

(ПРОЕКТ)

ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ КОМНАТЫ

Город Москва. --- две тысячи --- года.

Государственное унитарное предприятие города Москвы «Московская социальная гарантия» (ГУП «Моссоцгарантия»), адрес юридического лица: 127055, город Москва, Новослободская улица, дом 73, строение 1 ОГРН 1027700517162, ИНН/КПП 7701026810/770701001, р/сч 40602810206800000003, к/сч 30101810145250000411, в Филиал «Центральный» БАНК ВТБ (ПАО) в г. Москве, БИК 044525411, действующее на основании Устава, в лице представителя ---, действующего на основании доверенности, удостоверенной 00.00.0000 ---, нотариусом города Москвы, в реестре за № ---, именуемое в дальнейшем **Продавец**

и гр. РФ ---, 00.00.0000 года рождения, пол ---, место рождения ---, паспорт 00 00 000000, выдан 00.00.0000 ---, код подразделения ---, зарегистрированный(-ая) по месту жительства по адресу: ---, адрес электронной почты: --- @ ---, именуемый(-ая) в дальнейшем **Покупатель**,

с соблюдением требований действующего законодательства Российской Федерации, на основании результатов открытого аукциона в электронной форме проведенного на электронной торговой площадке АО «ЕЭТП» в сети Интернет <http://www.roseltorg.ru> по продаже жилых помещений, находящихся в хозяйственном ведении ГУП «Моссоцгарантия», Протокол № --- от 00.00.0000 (извещение на сайте www.torgi.gov.ru ---), действуя добровольно, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. **Продавец** обязуется передать в собственность, а **Покупатель** оплатить и принять в соответствии с условиями настоящего Договора комнату № ---, находящуюся по адресу: город Москва, --- (далее – КОМНАТА).

2. КОМНАТА находится в собственности города Москвы и принадлежит **Продавцу** на праве хозяйственного ведения (т.е. на праве владения, пользования и распоряжения КОМНАТОЙ) на основании ---, запись в ЕГРН Хозяйственное ведение № --- от 00.00.0000.

3. КВАРТИРА в которой расположена КОМНАТА состоит из --- жилой комнаты, имеет общую площадь 00,0 кв.м. Кадастровый номер ---.

4. Оценочная стоимость КОМНАТЫ согласно отчету № ---, составленному ООО « --- » 00.00.0000, составляет 000 () рублей (указанная оценка подтверждена Экспертным заключением № --- от 00.00.0000, выполненным Саморегулируемой организацией оценщиков ---).

5. КОМНАТА продана по цене, определенной в соответствии с Протоколом, и составляет 000 () рублей.

6. Оплата стоимости КОМНАТЫ **Покупателем Продавцу** производится в следующем порядке:

6.1. В качестве оплаты части стоимости КОМНАТЫ зачтена сумма задатка, перечисленная **Покупателем** в качестве обеспечения исполнения обязательства победителя аукциона (единственного участника, участника аукциона, сделавшего предпоследнее предложение о цене аукциона) по заключению договора купли-продажи и оплате приобретенного на торгах жилого помещения, в размере 000 () рублей, НДС не облагается.

6.2.

(при оплате до заключения настоящего Договора)

Покупатель оплатил **Продавцу** стоимость КОМНАТЫ в размере 000 () рублей, , НДС не облагается, до заключения настоящего Договора, путем перечисления указанной суммы на расчетный счет **Продавца**.

(при оплате после заключения настоящего Договора)

Оплата стоимости КОМНАТЫ в размере 000 () рублей, НДС не облагается, производится **Покупателем** в срок не позднее 7 (семи) календарных дней с даты подписания настоящего Договора путем перечисления указанной суммы на расчетный счет **Продавца**:

Получатель: ГУП «Моссоцгарантия»

ОГРН 1027700517162, ИНН/КПП 7701026810/770701001

Расчетный счет: 40602810206800000003

Корреспондентский счет: 30101810145250000411

Банк получателя: Филиал «Центральный» БАНК ВТБ (ПАО) в г. Москве
БИК 044525411

(с привлечением кредитных средств)

6.3. Оплата стоимости КОМНАТЫ в размере 000 () рублей, НДС не облагается, осуществляется за счет кредитных средств предоставленных Покупателю Банком --- (публичное акционерное общество), место нахождения: ---, ИНН ---, к/сч ---, БИК ---, являющегося кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № --- от 00.00.0000) (далее – Кредитор), согласно кредитному договору № --- от 00.00.0000 заключенному в городе Москве между Покупателем и Кредитором, посредством безотзывного, покрытого, безакцептного аккредитив в пользу Продавца, реквизиты которого указаны настоящим Договоре, сроком до 90 (Девяносто) календарных дней.

Расходы по аккредитиву несет Покупатель.

6.3.1. Исполняющим банком является --- (ПАО).

6.3.2. Условием исполнения аккредитива является предоставление Покупателем в Исполняющий банк документов, перечисленных в настоящем пункте и отвечающих требованиям настоящего Договора.

Перечень и характеристика документов, предоставляемых Покупателем для исполнения аккредитива (согласовывается с банком):

6.3.2.1. Оригинал или нотариально заверенная копия настоящего Договора с отметками регистрирующего органа о государственной регистрации права собственности Покупателя на КОМНАТУ и ипотеки в силу закона в пользу Кредитора.

6.3.2.2. Оригинал выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, подтверждающей регистрацию права собственности Покупателя на КОМНАТУ, с отметкой о наличии обременения в виде залога (ипотеки) в пользу Кредитора.

6.3.2.3. Копии расписки (описи) органа, осуществляющего государственную регистрацию прав, подтверждающей предоставление закладной в указанный орган.

6.3.3. Покупатель обязуется оплатить оставшуюся часть денежных средств по настоящему Договору в размере 000 () рублей, НДС не облагается, не позднее 10 (десяти) рабочих дней с даты государственной регистрации прав в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве путем предоставления исполняющему банку документов, указанных в пункте 6.3.2. настоящего Договора.

Днем исполнения обязательства по оплате считается день поступления денежных средств на расчетный счет Продавца.

6.4. В соответствии со статьей 77 Федерального закона Российской Федерации «Об ипотеке (зalog недвижимости)», приобретаемая КОМНАТА, находится в залоге у Кредитора в силу закона с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости. Кредитор становится Залогодержателем КОМНАТЫ, а Покупатель Залогодателем данной КОМНАТЫ.

(при наличии) Права Кредитора как Залогодержателя удостоверяются закладной.

6.5. В соответствии со ст.20 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» государственная регистрация ипотеки в силу закона осуществляется Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве на основании заявления Залогодержателя или Залогодателя, влекущий за собой возникновение ипотеки в силу закона, без

уплаты государственной пошлины. Государственная регистрация ипотеки в силу закона осуществляется одновременно с государственной регистрацией перехода права собственности лица, чьи права обременяются ипотекой.

(при наличии) Одновременно с подачей на государственную регистрацию перехода права собственности по настоящему Договору на КОМНАТУ к Покупателю в орган, осуществляющий государственную регистрацию, представляется закладная, удостоверяющая права Кредитора как Залогодержателя, оформляемая в дату заключения Договора.

7. Днем исполнения **Покупателем** обязательств по оплате стоимости КОМНАТЫ считается дата поступления денежных средств в полном объеме на расчетный счет **Продавца**. Полный и окончательный расчет за КОМНАТУ подтверждается кассовым чеком, выдаваемым (направляемым) **Продавцом Покупателю**.

8. В случае непоступления в полном объеме или поступления с нарушением срока, указанного в пункте 6 настоящего Договора, на расчетный счет **Продавца** денежных средств и/или неподписания **Покупателем** передаточного акта в порядке и сроки, предусмотренные настоящим Договором, настоящий Договор подлежит расторжению.

Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон или в одностороннем порядке.

При расторжении договора в одностороннем порядке **Продавец** направляет соответствующее уведомление **Покупателю** не позднее 2 (двух) рабочих дней с момента нарушения **Покупателем** обязательств, указанных в абзаце 1 настоящего пункта.

Договор считается расторгнутым в одностороннем порядке с даты направления **Продавцом** уведомления **Покупателю**.

В случае расторжения настоящего Договора возврат денежных средств, переведенных **Покупателем**, производится **Продавцом** в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты расторжения настоящего Договора на счет **Покупателя**, с которого указанные денежные средства были переведены или по реквизитам, указанным **Покупателем** в заявлении. При поступлении **Продавцу** заявления **Покупателя** с указанием реквизитов для возврата денежных средств, **Продавец** осуществляет возврат денежных средств в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты поступления заявления.

При расторжении договора сумма, указанная в пункте 6.1. настоящего Договора (задаток), **Покупателю** не возвращается.

9. Стороны договорились о том, что в соответствии с п.5 ст.488 Гражданского кодекса Российской Федерации право залога у **Продавца** на КОМНАТУ не возникает.

10. **Покупатель** произвел осмотр КОМНАТЫ и не обнаружил при осмотре каких-либо дефектов и недостатков, о которых ему не сообщил **Продавец**. Состоянием КОМНАТЫ **Покупатель** удовлетворен полностью.

11. КОМНАТА до настоящего времени правами третьих лиц не обременена, в споре, под арестом и запрещением не состоит.

12. В КОМНАТЕ на момент продажи никто не зарегистрирован.

Лица, сохраняющие в соответствии с законом (ч.1 ст.558 ГК РФ) право пользования указанным жилым помещением (КОМНАТОЙ), после перехода права собственности на него к **Покупателю** отсутствуют.

13. **Покупатель** подтверждает, что он 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 осознавать суть и правовые последствия подписываемого 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 настоящего Договора.

14. Содержание сделки, ее последствия, ответственность, права и обязанности, а также содержание документации об аукционе, постановления Правительства Москвы от 28 июня 2016 г. № 371-ПП, статей Гражданского кодекса Российской Федерации: 8.1, 131, 163, 209, 223, 224, 288, 339, 343, 433, 450, 460, 549, 550, 551, 554, 555, 556, 557, 558, 459-462, 469;

(с привлечением кредитных средств)

Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)»: ст. 50, 55, 74, 75, 77, 78;
Семейного кодекса Российской Федерации: ст. 35 Сторонам известно и понятно.

15. После государственной регистрации права/перехода права собственности в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве **Покупатель** становится собственником КОМНАТЫ.

С момента возникновения права собственности на КОМНАТУ **Покупатель** принимает на себя обязанности по уплате налогов на недвижимость, расходов по ремонту, эксплуатации и содержанию КОМНАТЫ, дома, своевременному и полному внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

КОМНАТА считается переданной с момента подписания передаточного акта.

В соответствии со статьей 556 Гражданского кодекса Российской Федерации, **Продавец** обязуется передать, а **Покупатель** принять КОМНАТУ по подписываемому в простой письменной форме передаточному акту в течение 10 (десяти) рабочих дней после государственной регистрации права собственности в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве. С даты подписания передаточного акта **Покупатель** несет ответственность за сохранность и содержание КОМНАТЫ, установленного в КОМНАТЕ оборудования и материалов, а также риск случайной гибели и повреждения КОМНАТЫ.

16. Настоящий договор считается исполненным при выполнении следующих условий:

- оплаты **Покупателем Продавцу** стоимости КОМНАТЫ, указанной в п. 5 Договора в порядке, предусмотренном пунктом 6 Договора;
- передачи и принятия КОМНАТЫ по подписываемому Сторонами передаточному акту, в соответствии со статьей 556 ГК РФ. Уклонение одной из Сторон от подписания передаточного акта на условиях, предусмотренных настоящим договором, считается соответственно либо отказом **Продавца** от исполнения обязанности передать КОМНАТУ, либо отказом **Покупателя** от исполнения обязанности принять КОМНАТУ.

17. Расходы по государственной регистрации права/перехода права собственности оплачивает **Покупатель**.

18. **Продавец и Покупатель** в течение 40 (сорока) рабочих дней

*с даты заключения настоящего Договора / с даты выполнения **Покупателем** своих обязательств, предусмотренных пунктом 6.2 настоящего Договора / с даты выполнения **Покупателем** своих обязательств, предусмотренных пунктами 6.2. и 6.3. настоящего Договора,*

обязуются подать документы в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве на государственную регистрацию права/перехода права собственности на КОМНАТУ к **Покупателю**.

19. **Покупатель** обязуется предоставить **Продавцу** копию выписки из Единого государственного реестра недвижимости не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с даты государственной регистрации права собственности на КОМНАТУ.

20. Стороны договорились, что переписка, в том числе направление претензий, уведомлений, требований и иных юридически значимых сообщений, в целях исполнения настоящего Договора Сторонами осуществляется путем направления писем одним из следующих способов:

- электронным отправлением по адресам электронной почты, указанным в Договоре;
- почтовым отправлением по адресам регистрации (нахождения), указанным в Договоре.

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.

В ходе исполнения настоящего Договора **Покупатель** обязуется представить **Продавцу** сведения об изменении своего адреса электронной почты и адреса места жительства в срок не позднее 2 дней со дня соответствующего изменения. В случае непредставления в установленный срок уведомления об изменении адреса электронной почты и адреса места жительства **Покупателя** будет считаться адрес, указанный в настоящем Договоре.

21. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, по одному экземпляру для Продавца и Покупателя.

Продавец _____

Покупатель _____