# Договор купли-продажи квартиры по аккредитиву

Место подписания договора                                                                                    Дата подписания договора

Мы, Гражданин РФ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ пол \_\_\_\_\_, дата рождения \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года, место рождения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, паспорт: \_\_\_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, код подразделения \_\_\_\_\_\_\_, зарегистрированный по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ именуемый в дальнейшем «Продавец», с одной стороны, и Гражданин РФ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ пол \_\_\_\_\_\_\_\_, дата рождения \_\_\_\_\_\_\_\_ года, место рождения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, паспорт: \_\_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, код подразделения \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, зарегистрированный по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 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 \_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_) кв.м., (площадью с учетом балконов и лоджий \_\_\_\_ кв.м.), состоящую из \_\_\_ жилых комнат, находящуюся на \_\_\_ этаже жилого дома по адресу: г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, д. \_\_\_\_, корпус \_\_\_\_, кв. \_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_).

2. Квартира принадлежит на праве собственности \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ на основании (здесь указываются документы основания, которые прописаны в свидетельстве о праве собственности на квартиру) о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ сделана запись регистрации №\_\_\_\_\_\_\_\_\_, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_ года, условный номер \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

3. Продавец продал Квартиру Покупателю за согласованную Сторонами цену в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рубля \_\_ копеек (НДС не облагается), которую Покупатель обязуется оплатить в следующем порядке: сумму в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рубля \_\_\_\_ копеек (НДС не облагается – здесь и далее указывается, если продавец юридическое лицо) Покупатель оплачивает безотзывным документарным покрытым аккредитивом, открытым по поручению Покупателя в (наименование банка) г.\_\_\_\_\_\_\_\_ в пользу Продавца в срок до \_\_\_\_\_\_\_ включительно на следующих условиях:

 -плательщиком по аккредитиву является Покупатель;

- наименование банка-эмитента: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

- наименование исполняющего банка: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

- получателем средств по аккредитиву является Продавец;

- аккредитив выставляется на сумму: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рубля \_\_\_ копеек (НДС не облагается) вид Аккредитива — покрытый, безотзывный;

- для получения денежных средств по аккредитиву Продавец предоставляет в (наименование банка) оригинал (или нотариально заверенную копию) настоящего Договора купли-продажи квартиры №\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ с отметкой Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ о регистрации права собственности Покупателя;

- документы, должны быть представлены Продавцом в (наименование банка) 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 (наименование банка) 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 \_\_\_\_\_ 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 \_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рубля \_\_\_\_\_ 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 возвратить 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 (четырех) 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: (реквизиты и подпись)

Покупатель: (реквизиты и подпись)