Разрешение споров

8.1. Все споры между Сторонами подлежат рассмотрению в судебном порядке в соответствии с положениями законодательства Российской Федерации и города Москвы и по праву Российской Федерации (применимое право).

8.2. Стороны договорились, что переписка, в том числе направление претензий, уведомлений, требований, копий исковых заявлений и процессуальных судебных документов, а также иных юридически значимых сообщений, в целях исполнения Договора Сторонами осуществляется путем направления писем следующими способами:

Покупатель:

- почтовым отправлением по адресам регистрации (нахождения), указанным в разделе 9 Договора;

- через Электронную приемную на Официальном сайте Мэра Москвы www.mos.ru (получатель «Департамент городского имущества города Москвы»).

Продавец:

- почтовым отправлением по адресам регистрации (нахождения), указанным в разделе 9 Договора;
- в личный кабинет Покупателя на Официальном сайте Мэра Москвы www.mos.ru;
- в личный кабинет Покупателя в персональном рабочем разделе на Едином информационном инвестиционном портале города Москвы – www.investmoscow.ru;
- электронным отправлением по адресам электронной почты Покупателя, указанным в разделе 9 Договора.

Покупатель подтверждает наличие доступа к личному кабинету на Официальном портале Мэра Москвы www.mos.ru, к личному кабинету в персональном рабочем разделе на Едином информационном инвестиционном портале города Москвы – www.investmoscow.ru для получения сообщений, документов в электронном виде.

Стороны признают, что направление писем, в том числе претензий, уведомлений, требований и иных юридически значимых сообщений, одним из указанных способов является надлежащим и достаточным Доказательства направления почтовых отправлений писем хранит Сторона, направившая корреспонденцию.

Доказательства направления почтовых отправлений писем хранит Сторона, направившая корреспонденцию.

9. Адреса и реквизиты Сторон

Продавец:

Департамент городского имущества города Москвы

Адрес:

ИНН:

КПП:

ОГРН:

Дата внесения записи:

Регистрирующий орган:

Покупатель:

Наименование: (для юридических лиц)

ФИО: (для физических лиц)

Паспорт: серия, номер, дата выдачи, кем выдан, код подразделения (для физических лиц)

Год рождения: (для физических лиц)

Место рождения: (для физических лиц)

Пол: (для физических лиц)

Адрес:

Адрес электронной почты:

ИНН:

КПП: (для юридических лиц)

ОГРН/ОГРНИП: (для юридических лиц)

Дата внесения записи:

Регистрирующий орган:

СНИЛС: (для физических лиц)

10. Подписи Сторон

От Продавца:

Должность лица, обладающего
правом подписи от имени
руководителя Департамента
городского имущества города
Москвы

Инициалы, фамилия

От Покупателя:

Должность руководителя
юридического лица/
индивидуальный
предприниматель/
представитель по доверенности

Инициалы, фамилия