

ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ

Санкт-Петербург,
восьмого ноября две тысячи двадцать третьего года.

Мы, гр. **Иванов Иван Иванович**, 00 января 0000 года рождения, место рождения: Ленинград, гражданство: Российская Федерация, пол: мужской, паспорт 00 00 000000, выданный ТП №2 Отдела УФМС России по Санкт-Петербургу и Ленинградской обл. в Адмиралтейском р-не гор. Санкт-Петербурга 00 января 0000 года, код подразделения 000-000, зарегистрированный по адресу: г. Санкт-Петербург, Выборгский р-н, улица Первая, дом 1, корп. 1, кв. 1, именуемый в дальнейшем **ПРОДАВЕЦ, с одной стороны,**

и гр. **Петров Петр Петрович**, 00 января 1990 года рождения, место рождения: место рождения: Ленинград, гражданство: Российская Федерация, пол: мужской, паспорт 00 00 000000, выданный ТП №2 Отдела УФМС России по Санкт-Петербургу и Ленинградской обл. в Адмиралтейском р-не гор. Санкт-Петербурга 00 января 0000 года, код подразделения 000-000, зарегистрированный по адресу: г. Санкт-Петербург, Выборгский р-н, улица Вторая, дом 2, корп. 1, кв. 1

гр. **Петрова Ольга Петровна**, 00 января 1990 года рождения, место рождения: место рождения: Ленинград, гражданство: Российская Федерация, пол: женский, паспорт 00 00 000000, выданный ТП №2 Отдела УФМС России по Санкт-Петербургу и Ленинградской обл. в Адмиралтейском р-не гор. Санкт-Петербурга 00 января 0000 года, код подразделения 000-000, зарегистрированная по адресу: г. Санкт-Петербург, Выборгский р-н, улица Вторая, дом 2, корп. 1, кв. 1, именуемые в дальнейшем **ПОКУПАТЕЛИ, с другой стороны,** а совместно именуемые в дальнейшем **Стороны,**

заключили настоящий договор, далее по тексту Договор, о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

1.1. **ПРОДАВЕЦ** обязуется передать в общую совместную собственность **ПОКУПАТЕЛЕЙ** квартиру, находящуюся по адресу: **Российская Федерация, Санкт-Петербург, улица Первая, дом 3 (три), корпус 3 (три), строение 1 (один), квартира 100 (сто)** (далее - «квартира», «объект недвижимости»), а **ПОКУПАТЕЛИ** обязуются принять в общую совместную собственность квартиру и уплатить за нее денежную сумму (цену), определенную настоящим Договором.

2. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ.

2.1. Отчуждаемая квартира, назначение: жилое, имеет кадастровый номер **00:00:0000000:0000**, расположена на первом этаже жилого дома, общая площадь квартиры составляет 32,2 (Тридцать две целых и две десятых) кв. м.

2.2. Кадастровая стоимость отчуждаемой квартиры – 3816235 (Три миллиона восемьсот шестнадцать тысяч двести тридцать пять) рублей 02 коп.

2.3. Квартира, отчуждаемая по настоящему Договору, принадлежит **ПРОДАВЦУ** на праве собственности на основании Договора участия в долевом строительстве № АА-001, выданного 01 января 2020 года; Акта приема-передачи квартиры по договору участия в долевом строительстве № АА-001 от 01 января 2020 года, выданного 01 февраля 2021 года; Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию № 001-2020, выданного 01 февраля 2022 года; право собственности на квартиру зарегистрировано за № 00:00:0000000:0000-00/000/2022-1 01 января 2021 года.

3. ЦЕНА ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ.

3.1. Стороны оценивают указанную квартиру в **6900000 (Шесть миллионов девятьсот тысяч) рублей 00 коп.** Цена приобретаемого объекта недвижимости является окончательной и изменению не подлежит.

3.2. Соглашение о цене является существенным условием договора купли-продажи. В случае сокрытия сторонами подлинной цены объекта недвижимости и истинных намерений, стороны самостоятельно несут риск признания сделки недействительной, а также риск наступления иных неблагоприятных юридических последствий.

4. ПОРЯДОК, РАЗМЕР, И СРОКИ ОПЛАТЫ.

4.1. По соглашению Сторон, указанная в п. 1.1. настоящего Договора квартира приобретается:

4.1.1. частично, в размере 1644417 (один миллион шестьсот сорок четыре тысячи четыреста семнадцать) рублей 20 копеек, за счет собственных денежных средств ПОКУПАТЕЛЕЙ, из которых:

денежная сумма, в размере 125000 (Сто двадцать пять тысяч) рублей, уплачена Петровой Ольгой Петровной собственными (личными) наличными деньгами ПРОДАВЦУ Иванову Ивану Ивановичу до подписания настоящего Договора, что подтверждено его распиской в получении денежных средств по Договору, в размере указанной суммы,

4.1.2. Сумма в размере 1519417 (один миллион пятьсот девятнадцать тысяч четыреста семнадцать) рублей 20 копеек, из которых:

-360298 (триста шестьдесят тысяч двести девяносто восемь) рублей 00 копеек выплачивается ПРОДАВЦУ из собственных (личных) денежных средств ПОКУПАТЕЛЯ Петрова Петра Петровича,

-1159119 (один миллион сто пятьдесят девять тысяч сто девятнадцать) рублей 20 копеек выплачивается ПРОДАВЦУ из собственных (личных) денежных средств ПОКУПАТЕЛЯ Петровой Ольгой Петровной,

в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации перехода права собственности по настоящему договору посредством безотзывного, покрытого (депонированного) аккредитива, открытого одним из ПОКУПАТЕЛЕЙ в день подачи документов, в том числе договора купли-продажи, на государственную регистрацию в орган государственной регистрации недвижимости, со следующими основными условиями: Банк-эмитент и исполняющий банк: ПАО Сбербанк; Вид аккредитива: покрытый (депонированный), безотзывный; Сумма аккредитива: 1519417 (один миллион пятьсот девятнадцать тысяч четыреста семнадцать) рублей 20 копеек; Получатель денежных средств: ПРОДАВЕЦ Иванов Иван Иванович. Счет Получателя денежных средств: 00000000000000000000 в Северо-Западном банке ПАО Сбербанк (БИК 044000000, кор.счет 30100000000000000653). Платеж по аккредитиву осуществляется при одновременном представлении напрямую в исполняющий банк полного перечня следующих документов: Нотариально - удостоверенной копии/оригинала выписки из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости в отношении указанной квартиры, где в качестве правообладателя указаны ПОКУПАТЕЛИ: Петров Петр Петрович и Петрова Ольга Петровна.

4.1.3. Сумма в размере 615880 (шестьсот пятнадцать тысяч восемьсот восемьдесят) рублей 80 копеек выплачивается за счет средств социальной выплаты, предоставленной Петровой Ольге Петровне Жилищным комитетом Правительства Санкт-Петербурга за счет средств бюджета Санкт-Петербурга в соответствии с Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 28.03.2006 № 312 «О порядке и условиях предоставления гражданам безвозмездных субсидий для приобретения или строительства жилых помещений, социальных выплат для приобретения или строительства жилых помещений и порядке предоставления единовременных денежных выплат на приобретение или строительство

жилых помещений», на основании Свидетельства о праве на предоставление социальной выплаты за счет средств бюджета Санкт-Петербурга для приобретения или строительства жилого помещения № А-001/21 от 01 января 2021 года, которую ПОКУПАТЕЛЬ Петрова Ольга Петровна обязуется перечислить на счет ПРОДАВЦА Иванова Ивана Ивановича, банковские реквизиты: № счета 000000000000000000 в Северо-Западном банке ПАО Сбербанк (БИК 044000000, кор.счет 30100000000000000653) в течение 10 (десяти) рабочих дней после предоставления в СПб ГБУ «Горжилобмен» документов, указанных в п. 19.2 Положения «О порядке и условиях предоставления гражданам социальных выплат для приобретения или строительства жилых помещений и порядке предоставления единовременных денежных выплат на приобретение или строительство жилых помещений, решение о предоставлении которых принимается с 01.07.2016», утвержденного постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 28.03.2006 № 312.

4.1.4. Сумма в размере 1539702 (один миллион пятьсот тридцать девять тысяч семьсот два) рубля 00 копеек выплачивается за счет средств социальной выплаты, предоставленной Петрову Петру Петровичу Жилищным комитетом Правительства Санкт-Петербурга за счет средств федерального бюджета в соответствии Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 28.03.2006 № 312 «О порядке и условиях предоставления гражданам безвозмездных субсидий для приобретения или строительства жилых помещений, социальных выплат для приобретения или строительства жилых помещений и порядке предоставления единовременных денежных выплат на приобретение или строительство жилых помещений», на основании Свидетельства о праве на предоставление социальной выплаты за счет средств федерального бюджета для приобретения или строительства жилого помещения № Ф-01/21 от 01 января 2021 года, которую ПОКУПАТЕЛЬ Петров Петр Петрович обязуется перечислить со своего именного заблокированного целевого счета № 000000000000000000 в размере 1539702 (один миллион пятьсот тридцать девять тысяч семьсот два) рубля 00 копеек открытого в ДО «Коммерческий департамент» ПАО «БАНК «Санкт-Петербург» на счет ПРОДАВЦА Иванова Ивана Ивановича, банковские реквизиты: № счета 000000000000000000 в Северо-Западном банке ПАО Сбербанк (БИК 044000000, кор.счет 30100000000000000653) в течение 10 (десяти) рабочих дней после государственной регистрации перехода права собственности от ПРОДАВЦА Иванова Ивана Ивановича к ПОКУПАТЕЛЯМ: Петрову Петру Петровичу и Петровой Ольге Петровне по настоящему Договору.

4.2. В случае расторжения договора или признания сделки недействительной социальная выплата, указанная в п. 4.1.3 подлежит возврату в бюджет города Санкт-Петербурга, социальная выплата, указанная в п. 4.1.4 подлежит возврату в бюджет города Санкт-Петербурга, в установленном порядке, а полученную по Договору денежную сумму, в размере 1644417 (один миллион шестьсот сорок четыре тысячи четыреста семнадцать) рублей 20 копеек, ПРОДАВЕЦ Иванов Иван Иванович обязуется вернуть ПОКУПАТЕЛЯМ Петрову Петру Петровичу и Петровой Ольге Петровне.

4.3. Стороны договорились о том, что в соответствии с п. 5 ст. 488 Гражданского кодекса Российской Федерации, право залога у ПРОДАВЦА на указанный объект недвижимости не возникает.

5. КАЧЕСТВО И КОМПЛЕКТНОСТЬ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ.

5.1. ПОКУПАТЕЛИ до заключения настоящего Договора ознакомились с качественным состоянием вышеуказанной квартиры, по времени осмотра их никто не ограничивал, претензий к ней не имеют, качественное состояние квартиры соответствует ее назначению - удовлетворение жилищных потребностей, согласны приобрести указанный в п. 1.1. настоящего Договора объект недвижимости за указанную в п. 3.1. цену.

5.2. Все споры, которые могут возникнуть между сторонами по поводу недостатков отчуждаемого объекта недвижимости, разрешаются сторонами по правилам ст. ст. 475 и 480 ГК РФ в течение двух лет со дня передачи объекта недвижимости ПОКУПАТЕЛЯМ.

6. ЗАВЕРЕНИЯ СТОРОН.

6.1. ПРОДАВЕЦ заверяет ПОКУПАТЕЛЕЙ в том, что на момент заключения настоящего Договора отчуждаемая квартира им никому не продана, не подарена, не заложена и свободна от любых прав и притязаний третьих лиц, о которых он в момент заключения настоящего Договора знал или не мог не знать.

Ограничение прав и обременение объекта недвижимости в Едином государственном реестре недвижимости не зарегистрированы.

Заявленные в судебном порядке требования, сведения о возражении в отношении зарегистрированного права, сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа, отсутствуют.

6.2. В отчуждаемой квартире зарегистрированных лиц нет, что подтверждается Справкой о регистрации от 01 октября 2023 года, выданной Управляющей компанией «ЖК Париж Парк».

ПРОДАВЕЦ заверяет ПОКУПАТЕЛЕЙ в том, что лиц, фактически имеющих право пользования, проживания и могущих претендовать на указанную жилую площадь, в том числе в соответствии со ст. 292 ГК РФ, а также лиц: осужденных; находящихся в местах лишения свободы; военнослужащих; временно выехавших по месту работы или учебы; временно находящихся в районах Крайнего Севера и приравненных к ним территориях; несовершеннолетних детей, находящихся под опекой или оставшихся без попечения родителей; лиц, проживающих в квартире на основании завещательного отказа - не имеется.

ПРОДАВЕЦ заверяет ПОКУПАТЕЛЕЙ в том, что квартира будет освобождена им от личных вещей в течение 3 (трех) календарных дней со дня окончательного расчета между Сторонами.

6.3. Участники сделки заверяют друг друга в том, что они не являются банкротами, а также в том, что против них не возбуждено производство по делу о банкротстве.

6.4. ПОКУПАТЕЛИ заверяют ПРОДАВЦА в том, что состоят в зарегистрированном браке (браке зарегистрирован в 001 Отделе регистрации актов гражданского состояния о браке – дворце бракосочетания №1 Комитета по делам записи актов гражданского состояния 01 января 2021 года, Свидетельство о заключении брака I-AA № 000001, выдано 01 января 2021 года, актовая запись № 00001), согласия третьих лиц на заключение сделки не требуется.

ПОКУПАТЕЛИ заверяют ПРОДАВЦА в том, что установленный законом режим совместной собственности супругов на имущество, приобретаемое в совместном браке по возмездным сделкам, не изменен ими путем заключения брачного договора.

6.5. ПРОДАВЕЦ заверяет ПОКУПАТЕЛЕЙ в том, что на момент приобретения отчуждаемой квартиры в зарегистрированном браке он не состоял, согласия третьих лиц на заключение сделки не требуется.

6.6. ПРОДАВЕЦ заверяет ПОКУПАТЕЛЕЙ в том, что на момент заключения настоящего Договора наследственный договор в отношении отчуждаемого объекта недвижимости им ни с кем не заключался.

7. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ.

7.1. Стороны согласовали вопросы, связанные с расчетами по коммунальным услугам, в том числе, за электроэнергию, в отношении объекта недвижимости, и не имеют в связи с этим взаимных претензий.

ПОКУПАТЕЛИ не несут ответственность за задолженность по оплате коммунальных платежей, необходимых для эксплуатации и содержания объекта недвижимости, образовавшуюся на день передачи недвижимого имущества.

7.2. Стороны пришли к соглашению о том, что передача объекта недвижимости будет осуществлена сторонами **по Акту приема-передачи в течение 3 (трех) календарных дней** со дня окончательного расчета между Сторонами.

До момента передачи недвижимого имущества ПРОДАВЕЦ сохраняет право пользования квартирой и несет ответственность за ее сохранность. В соответствии с условиями настоящего Договора и на основании статьи 223 ГК РФ, право общей совместной собственности на квартиру возникает у ПОКУПАТЕЛЕЙ с момента государственной регистрации права.

Переход права не зависит от исполнения ПРОДАВЦОМ обязанности передать объект недвижимости ПОКУПАТЕЛЯМ. Нахождение квартиры в пользовании ПРОДАВЦА не препятствует регистрации перехода права собственности на нее к ПОКУПАТЕЛЯМ.

В соответствии со статьей 556 Гражданского кодекса Российской Федерации при передаче недвижимого имущества Стороны обязаны составить и подписать Акт приема-передачи объекта недвижимости, который будет являться неотъемлемой частью настоящего Договора.

7.3. Риск случайной гибели или случайного повреждения недвижимого имущества переходит на ПОКУПАТЕЛЕЙ после передачи недвижимого имущества на условиях настоящего Договора.

8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

8.1. Настоящий Договор не подлежит нотариальному удостоверению.

Право общей совместной собственности на квартиру возникает у ПОКУПАТЕЛЕЙ с момента государственной регистрации права собственности в Едином государственном реестре недвижимости.

Договор считается исполненным после выполнения сторонами следующих условий:

- уплаты стоимости (цены) в сроки, указанные в разделе 4 настоящего Договора ПОКУПАТЕЛЯМИ ПРОДАВЦУ,

- передачи ПРОДАВЦОМ ПОКУПАТЕЛЯМ объекта недвижимости на условиях раздела 7 настоящего Договора, и регистрации в установленном законом порядке перехода права собственности от ПРОДАВЦА к ПОКУПАТЕЛЯМ.

8.2. При подписании настоящего Договора обращено внимание Сторон на следующие положения закона:

- согласно пункту 3 статьи 1 ГК РФ при установлении, осуществлении и защите гражданских прав и при исполнении гражданских обязанностей участники гражданских правоотношений должны действовать добросовестно. В силу пункта 4 статьи 1 ГК РФ никто не вправе извлекать преимущество из своего незаконного или недобросовестного поведения.

Оценивая действия сторон как добросовестные или недобросовестные, следует исходить из поведения, ожидаемого от любого участника гражданского оборота, учитывающего права и законные интересы другой стороны, содействующего ей, в том числе в получении необходимой информации. По общему правилу пункта 5 статьи 10 ГК РФ добросовестность участников гражданских правоотношений и разумность их действий предполагаются, пока не доказано иное;

- недействительность сделки с момента ее совершения в случае, если стороны имели целью прикрыть другую сделку (ст. 170 ГК РФ);

- возможность предъявления иска о признании сделки недействительной в случае совершения ее гражданином, ограниченным судом в дееспособности, не способным понимать значение своих действий или руководить ими, совершения сделки под влиянием существенного заблуждения, обмана, насилия, угроз, вследствие стечения тяжелых обстоятельств, в течение года со дня прекращения насилия, угроз, получения стороной сведений об иных обстоятельствах (ст. 176, 177, 178 ГК РФ);

- возможность расторжения договора по иску заинтересованных лиц, чьи интересы нарушены совершением настоящей сделки (ст. 250 ГК РФ, ст. 256 ГК РФ, ст. 35 СК РФ);

- невозможность ссылаться на иные документы и требовать исполнения условий сделки, согласие Сторон по которым не достигнуто в рамках настоящего договора (ст. 432 ГК РФ);

- переход риска утраты или повреждения товара определен ст. 459 ГК РФ;

- последствия дачи другой Стороне недостоверных заверений об обстоятельствах, имеющих значение для заключения договора, его исполнения или прекращения (ст. 431.2 ГК РФ), в том числе о том, что Сторона, которая при заключении договора либо до или после его заключения дала другой стороне недостоверные заверения об обстоятельствах, имеющих значение для заключения договора, его исполнения или прекращения (в том числе относящихся к предмету договора, полномочиям на его заключение, соответствию договора применимому к нему праву, наличию необходимых лицензий и разрешений, своему финансовому состоянию либо относящихся к третьему лицу), обязана возместить другой Стороне по ее требованию убытки, причиненные недостоверностью таких заверений, или уплатить предусмотренную договором неустойку.

8.3. В соответствии с п.2 ст. 223 и п.1 ст. 551 Гражданского Кодекса РФ переход права собственности по договору продажи недвижимости к ПОКУПАТЕЛЯМ подлежит государственной регистрации в органах государственной регистрации недвижимости; в случаях, когда отчуждение имущества подлежит государственной регистрации, право собственности у приобретателя возникает с момента такой регистрации, если иное не установлено законом (п. 2 ст. 223 ГК РФ).

При заключении настоящего Договора Стороны руководствовались ст. 17 (Назначение жилого помещения и пределы его использования. Пользование жилым помещением) Жилищного Кодекса РФ, ст. ст. 288 (Собственность на жилое помещение), 289 (Квартира как объект права собственности), 290 (Общее имущество собственников квартир в многоквартирном доме), 291 (Товарищество собственников жилья), 292 (Права членов семьи собственников жилого помещения), 293 (Прекращение права собственности на бесхозяйственно содержимое жилое помещение), 458 (Момент исполнения обязанности продавца передать товар), 460 (Обязанность продавца передать товар свободным от прав третьих лиц), 461 (Ответственность продавца в случае изъятия товара у покупателя), 469 (Качество товара), 475 (Последствия передачи товара ненадлежащего качества), 478 (Комплектность товара), 483 (Извещение продавца о ненадлежащем исполнении договора купли-продажи), 549 (Договор продажи недвижимости), 550 (Форма договора продажи недвижимости), 551 (Государственная регистрация перехода права собственности на недвижимость), 552 (Права на земельный участок при продаже здания, сооружения или другой находящейся на нем недвижимости), 554 (Определение предмета в договоре продажи недвижимости), 555 (Цена в договоре продажи недвижимости), 556 (Передача недвижимости), 557 (Последствия передачи недвижимости ненадлежащего качества) Гражданского Кодекса Российской Федерации, содержание которых сторонам понятно.

8.4. Настоящий Договор содержит весь объем соглашений между Сторонами в отношении предмета договора, отменяет и делает недействительными все другие обязательства или заявления, которые сделаны сторонами, будь то в устной или письменной форме, до заключения настоящего Договора.

8.5. Настоящий Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, по экземпляру - участникам сделки.

8.6. Подписывая настоящий Договор, Стороны подтверждают, что понимают значение своих действий и последствия их совершения, обладают дееспособностью в полном объеме, не находятся в состоянии психического, наркотического или алкогольного опьянения, не страдают заболеваниями, препятствующими осознать суть подписываемого документа. Договор подписывается добровольно, без насилия и угроз со стороны третьих лиц.

продавец _____

покупатель _____

покупатель _____