ДОГОВОР № 10/13-33

купли-продажи недвижимого имущества

г. Челябинск «\_\_» \_\_\_\_ 201\_ г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ПИФагор» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «СТРОЙКОМ-КАПИТАЛ»**, в лице Журавлевой Ольги Владимировны, действующей на основании доверенности от 24.10.2011г., выданной в порядке передоверия агентом - ООО «РиэлтСтройком», действующим на основании Агентского договора № 1 от 23.01.2012г., именуемое в дальнейшем «Продавец», с одной стороны, и **Фамилия Имя Отчество** именуемый/ая в дальнейшем «Покупатель», с другой стороны, совместно в дальнейшем именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. **Предмет договора**

1.1. Продавец обязуется передать в собственность Покупателю недвижимое имущество – ***одно/двух/трех и т.д. комнатную******квартиру*** (далее - Объект), **общей площадью *цифрой* *(площадь прописью*) кв.м**, площадью с балконом (лоджией) *площадь цифрой* *(площадь прописью)* кв.м, расположенную в жилом доме по адресу: ***адрес, этаж \_\_\_.***

1.2. Объект принадлежит на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СТРОЙКОМ-КАПИТАЛ». Право зарегистрировано в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним *«\_\_» \_\_\_ 201\_ г. сделана запись регистрации № \_\_\_\_\_\_\_, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права от «\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_ г. бланк серии \_\_\_\_ № \_\_\_\_\_.*

1.3. Объект продаётся с условием о рассрочке платежа: цена Объекта, порядок, сроки и размеры платежей установлены в разделе 2 настоящего договора.

1.4. Продавец подтверждает, что на момент заключения настоящего договора в Объекте никто не проживает и не зарегистрирован.

1.5. Продавец гарантирует, что до совершения настоящего договора Объект никому другому не продан, не заложен, в споре, под арестом и запретом не состоит и свободен от любых прав третьих лиц.

**2. Цена договора и порядок расчетов**

2.1. Стоимость Объекта (цена договора) на момент заключения настоящего договора составляет ***цена******цифрой (цена прописью) рублей \_\_ копеек***, НДС не предусмотрен.

2.2. Покупатель обязуется произвести оплату по настоящему договору в следующем порядке:

2.2.1. единовременный платеж в размере ***цифрой (прописью) рублей \_\_ копейки*** уплачивается Покупателем в течение одного рабочего дня с момента подписания настоящего договора;

2.2.2. неоплаченная часть в размере ***цифрой (прописью) рублей \_ копейки*** уплачивается в порядке, сроки и в размере, установленном графиком платежей (Приложение № 1 к настоящему договору).

2.3. Оплата по договору производится Покупателем в порядке, предусмотренном п. 2.2. договора, путем безналичного перечисления ПОКУПАТЕЛЕМ денежных средств на счет ПРОДАВЦА: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ПИФагор» Д. У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «СТРОЙКОМ-КАПИТАЛ» на расчетный счет 4070 181 060 402 800 1300 ЧФ ОАО "СМП БАНК" г. Челябинск. При этом подтверждением оплаты денежных средств будет являться предоставление финансовых документов, подтверждающих факт получения указанных средств ПРОДАВЦОМ.

2.4. Покупатель вправе производить оплату по настоящему договору ранее сроков, установленных графиком платежей, либо досрочно оплатить полную стоимость Объекта, при этом цена (стоимость Объекта), указанная в настоящем договоре (п.2.1.), изменению и пересмотру не подлежит.

2.5. Стоимость Объекта, указанная в п. 2.1. Договора, и порядок ее оплаты, определенный Сторонами в настоящем разделе Договора, является для Сторон существенным условием.

**3. Особые условия**

3.1.Продавец передаёт Объект Покупателю по Акту приёма-передачи в течение 2 (Двух) рабочих дней после оплаты Покупателем единовременного платежа, указанного в п. 2.2.1 настоящего договора.

3.2. В соответствии с п. 5 ст. 488 ГК РФ с момента передачи Объекта Покупателям и до его оплаты Объект признаётся находящимся в залоге у Продавца. Ипотека обеспечивает требования залогодержателя в том объеме, какой они имеют к моменту их удовлетворения.

3.3. Покупатель не вправе до момента полной оплаты цены договора отчуждать Объект или распоряжаться им иным образом (передавать в найм, в пользование и т.п.).

**4. Обязательства сторон**

4.1. Покупатель обязан:

4.1.1. Оплатить стоимость Объекта в соответствии с условиями настоящего договора;

4.1.2. Осмотреть Объект относительно технического и санитарного состояния и принять его по Акту приёма-передачи в установленный договором срок (п.3.1. настоящего договора).

Претензии по качеству и состоянию передаваемого, пригодного для проживания Объекта, (недоделки, дефекты, санитарное состояние и т.п., прямо не препятствующие проживанию) не могут являться основаниями для отказа Покупателя от приемки объекта и подписания Акта приема-передачи и устраняются Продавцом в порядке, предусмотренном гражданским законодательством РФ (на основании письменной претензии) в дополнительно согласованные Сторонами сроки;

4.1.3. Зарегистрировать переход права собственности, а также ипотеку в пользу ПРОДАВЦА в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области в порядке, установленном действующим законодательством и настоящим договором (п.6.1);

4.1.4. Не производить работы по перепланировке, переустройству в переданном Объекте без согласования с Продавцом. В противном случае Продавец вправе требовать расторжения договора в судебном порядке, а также вправе требовать от Покупателя уплатить сумму причиненного ущерба. Объем ущерба должен совместно оцениваться Сторонами и определяться в соответствующем акте. При необходимости, для осуществления оценки ущерба Стороны привлекают квалифицированных специалистов. Порядок, сроки возмещения ущерба определяются Сторонами в каждом случае дополнительно, о чем заключается соответствующее соглашение;

4.1.5. В случае расторжения настоящего договора Покупатель обязан в срок 10 дней с момента расторжения освободить Объект и вернуть его Продавцу по акту приёма-передачи в технически исправном состоянии, в котором он его получил. При этом все неотделимые улучшения, произведенные Покупателем, становятся собственностью Продавца, и их стоимость возмещению Покупателю не подлежит.

4.2. Продавец обязан:

4.2.1. Передать Покупателю Объект по Акту приёма-передачи без установки сантехнических приборов и кухонных плит с выполненными в жилых помещениях следующими отделочными работами: стяжка пола, заделка швов и примыканий потолка; выполнение штукатурных работ кирпичных стен, кроме стен сантехнических узлов; межкомнатные дверные проемы без установки дверных блоков; установленные пластиковые оконные блоки; установка стояков по водоснабжению и канализации внутри помещения. Электрическая часть: установка внутри помещения электросчетчика, выполнение электроразводки. Застройщик выполняет общую систему отопления на все помещения с одним общим теплосчетчиком, устанавливаемом в тепловом узле в установленный договором срок (п.3.1. настоящего договора);

4.2.2. В случае обнаружения каких-либо прав и притязаний третьих лиц на вышеуказанное недвижимое имущество, возникновения споров урегулировать споры и пресечь притязания своими силами и за свой счет.

**5. Ответственность сторон**

5.1. При просрочке внесения очередных платежей, согласно графику платежей (Приложение № 1 к настоящему договору) Продавец вправе начислить Покупателю неустойку в размере 0,12% от суммы просроченного платежа, за каждый день просрочки.

5.2. В случае просрочки внесения очередных платежей по графику более трех раз подряд, Продавец вправе отказаться от исполнения договора, потребовать возврата проданного Объекта и уплаты штрафа в размере 5% от суммы договора. В этом случае Продавец направляет Покупателю уведомление об отказе от исполнения договора, заказным письмом с уведомлением о вручении по адресам, указанным в настоящем в договоре.

5.3. В случае наступления событий, указанных в пункте 5.2. настоящего договора, Покупатель обязан вернуть Объект продавцу в порядке, установленном п. 4.1.5. настоящего договора, а Продавец обязан вернуть Покупателю уплаченные денежные средства, уменьшенные на сумму штрафа (п.5.2. настоящего договора), в срок не позднее 1(одного) месяца с даты государственной регистрации соглашения о расторжении договора купли-продажи недвижимого имущества

5.4. Уплата штрафных санкций не освобождает стороны от возмещения причиненных неисполнением или ненадлежащим исполнением убытков в полном объеме.

**6. Прочие условия**

6.1. В течение 30 календарных дней с момента подписания настоящего договора Стороны подают документы для регистрации перехода права собственности от ПРОДАВЦА к ПОКУПАТЕЛЮ и ипотеки в пользу ПРОДАВЦА в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области. В случае уклонении одной из сторон от подачи документов на регистрацию другая сторона имеет право обратиться с судебные органы для понуждения ее к регистрации. Расходы, связанные с государственной регистрацией перехода права собственности на помещение к Покупателю несет ПОКУПАТЕЛЬ в соответствии с действующим законодательством.

6.2. В течение 10 календарных дней с момента полной оплаты стоимости Объекта, указанной в п.2.1 настоящего договора, Продавец оформляет и передает Покупателю справку, подтверждающую отсутствие задолженности Покупателя перед Продавцом. Стороны в срок, указанный в настоящем пункте, осуществляют иные действия и формальности (включая подачу в регистрирующий орган совместного заявления залогодателя и залогодержателя о погашении ипотеки), необходимые от Сторон для погашения регистрационной записи об ипотеке в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области.

6.3. Настоящим стороны подтверждают, что договор ими прочитан, смысл договора в целом и отдельных его частей сторонам ясен и понятен.

6.4. Споры, которые могут возникнуть при исполнении условий настоящего договора, стороны будут стремиться разрешать в порядке досудебного разбирательства: путем переговоров, обмена письмами, уточнением условий договора, составлением необходимых протоколов, дополнений и изменений, обмена телеграммами, факсами и др.

6.5. При недостижении взаимоприемлемого решения стороны вправе передать спорный вопрос на разрешение в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством.

6.6. Настоящий договор может быть изменен и/или дополнен сторонами в период его действия на основе их взаимного согласия и наличия объективных причин, вызвавших такие действия сторон, путем подписания дополнительного соглашения.

##### 6.7. Стороны подтверждают, что указали достоверную информацию о юридическом адресе, адресе регистрации, месте жительства, обслуживающем банке, контактных телефонах для получения корреспонденции.

6.8. В случае изменения юридического адреса, адреса регистрации, адреса места жительства или обслуживающего банка стороны договора обязаны в 10-дневный срок уведомить об этом друг друга путем направления письменного уведомления. В противном случае стороны самостоятельно несут все риски, связанные с неполучением корреспонденции.

6.9. Настоящий договор вступает в силу (считается заключенным) с момента подписания.

6.10. Настоящий договор составлен в четырех экземплярах, один из которых хранится в архиве Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области, два - выдается Продавцу, два - выдается Покупателю.

6.11. Во всем ином, что не оговорено в настоящем договоре, стороны руководствуются действующим гражданским законодательством Российской Федерации.

**7. Юридические адреса и реквизиты сторон**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **ПРОДАВЕЦ:**  **ООО «УК «ПИФагор» Д.У. ЗПИФ недвижимости «СТРОЙКОМ-КАПИТАЛ»** в лице Журавлевой Ольги Владимировны, действующей на основании доверенности от 24.10.2011г., выданной в порядке передоверия агентом - ООО «РиэлтСтройком», действующим на основании Агентского договора № 1 от 23.01.2012г.,  Юридический адрес: 454084, г. Челябинск, ул. Каслинская, д. 5  ИНН 7447136484 КПП 744701001  р/сч 4070 181 060 402 800 1300 ЧФ ОАО "СМП БАНК" г. Челябинск  БИК 047501988  к/сч 30101810000000000988  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ **Журавлева О.В.** | |  | | --- | | **ПОКУПАТЕЛЬ:**  **Фамилия Имя Отчество, дата рождения**  Паспорт серия \_\_\_ № \_\_\_ кем и когда выдан  Место рождения:  Адрес регистрации:  Тел.:  Электронный адрес:    **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ ФИО** | |  |  |

**АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ к договору № \_\_\_ купли-продажи недвижимого имущества от «\_\_» \_\_\_\_ 201\_ г.**

г. Челябинск **«\_\_» \_\_\_\_ 201\_ г.**

**Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ПИФагор» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «СТРОЙКОМ-КАПИТАЛ»**, в лице Журавлевой Ольги Владимировны, действующей на основании доверенности от 24.10.2011г., выданной в порядке передоверия агентом - ООО «РиэлтСтройком», действующим на основании Агентского договора № 1 от 23.01.2012г., именуемое в дальнейшем «Продавец», с одной стороны, и **Фамилия Имя Отчество**, именуемый/ая в дальнейшем «Покупатель», с другой стороны, совместно в дальнейшем именуемые «Стороны», подписали настоящий акт о нижеследующем:

1. В соответствии с договором № **\_\_\_\_** купли-продажи недвижимого имущества от **«\_\_» \_\_\_\_ 201\_ г.**

Продавец передал, а Покупатель принял в собственность недвижимое имущество **– *одно/двух/трех и т.д. комнатную******квартиру*** (далее - Объект), **общей площадью *цифрой* *(площадь прописью*) кв.м**, площадью с балконом (лоджией) *площадь цифрой* *(площадь прописью)* кв.м, расположенную в жилом доме по адресу: ***адрес, этаж \_\_\_.***

Покупатель претензий к Продавцу по техническому и санитарному состоянию Объекта не имеет.

2. Полный расчет по договору № \_\_\_\_ купли-продажи недвижимого имущества от **«\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_ г.**

не произведен.

3. В соответствии с п. 5 ст. 488 ГК РФ, с момента передачи Объекта Покупателю и до его оплаты Объект признаётся находящимся в залоге у Продавца для обеспечения исполнения Покупателем обязанности по оплате Объекта.

**Юридические адреса и реквизиты сторон**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **ПРОДАВЕЦ:**  **ООО «УК «ПИФагор» Д.У. ЗПИФ недвижимости «СТРОЙКОМ-КАПИТАЛ»** в лице Журавлевой Ольги Владимировны, действующей на основании доверенности от 24.10.2011г., выданной в порядке передоверия агентом - ООО «РиэлтСтройком», действующим на основании Агентского договора № 1 от 23.01.2012г.,  Юридический адрес: 454084, г. Челябинск, ул. Каслинская, д. 5  ИНН 7447136484, КПП 744701001.  р/сч 4070 181 060 402 800 1300 ЧФ ОАО "СМП БАНК" г. Челябинск  БИК 047501988  к/сч 30101810000000000988  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ **Журавлева О.В.** | |  | | --- | | **ПОКУПАТЕЛЬ:**  **Фамилия Имя Отчество, дата рождения**  Паспорт серия \_\_\_ № \_\_\_ кем и когда выдан  Место рождения:  Адрес регистрации:  Тел.:  Электронный адрес:    **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ ФИО** | |  |  |  |  |

Приложение № 1

к договору № \_\_\_\_

купли-продажи недвижимого имущества от «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_201\_ г.

**ГРАФИК ПЛАТЕЖЕЙ**

по договору № \_\_\_\_ купли-продажи недвижимого имущества от «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_201\_ г.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Срок платежа (включительно)** | **Сумма денежных средств, подлежащих оплате** | **Задолженность по договору купли-продажи недвижимого имущества с учетом произведенных платежей по графику** |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |

**Настоящий график платежей является неотъемлемой частью договора № \_\_\_\_\_ купли-продажи недвижимого имущества от «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_201\_ г.**

**Неисполнение, ненадлежащие исполнение обязательств по оплате, является основанием для применения к Покупателю мер ответственности, предусмотренных договором № \_\_\_\_\_ купли-продажи недвижимого имущества от «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_201\_ г. и действующим законодательством РФ.**

|  |  |
| --- | --- |
| **Продавец:** | **Покупатель:** |