

ДОГОВОР

купли-продажи квартиры

Город Москва, восемнадцатое апреля две тысячи одиннадцатого года

гр. РФ **Иванов Петр Сидорович** 10.10.1900 года рождения, паспорт 01 23 456789, выдан 11.11.2000 г. ОВД района «Замоскворечье» города Москвы, код подразделения 772—000, зарегистрированного по адресу: город Москва, ул. Достоевского, д. 10, кв. 4, действующий самостоятельно, именуемый в дальнейшем «**Продавец**», с одной стороны, и

Закрытое акционерное общество «Ромашка», ОГРН 1022345006788, ИНН 7725190543, КПП 772501001, место нахождения: 127276, Российская Федерация, г. Москва, ул. Ботаническая, д. 14, в лице Генерального директора Фоменко Тристана Петровича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Покупатель**», с другой стороны **заключили настоящий Договор о нижеследующем:**

1. **Продавец** продает, а **Покупатель** покупает квартиру, находящуюся по адресу: город Москва, Лукоморский бульвар, дом 45 (сорок пять), квартира 14 (Четырнадцать) и обязуется уплатить за нее денежную сумму в порядке и на условиях, определенных п. 4 настоящего Договора.

2. Квартира находится на четвертом этаже и состоит из двух жилых комнат, имеет общую площадь 36,3 (Тридцать шесть целых три десятых) кв.м., жилую площадь 20,8 (Двадцать целых восемь десятых) кв.м.

3. Отчуждаемая квартира принадлежит **Продавцу** на праве собственности на основании Отчуждаемая Квартира принадлежит **Продавцу** на праве собственности на основании Договора купли-продажи квартиры от 01.03.2007 года, зарегистрированного в Управлении Федеральной регистрационной службы по Москве 04.08.2007 года за № 77-78-20/069/2007-159, и Свидетельства о государственной регистрации права бланк 77 АЖ № 617956 от 04.08.2007 года, о чем в ЕГРП 04.08.2007 года сделана запись регистрации № 77-78-20/069/2007-160.

4. Формой расчетов по настоящему Договору является покрытый безотзывный аккредитив, открываемый Покупателем в пользу Продавца в срок не позднее 15 (Пятнадцати) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора на следующих условиях:

Наименование банка-эмитента: Сбербанк России (открытое акционерное общество);

Наименование исполняющего банка: Банк ВТБ (открытое акционерное общество);

Банк получателя денежных средств: Альфа-Банк (открытое акционерное общество);

Наименование получателя средств: Иванов Петр Сидорович;

Сумма аккредитива: 6 777 777,78 руб. (Шесть миллионов семьсот семьдесят семь тысяч семьсот семьдесят семь рублей 78 копеек);

Вид аккредитива: безотзывный покрытый;

Условие оплаты аккредитива: без акцепта;

Дата закрытия аккредитива: «___» _____ 2011 г.;

Платеж по представлению: оригинал договора купли-продажи квартиры от «18» апреля 2011 года, зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, содержащего следующие сведения:

Стороны договора: ЗАО «Ромашка» и Иванов Петр Сидорович;

Жилое помещение: квартира № 14 (Четырнадцать) по адресу: город Москва, Лукоморский бульвар, дом 45 (сорок пять);

Общая площадь: 36,3 (Тридцать шесть целых три десятых) кв.м.

Расходы, связанные с проведением расчетов по аккредитиву, несет Покупатель.

По соглашению Сторон ипотека в силу закона в связи использования аккредитивной формы расчетов не возникает.

5. **Продавец** гарантирует, что до подписания настоящего Договора указанная квартира никому не отчуждена и не заложена, в споре и под запрещением (арестом) не состоит, правами третьих лиц и иными обязательствами не обременена, право собственности Продавца никем не оспаривается.

6. **Покупатель** удовлетворен качественным состоянием квартиры, осмотрел ее до подписания настоящего Договора, каких-либо дефектов или недостатков, о которых не было

сообщено, не обнаружено.

7. С момента регистрации настоящего Договора и перехода права собственности в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) по Москве **Покупатель** приобретает право собственности на квартиру, и принимает на себя обязанности по уплате налогов на недвижимость, коммунальных платежей, а также по осуществлению расходов по ремонту, эксплуатации и содержанию квартиры и участию в расходах, связанных с обслуживанием и ремонтом инженерного оборудования, мест общего пользования дома, содержанием придомовой территории и ремонтом, в том числе капитальным, всего дома.

8. **Продавец** предоставляет документы на регистрацию в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) по Москве после уведомления его об открытии аккредитива (п. 4 Договора) в соответствии с правилами Банка.

9. На момент подписания настоящего Договора в данной квартире лиц, сохраняющих право пользования указанной квартирой в соответствии с действующим законодательством, нет.

10. Передача указанной квартиры, согласно ст. 556 ГК РФ, произойдет путем вручения **Продавцом Покупателю** ключей от квартиры с подписанием передаточного акта в течение 10 (Десяти) календарных дней после государственной регистрации настоящего договора в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) по Москве.

11. Продавец в течение одного месяца с момента регистрации настоящего Договора в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве обязуется сняться с регистрационного учета.

12. При подписании настоящего Договора стороны подтверждают, что действуют добровольно, не вынужденно, на обоюдно выгодных условиях, понимают значение своих действий и не заблуждаются относительно сделки, не лишались и не ограничивались в дееспособности, под опекой и попечительством не состоят, не страдают заболеваниями, препятствующими осознать суть подписываемого Договора, а также у них отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить сделку на крайне невыгодных для себя условиях.

13. Настоящий Договор может быть расторгнут Сторонами до исполнения обязательств по взаимному соглашению, а в случае отказа одной из сторон от исполнения обязательств либо после исполнения Договора – в судебном порядке. В случае неисполнения Покупателем обязательств по оплате квартиры Договор может быть расторгнут Продавцом в одностороннем порядке (за исключением случая непредставления Продавцом в исполняющий банк документов, подтверждающих выполнение всех условий аккредитива, необходимых для его исполнения).

14. Содержание статей ГК РФ 131 (Государственная регистрация недвижимости), 160 (Письменная форма сделки), 161 (Сделки, совершенные в простой письменной форме), 167 (Общие положения о последствиях недействительности сделки), 209 (Содержание права собственности), 210 (Бремя содержания имущества), 211 (Риск случайной гибели имущества), 218 (Основания приобретения права собственности), 223 (Момент возникновения права собственности у приобретателя по договору), 235 (Основания прекращения права собственности), 246 (Распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности), 247 (Владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности), 249 (Расходы по содержанию имущества, находящегося в долевой собственности), 250 (Преимущественное право покупки), 251 (Момент перехода доли в праве общей собственности к приобретателю по договору), 288 (Собственность на жилое помещение), 289 (Квартира как объект права собственности), 290 (Общее имущество собственников квартир в многоквартирном доме), 292 (Права членов семьи собственников жилого помещения), 401 (Основания ответственности за нарушение обязательств), 406 (Просрочка кредитора), 433 (Момент заключения договора), 434 (Форма договора), 450 (Основания изменения и расторжения договора), 451 (Изменение и расторжение договора в связи с существенным изменением обстоятельств), 452 (Порядок изменения и расторжения договора), 453 (Последствия изменения и расторжения договора), 460 (Обязанность продавца передать товар свободным от прав третьих лиц), 461 (Ответственность продавца в случае изъятия товара у покупателя), 462 (Обязанности покупателя и продавца в случае предъявления иска об изъятии товара), 463 (Последствия неисполнения обязанности передать товар), 475 (Последствия передачи товара ненадлежащего качества), 549 (Договор продажи недвижимости), 551 (Государственная регистрация перехода права собственности на недвижимость), 556 (Передача недвижимости), 557 (Последствия передачи недвижимости ненадлежащего качества), 558 (Особенности продажи

жилых помещений), 867 (Общие положения при расчетах по аккредитиву), 869 (Безотзывный аккредитив), 870 (Исполнение аккредитива), 873 (Закрытие аккредитива); статей ЖК РФ: 17 (Назначение жилого помещения и пределы его использования. Пользование жилым помещением), 30 (Права и обязанности собственника жилого помещения), Сторонам известно.

15. Расходы по заключению настоящего Договора и его государственной регистрации оплачивает **Покупатель**.

16. Настоящий Договор составлен и подписан в трех экземплярах, один из которых хранится в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестре) по Москве, по одному экземпляру выдается Сторонам.

17. В соответствии со ст. 131, 551 ГК РФ настоящий Договор подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестре) по Москве.

Подписи сторон:

Продавец:

Покупатель:

**Генеральный директор
ЗАО «Ромашка»**

М.П.