**Договор**

**купли-продажи объектов недвижимости**

г. Москва "\_\_\_" апреля 2024 г.

Гражданка РФ ФИО, паспорт гражданина Российской Федерации серия 00 00 № 000000, выдан Электроуглинским ГОМ УВД Ногинского района Московской области «00» октября 2004 г., дата рождения 13.07.0000г., место рождения гор. Тбилиси Грузинской ССР, зарегистрирована по адресу: Московская область, Ногинский район, именуемая в дальнейшем "Продавец", с одной стороны и

Гражданин РФ ФИО, паспорт гражданина Российской Федерации серия 00 00 № 000000 выдан ОВД района Люблино г. Москвы "00" февраля 2009 г. код подразделения 772-103, дата рождения 23.10.0000г., место рождения гор. Москва, зарегистрирован по адресу: г. Москва, ул. Краснодарская, именуемый в дальнейшем "Покупатель", с другой стороны, далее совместно именуемые "Стороны", заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. По настоящему Договору Продавец обязуется передать в собственность Покупателя объекты недвижимости, указанные в п. 1.2 настоящего Договора (далее – Объекты недвижимости), в сроки, предусмотренные в Договоре, а Покупатель обязуется принять Объекты недвижимости и выплатить за них цену, предусмотренную в Договоре.

1.2. По настоящему Договору в собственность Покупателя передаются следующие объекты недвижимости:

1.2.1. Земельный участок:

- местонахождение участка: Российская Федерация, город Москва;

- общая площадь Земельного участка: 634 кв. м.;

- кадастровый номер Земельного участка: 77:22:0020101:0000;

- категория земель: Земли населенных пунктов;

- разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства.

Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами): 77:22:0020101:0000, 77:22:0020101:0000.

Земельный участок принадлежит Продавцу на праве собственности на основании Договора купли продажи земельного участка № МЛ/160/2023 от «03» марта 2023 года, государственная регистрация права № 77:22:0020101:0000-77/072/2023-3 от 22.03.2023 г.

1.2.2. Земельный участок:

- местонахождение участка: Российская Федерация, город Москва;

- общая площадь Земельного участка: 758 кв. м.;

- кадастровый номер Земельного участка: 77:22:0020101:0000;

- категория земель: Земли населенных пунктов;

- разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства.

Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами): 77:22:0020101:0000, 77:22:0020101:0000.

Земельный участок принадлежит Продавцу на праве собственности на основании Договора купли продажи земельного участка № МЛ/160/2023 от «03» марта 2023 года, государственная регистрация права № 77:22:0020101:0000-77/072/2023-3 22.03.2023 г.

1.2.3. Жилой дом:

Адрес: Российская Федерация, город Москва;

- площадь: 34,7 кв. м.;

- кадастровый номер: 77:22:0020101:0000;

- кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:77:22:0020101:0000.

Жилой дом принадлежит продавцу на праве собственности на основании Договора купли продажи земельного участка № МЛ/160/2023 от «03» марта 2023 года, государственная регистрация права № 77:22:0020101:0000-77/072/2023-1 21.09.2023 г.

1.2.4. Жилой дом:

Адрес: Российская Федерация, город Москва;

- площадь: 68,1. кв. м.;

- кадастровый номер: 77:22:0020101:0000;

- кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:77:22:0020101:0000.

Жилой дом принадлежит продавцу на праве собственности на основании Договора купли - продажи земельного участка № МЛ/160/2023 от «03» марта 2023 года, государственная регистрация права Собственность 77:22:0020101:0000-77/072/2023-1 21.09.2023 г.

1.3. При подписании настоящего Договора стороны подтверждают, что они не лишены и не ограничены в дееспособности, под опекой и попечительством, патронажем не состоят, не страдают заболеваниями, препятствующими осознать суть подписываемого Договора и обстоятельств его заключения.

1.4. Продавец состоит в зарегистрированном браке и согласие супруга на отчуждение Объектов недвижимости получено.

1.5. Покупатель приобретает право собственности на Объекты недвижимости с момента внесения записи в Единый государственный реестр недвижимости о переходе права собственности в установленном законом порядке к Покупателю.

1.6. Покупатель произвел осмотр приобретаемых Объектов недвижимости. Претензий по его состоянию, месторасположению не имеет.

1.7. Продавец гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора является полноправным и законным собственником Объектов недвижимости. Объекты недвижимости не отчуждены, не заложены, не завещаны, в споре и под арестом не состоят, в аренду (наем) не сданы, в возмездное или безвозмездное пользование не переданы, не обременены правами третьих лиц, право собственности Продавца никем не оспаривается. Долгов по налогам и другим платежам не имеет. Продавец гарантирует, что предоставленные на Объекты недвижимости документы получены в уполномоченных органах, являются подлинными и содержат достоверные данные.

2. Права и обязанности Сторон

2.1. Продавец вправе:

2.1.1. Получить денежные средства за Объекты недвижимости в порядке и сроки, указанные в разделе 3 настоящего Договора.

2.1.2. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

2.2. Продавец обязан:

2.2.1. Подготовить Объекты недвижимости для передачи Покупателю, а также Акт приема-передачи Объектов недвижимости.

2.2.2. Передать Покупателю Объекты недвижимости свободными от имущества Продавца в состоянии, пригодном для его использования в соответствии с разрешенным использованием, в порядке и сроки, предусмотренные настоящим Договором.

2.2.3. В течение 7 (семи) календарных дней с момента подписания настоящего Договора передать в орган регистрации прав документы для государственной регистрации перехода права собственности на Объекты недвижимости к Покупателю.

2.2.4. Оплатить услуги, оказанные в связи с владением и пользованием Объектами недвижимости, уплатить установленные налоги и сборы до момента государственной регистрации перехода права собственности.

2.3. Покупатель вправе:

2.3.1. Получить Объекты недвижимости в порядке и сроки, указанные в разделе 4 настоящего Договора.

2.3.2. В случае уклонения Продавца от государственной регистрации перехода права собственности на Объекты недвижимости в соответствии с п. 2.2.3 настоящего Договора требовать в судебном порядке государственной регистрации перехода права, а также возмещения Продавцом убытков, вызванных задержкой такой регистрации.

2.3.3. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

2.4. Покупатель обязан:

2.4.1. Принять Объекты недвижимости от Продавца по Акту приема-передачи.

2.4.2. Уплатить цену за Объекты недвижимости в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

2.4.3. В срок, указанный в п. 2.2.3 настоящего Договора, представить в орган регистрации прав документы для государственной регистрации перехода права собственности на Объекты недвижимости к Покупателю.

3. Цена Объектов недвижимости и порядок расчетов

3.1. Цена Объектов недвижимости составляет 5 900 000 (Пять миллионов девятьсот тысяч) рублей. Из которых:

- стоимость земельного участка с кадастровым номером: 77:22:0020101:0000 составляет 2 100 000 (Два миллиона сто тысяч) рублей;

- стоимость земельного участка с кадастровым номером: 77:22:0020101:0000 составляет 2 000 000 (Два миллиона) рублей;

- стоимость жилого дома с кадастровым номером: 77:22:0020101:0000 составляет 650 000 (Шестьсот пятьдесят тысяч) рублей;

- стоимость жилого дома с кадастровым номером: 77:22:0020101:0000 составляет 1 150 000 (Один миллион сто пятьдесят тысяч) рублей;

3.2. Цена Объектов недвижимости уплачивается Покупателем в рассрочку безналичными платежами в срок до 31.12.2024 года.

3.3. Оплата производится перечислением денежных средств на расчетный счет, указанный Продавцом.

3.4. Стороны договорились о том, что в соответствии с п.5 ст.488 Гражданского кодекса Российской Федерации право залога у Продавца на указанные Объекты недвижимости не возникает.

3.5. Расходы, связанные с государственной регистрацией перехода права собственности на Объекты недвижимости, несет Покупатель.

4. Прием и передача Объектов недвижимости.

4.1. Передача Объектов недвижимости от Продавца к Покупателю оформляется по Акту приема-передачи.

4.2. Объекты недвижимости должны быть переданы Продавцом не позднее 3 (трех) календарных дней с даты регистрации перехода права собственности.

4.3. Обязательство Продавца передать Объекты недвижимости считается исполненным после подписания Сторонами Акта приема-передачи.

5. Заключительные положения

5.1. Настоящий Договор вступает в силу с даты подписания обеими Сторонами и действует до полного исполнения Сторонами обязательств по нему.

5.2. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору действительны при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны Сторонами.

5.3. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

5.4. Стороны заключают настоящий Договор добровольно, не вследствие стечения тяжелых обстоятельств или на крайне невыгодных для себя условиях, настоящий Договор не является для Сторон кабальной сделкой.

5.5. При подписании настоящего Договора Стороны подтверждают, что они не лишены дееспособности, под опекой, попечительством или патронажем не состоят, не страдают заболеваниями, препятствующими осознать суть подписываемого Договора и обстоятельств его заключения, а также что у них отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить данную сделку на крайне невыгодных для себя условий.

5.6. Продавец подтверждает и гарантирует, что не имеет долгов и/или любых иных обязательств, которые могут повлечь его банкротство как физического лица, что ему ничего не известно о кредиторах, которые могут обратиться в суд с иском о признании его банкротом, в отношении его не начата процедура банкротства, и что он сам не планирует обращаться в суд о признании себя банкротом. Продавец подтверждает, что не является ответчиком в суде как физическое лицо, в отношении него не ведется исполнительное производство, а равно уголовное преследование, с возможным предъявлением гражданского иска, вследствие чего, на Объекты недвижимости может быть наложен арест, и/или обращено взыскание, или конфискация в пользу государства или третьих лиц. Объекты недвижимости не входят в состав уставного капитала юридического лица, в отношении которого начата процедура банкротства, реорганизации или ликвидации.

5.7. Содержание статей 131, 167, 181, 209, 213, 246, 247, 249, 250, 256, 288, 289, 290, 292, 460, 461, 549, 550, 551, 554 – 558 Гражданского кодекса Российской Федерации, ст. 35 (Переход права на земельный участок при переходе права собственности на здание, строение, сооружение), 37 (Особенности купли-продажи земельных участков) Земельного кодекса РФ Сторонам настоящего Договора известно и понятно.

5.8. Настоящий Договор содержит весь объем соглашений между Сторонами в отношении предмета настоящего Договора, отменяет и делает недействительными все другие обязательства или предложения, которые могли быть приняты или сделаны Сторонами, будь то в устной или письменной форме, до его заключения.

5.9. Настоящий Договор составлен в 2 (двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

Продавец \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 Ф.И.О. подпись

Покупатель \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 Ф.И.О. подпись