**Проект договора № \_\_\_\_\_**

**купли-продажи жилого помещения (квартиры)**

г. Магадан «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2016 г.

**Федеральное государственное бюджетное учреждение «Администрация морских портов Охотского моря и Татарского пролива»**, именуемое в дальнейшем «Покупатель», в лице руководителя Татаринова Николая Петровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и граждане РФ: **Старков Максим Сергеевич**, дата рождения: 29.04.1984 года, место рождения: город Магадан, паспорт: серия 4410 № 276708, выдан 25.02.2011 года отделом ОФМС России по Магаданской области в гор. Магадане, проживающий по адресу: г. Магадан, 2-й проезд Горького, д. 5 «А», кв. 32, и **Старкова Анна Исламовна**, дата рождения: 12.06.1984 года, место рождения: поселок Палатка Хасынского района Магаданской области, паспорт: серия 4412 № 290162, выдан 26.06.2012 отделом ОФМС России по Магаданской области в гор. Магадане, проживающая по адресу: г. Магадан, 2-й проезд Горького, д. 5 «А», кв. 32, именуемые в дальнейшем «Продавцы», с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем.

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. Продавцы продают, а Покупатель приобретает жилое помещение (далее – квартиру), расположенное по адресу**: Российская Федерация, Магаданская область, город Магадан, проезд 2-й Горького, дом 5 «А» (пять «А»), квартира 32 (тридцать два).**

Общая площадь квартиры 55,6 кв. м., в том числе жилая площадь 41,1 кв. м., этаж 3, кадастровый ( или условный) номер: 49:09:030102:258.

1.2. На момент подписания Договора квартира принадлежит Старкову Максиму Сергеевичу и Старковой Анне Исламовне на праве общей совместной собственности на основании договора купли-продажи объекта недвижимости б/н от 08.11.2014 года, о чем 19.11.2014 года в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись регистрации № 49-49-01/035/2014-523, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права 49-АА № 143221, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Магаданской области и Чукотскому автономному округу 19.11.2014 года.

1.3. На момент подписания настоящего договора квартира не продана, не заложена, не обещана в дар, не находится под арестом, не является предметом судебных споров, свободна от любых прав третьих лиц, под запрещением не состоит. Каких - либо обременений по квартире не имеется.

1.4. На момент приемки - передачи квартиры в квартире никто не зарегистрирован, что подтверждается предоставленными Продавцами справкой с места регистрации.

1.5. Квартира приобретается в федеральную собственность и закрепляется за Покупателем на праве оперативного управления.

1.6. Стороны гарантируют, что действуют добровольно, не вынужденно, на обоюдно выгодных условиях, понимают значение своих действий и не заблуждаются относительно сделки, не лишались и не ограничивались в дееспособности, под опекой и попечительством не состоят, не страдают заболеваниями, препятствующими осознавать суть подписываемого Договора, а также у них отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить данную сделку на крайне невыгодных для себя условиях.

**2. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

2.1. Цена Договора включает в себя стоимость квартиры, налоги, сборы, обязательные платежи и составляет **3900000 (три миллиона девятьсот тысяч) рублей 00 копеек.** Цена Договора является твердой и не подлежит изменению в ходе его исполнения.

2.2. Оплата производится в размере 100 % цены Договора в безналичной форме платежным поручением на счет Продавцов – Старкова Максима Сергеевича № 40817810420234001349, открытом в Филиале № 2754 Банка ВТБ 24 (публичное акционерное общество) (адрес местонахождения: 680000, г. Хабаровск, ул. Владивостокская, д. 18, кор/счет 30101810300000000827, БИК 040813827, ИНН/КПП 7710353606/272402002, ОГРН 1027739207462)

2.3. Срок оплаты - в течение 5 (пяти) рабочих дней после заключения Сторонами настоящего договора.

2.4. Покупатель считается исполнившим свое обязательство по оплате с момента перечисления Покупателем денежных средств на счет Продавца.

2.5. Расходы по государственной регистрации перехода права в цену Договора не входят и относятся на Покупателя и Продавца в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

2.6. Покупатель по отношению к Продавцу не является налоговым агентом.

**3. ПОРЯДОК ПРИЕМКИ И ПЕРЕДАЧИ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ (КВАРТИРЫ)**

3.1. Приемка жилого помещения (квартиры) Покупателем осуществляется не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента выполнения Покупателем обязательств, определенных пп. 2.2. 2.3 Договора, по акту приема – передачи жилого помещения (квартиры) (Приложение 1 к настоящему договору).

3.2. Акт приема – передачи жилого помещения (квартиры) составляется в 4-х экземплярах.

3.3. Расходы по содержанию квартиры до передачи Покупателю по акту приема-передачи несут Продавцы.

3.4. Уклонение одной из Сторон от подписания документа о передаче недвижимости на условиях, предусмотренных договором, считается отказом соответственно Продавцов от исполнения обязанности передать имущество, а Покупателя - обязанности принять имущество в соответствии с абз. 3 п. 1 ст. 556 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Принятие Покупателем недвижимости, не соответствующей условиям настоящего договора, не является основанием для освобождения Продавцов от ответственности за ненадлежащее исполнение договора в соответствии с п. 2 ст. 556 Гражданского Кодекса Российской Федерации.

3.5. Вместе с актом приема-передачи Продавцы передают Покупателю все документы (материалы), предусмотренные нормативными правовыми актами Российской Федерации для регистрации перехода права собственности на жилое помещение, в том числе, технический паспорт жилого помещения (квартиры) (подлинник), кадастровый паспорт жилого помещения (квартиры) (подлинник), копию финансово - лицевого счета (выписку из лицевого счета), выписку из ЕГРП на приобретаемое жилое помещение (квартиру), справку с места регистрации с отметкой о снятии с регистрационного учета, действительные на момент подачи документов на регистрацию перехода права собственности, а в случае необходимости и другие документы, определенные законом, а также квитанции об оплате услуг связи, электроэнергии и коммунальных платежей, ключи.

**4. ВОЗНИКНОВЕНИЕ ПРАВА ОПЕРАТИВНОГО УПРАВЛЕНИЯ**

4.1. Переход права собственности подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Магаданской области и Чукотскому автономному округу в установленный законом срок.

4.2. Право оперативного управления на квартиру возникает у Покупателя после государственной регистрации.

4.3. Государственная регистрация перехода права собственности на квартиру одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

**5. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН**

**5.1. Обязательства Продавцов:**

5.1.1. Передать жилое помещение (квартиру) и все ключи от него, а также квитанции, не обремененные задолженностями по оплате коммунальных и иных платежей, в сроки, указанные в разделе 3 настоящего договора.

5.1.2. Передать Покупателю жилое помещение (квартиру), качество которого соответствует условиям настоящего договора, техническому заданию, СНиП 31-01-2003, СанПиН 2.1.2.2645-10, техническому (кадастровому) паспорту на квартиру и иным установленным санитарным и техническим правилам и нормам Российской Федерации.

5.1.3. Передать Покупателю жилое помещение (квартиру), освобожденное от находящихся в нем принадлежащих ему предметов и иного имущества.

5.1.4. Передать Покупателю жилое помещение (квартира), освобожденное от лиц, фактически в нем проживающих или имеющих право на проживание в нем, в том числе путем снятия указанных лиц с регистрационного учета.

5.1.5. Безвозмездно исправить все выявленные Покупателем при передаче жилого помещения (квартиры) недостатки в течение пяти рабочих дней с момента выявления таких недостатков.

**5.2. Обязательства Покупателя:**

5.2.1. Оплатить жилое помещение (квартиру) в соответствии с положениями настоящего договора.

5.2.2. Принять жилое помещение (квартиру) в соответствии с положениями настоящего договора.

5.2.3. Принять решение об одностороннем отказе от исполнения Договора по основаниям, предусмотренным Гражданским кодексом Российской Федерации для одностороннего отказа от исполнения отдельных видов обязательств.

**6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств, установленных настоящим договором, Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

6.2. В случае просрочки исполнения Покупателем обязательств, предусмотренных Договором, Продавцы вправе потребовать уплаты неустойки (пени).

6.2.1. Пени начисляются за каждый день просрочки исполнения обязательства, предусмотренного Договором, начиная со дня, следующего после дня истечения установленного Договором срока исполнения обязательства, в размере одной трехсотой действующей на дату уплаты пеней ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации от неуплаченной в срок суммы.

6.3. В случае просрочки исполнения Продавцами обязательств, предусмотренных Договором, а также в иных случаях неисполнения или ненадлежащего исполнения Продавцами обязательств, предусмотренных Договором, Покупатель направляет Продавцам требование об уплате неустоек (штрафов, пеней).

6.3.1. Пени начисляется за каждый день просрочки исполнения обязательства, предусмотренного Договором, начиная со дня, следующего после дня истечения установленного Договором срока исполнения обязательства, в размере одной трехсотой действующей на дату уплаты пеней ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации от неуплаченной в срок суммы.

6.3.2. Штрафы начисляются за неисполнение или ненадлежащее исполнение Продавцами обязательств, предусмотренных Договором. Размер штрафа определяется в размере 0,1 процента от цены Договора за каждый факт неисполнения или ненадлежащего исполнения Продавцами обязательств, предусмотренных Договором.

6.3.3. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Продавцами своих обязательств Покупатель вправе удержать неустойку (пени, штрафы) с суммы, подлежащей оплате Продавцам.

6.4. Сторона освобождается от уплаты неустойки (штрафа, пени), если докажет, что неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательства, предусмотренного Договором, произошло вследствие непреодолимой силы или по вине другой стороны.

**7. ПОРЯДОК УРЕГУЛИРОВАНИЯ СПОРОВ**

7.1. Все споры и разногласия, возникшие в связи с исполнением настоящего договора, его изменением, расторжением или признанием недействительным, Стороны будут стремиться решить путем переговоров.

7.2. В случае недостижения взаимного согласия споры по настоящему договору разрешаются в суде по месту нахождения Покупателя.

7.3. В случае уклонения одной из Сторон от государственной регистрации перехода права собственности, другая Сторона вправе обратиться в суд с соответствующим иском.

**8. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ**

8.1. Обстоятельства непреодолимой силы означают события, неподвластные контролю Сторон, не вызванные их просчетом, небрежностью и (или) носящие непредвиденный характер. Такие события могут включать в себя, но не ограничиваются: войнами, революциями, пожарами, наводнениями, эпидемиями, карантинами, актами и действиями органов государственной власти.

8.2. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное невыполнение обязательств по Договору при наступлении обстоятельств непреодолимой силы, которые они не могли предвидеть или предотвратить разумными мерами. При этом срок исполнения обязательств по Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали такие обстоятельства.

8.3. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по Договору, обязана немедленно известить по факсу и или по электронной почте, а также не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты их наступления или прекращения письменно известить другую Сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств. Несвоевременное извещение об обстоятельствах непреодолимой силы лишает другую Сторону права ссылаться на них в будущем.

8.4. Если обстоятельства непреодолимой силы, действуя на протяжении одного месяца, не обнаруживают признаков прекращения, то действия Сторон в отношении настоящего договора должны определяться Сторонами по взаимной договоренности.

**9. СРОК ДЕЙСТВИЯ, ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА**

9.1. Настоящий договор вступает в силу со дня его подписания Сторонами и действует до «31» декабря 2016 г.

9.2. Все изменения и дополнения к настоящему договору оформляются дополнительными соглашениями, подписываемыми Сторонами. Дополнительные соглашения к Договору являются его неотъемлемой частью и вступают в силу с момента их заключения Сторонами.

9.3. Расторжение Договора допускается по соглашению Сторон либо по решению суда, в случае одностороннего отказа стороны Договора от исполнения Договора в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации.

**10. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ**

10.1. В случае изменения адресов, банковских и иных реквизитов Стороны обязаны уведомить друг друга в течение 3-х рабочих дней.

10.2. Все уведомления Сторон, связанные с исполнением настоящего договора, направляются в письменной форме по почте заказным письмом по адресу Стороны, указанному в настоящем договоре, или с использованием факсимильной связи, электронной почты с последующим предоставлением оригинала. В случае направления уведомления с использованием почты уведомления считаются полученными Стороной в день фактического получения, подтвержденного отметкой почты. В случае отправления уведомлений посредством факсимильной связи и электронной почты уведомления считаются полученными Стороной в день их отправки.

10.3. В целях государственной регистрации перехода права Договор подписывается Сторонами на бумажном носителе в количестве, необходимом по одному экземпляру для Продавцов, Покупателя, органа, осуществляющего государственную регистрацию перехода права, а также для хранения в делах нотариуса.

10.4. В случае если квартира принадлежит Продавцам на праве общей (долевой) собственности, сделка, указанная в настоящем договоре, подлежит нотариальному удостоверению.

10.5. Во всем, что не предусмотрено настоящим договором, Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации.

10.6. Содержание статей 131, 165, 167, 223, 288, 292, 433, 452, 460, 551, 554-558 Гражданского кодекса РФ, статьи 7 Жилищного кодекса Российской Федерации Сторонам разъяснены.

**11. АДРЕСА И ПЛАТЕЖНЫЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

|  |  |
| --- | --- |
| 11.1. Покупатель:  ФГБУ «АМП Охотского моря и Татарского пролива»  Юридический/фактический адрес: 682860, Хабаровский край,  п.Ванино, ул.Железнодорожная, д.2  Тел./факс (42137) 7-67-79  ИНН/КПП 2709000614/270901001  р/сч. 40501810700002000002  в Отделение Хабаровск г.Хабаровск  УФК по Хабаровскому краю (Федеральное государственное бюджетное учреждение «Администрация морских портов Охотского моря и Татарского пролива» ЛС 20226Ц55970)  БИК 040813001  Руководитель  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Н. П.Татаринов  «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2016 г. | 11.2. Продавцы:  Старков Максим Сергеевич  29.04.1984 г.р., место рождения: город Магадан, паспорт: серия 4410 № 276708, выдан 25.02.2011 отделом ОФМС России по Магаданской области в гор. Магадане, проживающий по адресу: г. Магадан, 2-й проезд Горького, д. 5 «А», кв. 32  Счет № 40817810420234001349 в филиале № 2754 Банка ВТБ 24 (публичное акционерное общество) (адрес местонахождения: 680000, г. Хабаровск, ул. Владивостокская, д. 18, кор/счет 30101810300000000827, БИК 040813827, ИНН/КПП 7710353606/272402002, ОГРН 1027739207462)  Старкова Анна Исламовна  12.06.1984 г.р., место рождения: поселок Палатка Хасынского района Магаданской области, паспорт: серия 4412 № 290162, выдан 26.06.2012 отделом ОФМС России по Магаданской области в г. Магадане, проживающая по адресу: г. Магадан, 2-й проезд Горького, д. 5 «А», кв. 32 и  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ М.С. Старков  «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2016 г.  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ А.И. Старкова  «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2016 г. |

Приложение № 1

к договору №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_от «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2016 г.

АКТ

приема-передачи жилого помещения (квартиры),

расположенного по адресу:

Магаданская область, г. Магадан,

ул. проезд 2-й Горького, дом №5А, квартира № 32

г. Магадан «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2016 г.

**гр. Старков Максим Сергеевич**, дата рождения: 29.04.1984 года, место рождения: город Магадан, паспорт: серия 4410 № 276708, выдан 25.02.2011 года отделом ОФМС России по Магаданской области в гор. Магадане, проживающий по адресу: г. Магадан, 2-й проезд Горького, д. 5 «А», кв. 32, и гр. **Старкова Анна Исламовна**, дата рождения: 12.06.1984 года, место рождения: поселок Палатка Хасынского района Магаданской области, паспорт: серия 4412 № 290162, выдан 26.06.2012 отделом ОФМС России по Магаданской области в гор. Магадане, проживающая по адресу: г. Магадан, 2-й проезд Горького, д. 5 «А», кв., именуемые в дальнейшем «Продавцы», передали, а **ФГБУ «АМП Охотского моря и Татарского пролива»,** именуемое в дальнейшем «Покупатель», в лице руководителя Татаринова Николая Петровича, действующего на основании Устава, приняло в оперативное управление следующее жилое помещение (квартиру), расположенную по адресу: **Российская Федерация, Магаданская область, г. Магадан, Проезд 2-й Горького, дом 5 «А», квартира 32,** соответствующее техническим характеристикам жилого помещения (квартиры): трехкомнатная квартира, расположена на третьем этаже пятиэтажного здания, общая площадь 55,6 кв.м. из них жилая площадь 41,1 кв.м. В квартире имеется: кухня, совмещенный санузел, три жилых комнаты, шкаф и два коридора.

При осмотре квартиры не обнаружено каких-либо видимых недостатков и дефектов.

Жилое помещение пригодно для постоянного проживания, проведение текущего и капитального ремонта не требуется.

|  |  |
| --- | --- |
| Передал:  Старков Максим Сергеевич  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ М.С. Старков  «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2016 г.  Старкова Анна Исламовна  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ А.И. Старкова  «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2016 г. | Принял:  ФГБУ «АМП Охотского моря и Татарского пролива»»  Руководитель  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Н.П.Татаринов  «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2016 г.  МП |
|  |  |