

Договор купли-продажи квартиры по аккредитиву

Г.Москва

30.03.2021

Мы, Гражданин РФ Иванов Иван Иванович, дата рождения 01.01.1970 года, место рождения: г.Москва, паспорт: 1111 № 333333, выдан отделение УВД 01.01.2015, код подразделения 350-012, зарегистрированный по адресу: г.Москва, ул.Ленина, д.3, кв.3 именуемый в дальнейшем «Продавец», с одной стороны,

и Гражданин РФ Петров Петр Петрович, дата рождения 02.02.1985 года, место рождения: г.Москва, паспорт: 2222 № 555555, выдан отделением УВД 01.02.2016, код подразделения 350-012, зарегистрированный по адресу: г.Москва, ул.Гоголя, д.4, кв.4, именуемый в дальнейшем «Покупатель», с другой стороны, именуемые совместно «Стороны», подписали настоящий договор, составленный в простой письменной форме, о нижеследующем:

1. Продавец продал, а Покупатель купил принадлежащую Продавцу на праве собственности квартиру, общей площадью 45 (сорок пять) кв.м., (площадью с учетом балконов и лоджий 47.5 кв.м.), состоящую из 2 жилых комнат, находящуюся на 3 этаже жилого дома по адресу: г. Москва, ул. Мира, д. 5 (пять), кв. 5 (пять).

2. Квартира принадлежит на праве собственности Иванову И.И. на основании договора дарения № 76 от 01.01.2017 о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 01 января 2017 года сделана запись регистрации № 3213, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по г.Москва 01 января 2017 года, условный номер 654657465.

3. Продавец продал Квартиру Покупателю за согласованную Сторонами цену в размере 1 500 000 (Один миллион пятьсот тысяч) рублей 00 копеек (НДС не облагается), которую Покупатель обязуется оплатить в следующем порядке: сумму в размере 500 000 (пятьсот тысяч) рублей 00 копеек. покупатель оплачивает безотзывным документарным покрытым аккредитивом, открытым по поручению Покупателя в Сбербанке г.Москва в пользу Продавца в срок до 60 включительно на следующих условиях:

- плательщиком по аккредитиву является Покупатель;
- наименование банка-эмитента: Сбербанк;
- наименование исполняющего банка: Сбербанк;
- получателем средств по аккредитиву является Продавец;
- аккредитив выставляется на сумму: 1 000 000 (один миллион) рублей 00 копеек
- вид Аккредитива — покрытый, безотзывный;
- для получения денежных средств по аккредитиву Продавец предоставляет в Сбербанк оригинал (или нотариально заверенную копию) настоящего Договора купли-продажи квартиры № 54 от 01.01.2018 с отметкой Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по г.Москва о регистрации права собственности Покупателя;
- документы, должны быть представлены Продавцом в Сбербанк до истечения срока действия аккредитива;
- срок действия аккредитива – 60 (Шестьдесят) календарных дней от даты открытия аккредитива;
- расходы по открытию аккредитива, авизо аккредитива, по приему и проверке документов Сбербанк для получения денежных средств несет Покупатель;
- в течение срока действия аккредитива Покупатель с письменного согласия Продавца вправе изменить условия аккредитива;

- дополнительные условия — частичная оплата не предусмотрена. За каждый день нарушения сроков открытия аккредитива, начиная с первого банковского дня, Покупателем уплачивается неустойка в виде пени 2 процента от суммы аккредитива. Стороны договорились, что в соответствии с п. 5 ст. 488 Гражданского кодекса РФ право залога у Продавца на Квартиру не возникает. Днем исполнения Покупателем обязательств по оплате Квартиры считается дата поступления денежных средств в полном объеме на расчетный счет Продавца, указанный в п.13 настоящего договора.

4. Продавец гарантирует, что на момент подписания настоящего договора указанная Квартира никому не продана, не заложена, в споре и под запрещением /арестом/ не состоит, рентой, арендой, наймом или какими-либо иными обязательствами, не обременена; никаких иных обременений и/или прав третьих лиц в отношении Квартиры не имеется. Указанная Квартира передается без отделки (или с отделкой, мебелью), не обременена задолженностями по коммунальным платежам.

5. Право собственности на Квартиру переходит от Продавца к Покупателю в момент внесения записи в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним. При этом Покупатель становится собственником Квартиры.

6. С момента подписания настоящего договора и передачи Квартиры по Акту, Покупатель осуществляет за свой счет эксплуатацию и ремонт Квартиры, участвует, соразмерно занимаемой площади, в расходах по управлению, технической эксплуатации и капитальному ремонту всего дома. Стороны исходят из того, что свидетельством качества Квартиры, соответствия ее проекту, строительно-техническим нормам и правилам является акт приемочной комиссии о приемке Жилого дома в эксплуатацию, утвержденный в установленном порядке. В связи с этим Продавец не принимает от Покупателя каких-либо претензий по проектным характеристикам и качеству Квартиры. В случае возникновения каких-либо претензий к качеству строительства Квартиры, Покупатель предъявляет претензии Генеральному инвестору (Генеральному подрядчику, Генеральному заказчику), осуществлявшему строительство Жилого дома, в соответствии с действующим законодательством РФ.

7. В соответствии со ст. 556 Гражданского кодекса РФ Квартира передается Продавцом Покупателю по подписываемому Сторонами Акту в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента письменного уведомления исполняющим банком Продавца об открытии в пользу Продавца аккредитива на сумму 1 000 000 (один миллион) рублей 00 копеек (НДС не облагается). В течение 10 (десяти) рабочих дней с момента передачи Квартиры по Акту передачи Стороны обязуются подать в регистрирующий орган документы для государственной регистрации перехода права собственности.

8. Покупатель подтверждает, что до подписания настоящего договора, Квартира им осмотрена, при этом претензий по состоянию Квартиры Покупатель не имеет. Расходы по заключению настоящего договора и регистрации перехода права собственности оплачивает Покупатель.

9. В случае не исполнения Покупателем своих обязательств по оплате, предусмотренных п. 3 настоящего Договора, или отказа Покупателя от сделки Стороны пришли к соглашению, что Продавец вправе расторгнуть настоящий договор в одностороннем порядке. При этом договор считается расторгнутым со дня получения Покупателем уведомления о расторжении договора. В этом случае, если Квартира была передана, и право собственности перешло к Покупателю, Покупатель обязуется вернуть Продавцу Квартиру и право собственности. Денежные средства, внесенные на расчетный счет Продавца, подлежат возврату Покупателю за минусом неустойки согласно п.3 настоящего Договора.

10. Содержание ст. ст. 161, 223, 288, 289, 401, 421, 460, 475, 550, 551, 557 и 558 Гражданского кодекса РФ Сторонам известно и понятно. Стороны подтверждают, что в дееспособности не ограничены, по состоянию здоровья могут самостоятельно осуществлять и защищать свои права и исполнять обязанности, не страдают заболеваниями, препятствующими осознавать суть подписываемого договора и последствий его заключения, что отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить данную сделку на крайне невыгодных для себя условиях.

11. Настоящий договор составлен в 4 (четырёх) экземплярах, 1 (один) экземпляр для Покупателя, 2 (два) экземпляра для Продавца, 1 (один) экземпляр для органа государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

12. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Продавец:

Покупатель: