**ПРОЕКТ ДОГОВОРА № \_\_\_\_\_**

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

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2017 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 гражданка Терещенко Наталья Анатольевна, 27.01.1980 года рождения, проживающая по адресу Хабаровский край, Охотский район, п. Охотск, ул. Пионерская, д. 6, кв.1, паспорт 08 08 771793, выданный ТП УФМС России по Хабаровскому краю в Охотском районе 04.03.2009 года, ИНН 271500569397, страховое свидетельство государственного пенсионного фонда №040-433-644 12, именуемая в дальнейшем «Продавец», с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор (далее – договор) на основании протокола заседания Единой комиссии от «17» апреля 2017 г. о нижеследующем.

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. Продавец продает, а Покупатель приобретает жилое помещение (далее – квартира, товар), расположенное по адресу: Российская Федерация, Хабаровский край, Охотский район, п. Охотск, ул. Ленина, дом № 18 (восемнадцать), квартира № 57 (пятьдесят семь), в соответствии с требованием к товару (Приложение №1), являющимся неотъемлемой частью настоящего договора.

Общая площадь квартиры 46,4 кв. м., в том числе жилая площадь 27,0 кв. м., этаж 3, кадастровый номер 27:11:0010101:1464.

1.2. На момент подписания договора квартира принадлежит Терещенко Натальи Анатольевне на основании права собственности (договор купли-продажи недвижимости от 26.06.2013), о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 15 июля 2013 года сделана запись регистрации № 27-27-01/206/2013-400, что подтверждается свидетельством о регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю 15 июля 2013 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. Иных ограничений прав и обременений по квартире - не зарегистрировано.

1.4. На момент приемки - передачи квартиры в квартире никто не зарегистрирован, что подтверждается \_\_\_\_\_\_\_\_ (выписка из лицевого счета/ копия финансово-лицевого счета/справка 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 товара, налоги, сборы, обязательные платежи и составляет 1 200 000 (Один миллион двести тысяч) рублей 00 копеек. Цена договора является твердой и не подлежит изменению в ходе его исполнения.

2.2. Оплата производится Покупателем в размере 100 % цены договора в безналичной форме платежным поручением на счет Продавца \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

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 собственности в цену договора не входят и относятся на Покупателя и Продавца в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

2.6. В случае если договор заключается с физическим лицом Покупатель по отношению с Продавцу не является налоговым агентом.

**3. ПОРЯДОК ПРИЕМКИ И ПЕРЕДАЧИ ТОВАРА**

3.1. Приемка товара Покупателем осуществляется не позднее 3 (трех) рабочих дней с момента выполнения Покупателем обязательств, определенных пп. 2.2., 2.3 договора, по акту приема – передачи жилого помещения (квартиры).

3.2. Расходы по содержанию квартиры до передачи Покупателю по акту приема-передачи несет Продавец.

3.3. Уклонение одной из Сторон от подписания документа о передаче недвижимости на условиях, предусмотренных договором, считается отказом соответственно Продавца 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 договора продажи недвижимости, в том числе в случае, когда такое несоответствие оговорено в документе о передаче недвижимости, не является основанием для освобождения Продавца от ответственности за ненадлежащее исполнение договора в соответствии с п. 2 ст. 556 Гражданского Кодекса Российской Федерации.

3.4. Вместе с актом приема-передачи жилого помещения (квартиры) Продавец передает 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, коммунальных и иных 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 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 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 Продавца:**

5.1.1. Передать товар, ключи от него, а также документы, определенные пп. 3.4. настоящего договора, в сроки, указанные в разделе 3 настоящего договора.

5.1.2. Передать Покупателю товар, качество которого соответствует условиям настоящего договора, Приложению №1, 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 квартиру, освобожденную от находящихся в ней принадлежащих ему предметов и иного имущества.

5.1.4. Передать Покупателю квартиру, освобожденную 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 товара недостатки в течение пяти рабочих дней с момента выявления таких недостатков.

**5.2. Обязательства Покупателя:**

5.2.1. Оплатить товар в соответствии с положениями настоящего договора.

5.2.2. Принять товар 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, Продавец вправе потребовать уплаты неустойки (пени).

6.2.1. 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. В случае просрочки исполнения Продавцом обязательств, предусмотренных договором, Покупатель вправе потребовать уплаты неустойки (пени).

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 цены договора.

6.4. Сторона освобождается от уплаты неустойки (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 полного исполнения обязательств, взятых на себя Сторонами.

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, 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 банковских и иных реквизитов Стороны обязаны уведомить друг друга в течение 3-х (трех) 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 почтовым отправлением 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 собственности договор подписывается Сторонами на бумажном носителе в количестве, необходимом по одному экземпляру для Продавца (Продавцов), Покупателя, органа, осуществляющего государственную регистрацию перехода права собственности, а также для хранения в делах нотариуса (в случае, если договор подлежит нотариальному удостоверению).

10.4. В случае если квартира принадлежит Продавцу (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, 313, 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  «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2017 г. | 11.2. Продавец:  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2017 г. |

Приложение №1

к договору №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_от «21» апреля 2017 г.

**1. Требования к товару**

**1.1. Характеристики поставляемого товара**

Таблица № 1

|  |  |
| --- | --- |
| **Наименование показателя** | **Максимальные или минимальные значения качественных, технических и функциональных показателей товара** |
| 1 | 2 |
| **Общие характеристики** | |
| Объект недвижимости | квартира |
| Назначение | жилое |
| Место поставки | Хабаровский край, Охотский район, рп. Охотск |
| Общая площадь | 46,4 кв.м |
| Количество жилых помещений | 2 жилых помещения |
| Этаж | 3-й |
| Балкон | наличие |
| Высота потолка | 2,7 метра |
| Соответствие санитарным и противопожарным нормам | Жилое помещение соответствует санитарным и техническим требованиям (санитарные и технические требования к жилым помещениям установлены разделом 2 Положения «О признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу), утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 28 января 2006 года №47), Федеральным законом от 30.03.1999 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения», внутренняя и наружная отделка обеспечивают безопасную эксплуатацию здания (помещения) и пребывание людей в нем |
| Документация | Свидетельство о государственной регистрации права собственности.  Кадастровый паспорт или технический паспорт.  Справки, выданные организациями-поставщиками коммунальных услуг, об отсутствии задолженности за предоставленные услуги.  Другие документы, определенные законом. |
| Существующие ограничения (обременения) права | Отсутствие различного рода обременений на объект недвижимости: свободно от прав третьих лиц, не находится под арестом, в залоге и не является предметом спора |
| Рынок жилья | Вторичный |
| **Конструкции здания** | |
| Наружные стены | Кирпичные |
| Перегородки (материал) | Кирпичные, деревянные |
| Перекрытия (материал) | Ж/б плиты |
| Полы: | Покрытие пола находиться в хорошем состоянии, без дефектов, трещин, повреждений. Деревянные полы окрашены. Поверхность пола в ванной – плитка. |
| Проемы: оконные | Двойные глухие, деревянные стеклопакеты в рабочем состоянии, запорные элементы в исправном состоянии, стекла целые. |
| дверные | филенчатые |
| Двери наружные | Металлические. Без повреждений, в рабочем состоянии, с ручками и исправным замком. |
| Двери внутренние | Деревянные. Без повреждений. |
| **Инженерные системы** | |
| Теплоснабжение | Система централизованного теплоснабжения. Система в исправном состоянии и не требует ремонта и замены. |
| Водоснабжение | Система централизованного водоснабжения. Трубы находятся в исправном состоянии и не требуют ремонта и замены. Наличие приборов учета воды, зарегистрированных в установленном порядке в организациях, предоставляющих данные услуги. |
| Система канализации | Система в исправном состоянии и не требует ремонта и замены. |
| Электроснабжение | Система электроснабжения. Система в исправном состоянии и не требует ремонта и замены. Наличие приборов учета электроэнергии, зарегистрированных в установленном порядке в организации, предоставляющей данные услуги. |
| Телефонная сеть | Отсутствует |
| **Внутренняя отделка** | |
| **Потолки:** | |
| в жилых комнатах | Потолочная плитка. Находится в хорошем состоянии, без дефектов, трещин, повреждений. |
| в кухне |
| в ванной комнате, туалете (совмещенном санузле) |
| **Стены:** | |
| в жилых комнатах | Обои |
| в кухне | Обои, фартук возле раковины из керамической плитки |
| в ванной комнате/туалете | Керамическая плитка/потолочная плитка |
| **Кухня** | Наличие:  - раковины со смесителем;  - рабочей электрической плиты. |
| **Ванная комната, туалет (совмещенный санузел)** | Установлены унитаз, ванна со смесителем. Состояние санузла, включая все приборы, соответствует требованиям санитарно-эпидемиологической безопасности СанПиН 2.1.2.2645-10. |
| **Дополнительные требования** | |
| Наличие мебели | Квартира меблирована, а именно: оборудована комплектом кухонной мебели (рабочая и обеденная зоны), четырьмя спальными местами (кровати и прикроватные тумбочки), двумя стеллажами под развешивания одежды, двумя письменными столами, гладильной доской, прихожей. |
| Наличие бытовой техники | Квартира укомплектована бытовой техникой: холодильником, микроволновой печью, электрической плитой с духовым шкафом, телевизорами, утюгом, водонагревательным оборудованием. |

**1.2. Требования к качеству товара, к техническим и функциональным характеристикам (потребительским свойствам) товара, к безопасности товара**

1.2.1. Передаваемый Товар пригоден к использованию.

1.2.2. Согласно Таблице №1 весь товар пригоден для целей, для которых товар такого рода обычно используется, и соответствует техническим и функциональным характеристикам (потребительским свойствам) Товара указанным в Таблице № 1.

Руководитель

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Н.П. Татаринов \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/Н.А. Терещенко

Приложение №2

к договору №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_от «21» апреля 2017 г.

АКТ

приема-передачи жилого помещения (квартиры),

расположенного по адресу:

Российская Федерация, Хабаровский край, Охотский район,

п. Охотск, ул. Ленина, дом № 18, квартира № 57

\_\_\_\_\_\_\_\_\_ «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2017 г.

Терещенко Наталья Анатольевна, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года рождения, паспорт \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, выданный \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Продавец», в лице Терещенко Наталья Анатольевна передал, 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) по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, соответствующее техническим характеристикам жилого помещения (квартиры): двухкомнатная квартира, расположена на третьем этаже четырехэтажного здания, общая площадь 46,4 кв.м., из них жилая площадь 27,0 кв.м. В квартире имеется кухня, ванная, туалет, кладовая, коридор, две жилых комнаты.

При осмотре жилого помещения (квартиры) каких-либо видимых недостатков и дефектов не обнаружено.

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

|  |  |
| --- | --- |
| Передал:  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/Н.А. Терещенко  «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2017 г. | Принял:  ФГБУ «АМП Охотского моря и Татарского пролива»»  Руководитель  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/Н.П. Татаринов  «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2017 г.  МП |
|  |  |