**ДОГОВОР № \_\_\_\_\_\_**

**купли-продажи недвижимого имущества**

|  |  |
| --- | --- |
| **г. Москва** | **«\_\_\_\_» июня 2024 г.** |

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)** именуемое в дальнейшем «**Покупатель**», в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующей на основании \_\_\_\_\_, с одной стороны, и

**Индивидуальный предприниматель Геворкян Вардуги Аркадьевна** (ИНН 744710729858 ОГРНИП 319774600147688, Паспорт: \_\_\_\_\_\_ Выдан\_\_\_\_\_\_\_\_\_, Дата выдачи: \_\_\_\_\_\_, Код подразделения: \_\_\_\_\_, Адрес регистрации: \_\_\_\_\_\_\_\_, квартира \_\_\_\_\_ СНИЛС \_\_\_\_\_\_\_\_)**,** именуемая в дальнейшем **«Продавец»**,

вместе именуемые «**Стороны**», а по отдельности «**Сторона**», заключили настоящий договор № \_\_\_\_\_\_\_ купли-продажи недвижимого имущества (далее по тексту– «**Договор**») на основании Протокола результатов проведения торгов № \_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_2024 года, на следующих условиях:

1. **ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**
   1. Продавец обязуется передать (продать) в собственность Покупателя, а Покупатель принять и оплатить в соответствии с настоящим Договором следующее недвижимое имущество:
   * Жилой дом (2-этажный) - 503,2 (пятьсот три целых две десятых) кв. м., кадастровый номер 50:11:0050301:548 находящийся по адресу: Московская обл., Красногорский р-н, с. Петрово-Дальнее, Озерная ул., д. 38; (далее по тексту Договора – «**Объект недвижимости-1**»);
   * Земельный участок - 1 989 (одна тысяча девятьсот восемьдесят девять) кв. м, земли населённых пунктов - для ИЖС кадастровый (условный номер) 50:11:0050301:293, находящийся по адресу: Московская обл., Красногорский р-н, с. Петрово-Дальнее, ПДП, уч. 38; (далее по тексту Договора – «**Объект недвижимости-2**»);
   * (далее по тексту Договора совместно именуемые – **«Объект недвижимости»**)

1.2. Настоящий Договор заключается Сторонами по результатам проведения открытых торгов в форме публичного предложения по продаже имущества Продавца, состоявшихся \_\_\_\_\_\_\_ года на электронной торговой площадке ЗАО «Новые информационные сервисы», страница торгов размещена на сайте в сети Интернет www.nistp.ru

1. **ЗАВЕРЕНИЯ СТОРОН**
   1. Стороны признают, что все заверения, указанные в настоящем Договоре, имеют значение для заключения настоящего Договора.
   2. Продавец заверяет, что Объект недвижимости принадлежит Продавцу на праве собственности, что подтверждается записью в Едином государственном реестре недвижимости:

- Объект недвижимости-1 № № 50:11:0050301:548-50/147/2020-3 от 24.11.2020 года;

- Объект недвижимости-2 № № 50:11:0050301:293-50/147/2020-4 от 24.11.2020 года.

* 1. Продавец заверяет, что Объект недвижимости никому не отчужден, не находится под арестом или запретом на регистрацию, не является предметом залога, на него не обращено взыскание, не передан в качестве вклада в уставный капитал юридического лица, не обременен правами третьих лиц (включая сервитуты).
  2. Продавец уведомляет, что согласие на продажу Объекта недвижимости им получено.
  3. Продавец заверяет, что ему не известно о каких-либо обстоятельствах, которые влекут или могут повлечь недействительность настоящего Договора в целом или в части, или недействительность прав Продавца на Объект недвижимости.
  4. Продавец также гарантирует, что за период своего фактического владения Объектом недвижимости начисленные оплаты по услугам по ресурсоснабжающим Договорам им погашены.

В случае получения Покупателем счетов на оплату услуг по ресурсоснабжающим Договорам после перехода права собственности на Объект недвижимости к Покупателю, но за период фактического владения Объектом недвижимости Продавцом – Продавец обязуется оплатить указанные услуги.

2.6.1. Продавец также информирует Покупателя, что за Объектом недвижимости не имеется иной задолженности.

* 1. Стороны заверяют, что не имеют долгов и/или любых иных обязательств, которые могут повлечь их банкротство, что им ничего не известно о кредиторах, которые могут обратиться в суд с иском о признании их банкротами, в отношении их не начата процедура банкротства, и что они сами не планируют обращаться в суд о признании себя банкротами.
  2. Покупатель заверяет, что осмотрел Объект недвижимости до заключения настоящего Договора, состояние и качество Объекта недвижимости ему понятны, претензий по их состоянию и качеству не имеет.
  3. Покупатель заверяет, что ему не требуется согласие на приобретение Объекта недвижимости.

1. **ЦЕНА ДОГОВОРА, УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**
   1. Общая стоимость (цена) приобретаемого Покупателем Объекта недвижимости (далее по тексту – «**Цена Объекта недвижимости**») составляет **\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей, 00 коп.,** НДС не облагается, в связи с применением Продавцом упрощенной системы налогообложения.

Цена Объекта недвижимости составляет:

Цена Объекта недвижимости-1 составляет \_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей, 00 коп.;

Цена Объекта недвижимости-2 составляет \_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей, 00 коп

* 1. Цена Объекта недвижимости оплачивается на расчетный счет Продавца за вычетом задатка в размере **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей, 00 коп.**
  2. Покупатель оплачивает Цену Объекта недвижимости в следующем порядке:

Оплата Цены Объекта недвижимости в размере **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей, 00 коп.** производится Покупателем в безналичной форме посредством оплаты на расчетный счет Продавца, указанный в Разделе 10 Договора, в течение 30 дней со дня подписания настоящего договора.

Стороны пришли к соглашению, что до момента полной оплаты Покупателем Цены Объекта недвижимости по настоящему Договору на взаимоотношения Сторон не будет распространяться положение пункта 5 статьи 488 Гражданского кодекса РФ.

1. **ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**
   1. Продавец обязан:
      1. В течение 3 (Трех) рабочих дней с даты заключения настоящего Договора, при условии исполнения Покупателем обязательства, указанного в пункте 3.3. настоящего Договора, подать в регистрирующий орган совместно с Покупателем полный комплект документов, необходимых в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации для государственной регистрации перехода права собственности на Объект недвижимости от Продавца к Покупателю на основании настоящего Договора.
      2. Передать Покупателю Объект недвижимости по передаточному акту в течение 3 (Трех) рабочих дней после исполнения Покупателем обязательств по оплате Объекта недвижимости.
      3. Производить оплаты коммунальных платежей по выставленным коммунальными и ресурсоснабжающими организациями счетам до момента переоформления Покупателем прямых договоров на свое имя. Покупатель обязуется встречно компенсировать данные оплаты денежными средствами путем перечисления их на расчетный счет Продавца в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты получения счетов от Продавца.

Покупатель обязуется переоформить прямые договоры на свое имя в течение 30 рабочих дней с момента перехода права собственности на Объект недвижимости к Покупателю.

* 1. Покупатель обязан:
     1. Оплатить полную Цену Объекта недвижимости в размере, порядке и сроки, предусмотренные настоящим Договором.
     2. Обеспечить в день и во время исполнения Продавцом обязательства, указанного в пункте 4.1.1 настоящего Договора, свое присутствие или присутствие уполномоченного представителя Покупателя (на основании нотариально удостоверенной доверенности) с целью подачи совместно с Продавцом документов на государственную регистрацию перехода права собственности на Объект недвижимости, а также во всех случаях необходимого решения вопросов, связанных с осуществлением государственной регистрации перехода права собственности на Объект недвижимости от Продавца к Покупателю.
     3. Принять Объект недвижимости от Продавца по передаточному акту в срок, указанный в пункте 4.1.2 настоящего Договора.

1. **ПЕРЕХОД ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ**
   1. Переход права собственности на Объект недвижимости подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (далее по тексту Договора – «**Регистрирующий орган**»).
   2. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта недвижимости переходит на Покупателя с момента передачи Объекта недвижимости Покупателю по передаточному акту.
2. **ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА**
   1. Все сообщения и уведомления в рамках настоящего Договора будут считаться сделанными надлежащим образом в случае отправки их по почте ценным письмом с описью вложения и с уведомлением о вручении по почтовым адресам, указанным в настоящем Договоре, либо вручения под расписку уполномоченным представителям Сторон. Сообщение и/или уведомление, направленное почтой, будет считаться полученным на 15 (Пятнадцатый) календарный день с даты отправления в случаях, если они поступили адресату, но по обстоятельствам, зависящим от него, не были вручены или адресат не ознакомился с ними; доставлены по адресу, указанному в настоящем Договоре, даже если Сторона не находится/отсутствует по такому адресу, либо если адрес оказался неверным, вымышленным либо несуществующим.

Стороны пришли к соглашению, что все уведомления, предусмотренные настоящим пунктом, могут быть направлены с помощью электронной почты каждой из Сторон, указанной в разделе 10 настоящего Договора.

* 1. Сторона, изменяющая свой почтовый адрес, банковские реквизиты или любую иную информацию, которая является необходимой для направления уведомлений, должна уведомить другую Сторону об этом не позднее 5 (Пяти) календарных дней с момента таких изменений, путем направления письменного уведомления по правилам пункта 6.1 настоящего Договора. Уведомления и/или платежи, направленные по прежним адресам и реквизитам до получения уведомления об их изменении, считаются направленными (исполненными) надлежащим образом.

1. **ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**
   1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.
   2. В случае просрочки оплаты по настоящему Договору Продавец вправе потребовать от Покупателя выплаты неустойки в размере 0,1% (Ноль целых одна десятая процента) от неуплаченной в срок суммы за каждый день просрочки или отказаться от Исполнения настоящего Договора, при этом задаток, оплаченный Покупателем, остается в собственности Продавца.
   3. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства по настоящему Договору, обязана возместить другой Стороне причиненные убытки.
2. **ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ**
   1. Стороны предпринимают меры для разрешения споров и разногласий, возникающих при исполнении обязательств по настоящему Договору, путем переговоров. Претензионный порядок досудебного урегулирования споров является для Сторон обязательным, срок рассмотрения претензии составляет 5 (Пять) рабочих дней со дня ее получения.
   2. Неурегулированные Сторонами споры передаются на рассмотрение в Арбитражный суд города Москвы, если иное прямо не установлено действующим законодательством Российской Федерации.
3. **ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**
   1. Настоящий Договор вступает в силу с даты его подписания Сторонами.
   2. Оплата государственной пошлины за государственную регистрацию перехода права собственности производится Покупателем.
   3. Во всем остальном, что не урегулировано положениями настоящего Договора, Стороны будут руководствоваться действующим законодательством РФ.
   4. Настоящий Договор составлен и подписан Сторонами в 3 (Трех) идентичных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для Продавца и Покупателя и один для сдачи на регистрацию перехода права в Росреестр, впоследствии указанный экземпляр подлежит оставлению у Покупателя.
4. **ПОДПИСИ И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

|  |  |
| --- | --- |
| **Покупатель:**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** | **Продавец:**  **ИП Геворкян Вардуги Аркадьевна** |
| Адрес: \_\_\_\_\_\_\_ | ИНН 744710729858  ОГРНИП 319774600147688  Адрес регистрации: \_\_\_\_\_\_  Паспорт: \_\_\_\_\_ Выдан\_\_\_\_\_\_  Дата выдачи: \_\_\_\_\_\_  Код подразделения: \_\_\_\_\_  Наименование банка: \_\_\_\_  Расчетный счет:  \_\_\_\_ Кор. счет:  \_\_\_\_\_  БИК:\_\_\_\_\_\_ E-mail: \_\_\_\_\_\_ |
| **\_\_\_\_\_\_\_**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ \_\_\_\_\_\_ /** | **Индивидуальный предприниматель**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / Геворкян В.А./** |