**Договор купли-продажи квартиры в новостройке от застройщика**

г. Домодедова 15.12.2016 г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Руполис-Растуново»**, ИНН 5009081187, КПП 500901001, ОГРН 1115009004989, Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 50 № 010569703, дата государственной регистрации 27.12.2011 г., наименование регистрирующего органа: Инспекция федеральной налоговой службы по г. Домодедово Московской области; юридический адрес: 142062, Московская область, Домодедовский район, с. Растуново, ул. Заря, стр. 58, именуемое в дальнейшем - **Продавец**, в лице Директора департамента продаж Писаренко Марины Владимировны, действующей на основании Доверенности 77АБ 3712503 от 23.06.2014 года, удостоверенной Арбиковой Юлией Геннадьевной, нотариусом города Москвы в реестре за № 4-1756, с одной стороны, и

**Петров Валерий Михайлович**, дата рождения 29.12.1976 г., паспорт 56 02 222333, выдан ОВД Ленинского района г. Пензы 05.09.2009 г., зарегистрирован по адресу: г. Москва, улица Карпинского, дом 11, кв. 131, именуемый в дальнейшем **Покупатель**, заключили настоящее соглашение, в дальнейшем – договор купли-продажи о нижеследующем:

Продавец обязуется продать, а покупатель приобрести 2-х комнатную квартиру №35, расположенную в доме по адресу, Московская область, г. Домодедово, ул. Авиаторов, 123. Указанная квартира принадлежит Продавцу на праве собственности, что подтверждается Договором аренды земельного участка под строительство МКД от 10 апреля 2014 года № 2315, запись регистрации № 23 от 12.16.2014г. кадастровый номер 12564-4568-75-6541-2 и Разрешением на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома по адресу Московская область, г. Домодедово, ул. Авиаторов, 123 от 23.07.2017г.

Указанная квартира состоит из 2 (двух) жилых комнат, имеет общую площадь 82,0 (восемьдесят два) кв. м, жилую площадь 45,8 (Сорок пять целых восемь десятых) кв. м.

По согласованию Сторон цена указанной квартиры составляет 1 250 000 (один миллион двести пятьдесят тысяч рублей). Руководствуясь п. 5 ст. 488 ГК РФ стороны пришли к соглашению, что вышеуказанная квартира до момента полной её оплаты будет находиться в залоге у Продавца.

Продавец гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора указанная квартира никому не отчуждена, не заложена, в споре, под арестом (запрещением) не состоит, скрытых дефектов не имеет, правами третьих лиц не обременена.

Покупатель заявляет, что осмотрел указанную квартиру до подписания настоящего Договора, ее качественным состоянием удовлетворен, каких-либо дефектов и недостатков не обнаружил.

Указанная квартира приобретается для использования в качестве жилого помещения, без права использования в качестве нежилого помещения или для нужд промышленного характера.

Настоящий Договор и переход права собственности подлежат обязательной государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве.
Настоящий Договор считается заключенным с момента его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве.

С момента государственной регистрации настоящего Договора и перехода права собственности в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве отчуждаемая квартира переходит в собственность Покупателя – Петруву В.М.,к которой в соответствии с законом переходит доля, пропорциональная размеру общей площади вышеуказанной квартиры в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, и который за свой счет осуществляет эксплуатацию и ремонт вышеуказанной квартиры, и несет бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно с занимаемой площадью.

Стороны, руководствуясь статьями 421 (свобода договора), 461(ответственность продавца в случае изъятия товара у покупателя) и 330 (понятие неустойки) ГК РФ, пришли к соглашению, что в случае признания судом настоящего Договора недействительным или расторжения его по обстоятельствам, возникшим по вине Продавца, или вследствие предъявления претензий третьими лицами со стороны Продавца к Покупателю, которые суд сочтет подлежащими удовлетворению, и изъятия квартиры или ее части у Покупателя, Продавец обязуется по выбору Покупателя: или выплатить Покупателю сумму в рублях, указанную в четвертом пункте настоящего договора в полном объеме, или предоставить Покупателю денежные средства достаточные для самостоятельного приобретения квартиры, исходя из стоимости аналогичного жилья в доме аналогичной категории в том же районе города Москвы, действующей на рынке недвижимости на момент расторжения настоящего Договора, и возместить все понесенные убытки и расходы, связанные с приобретением настоящей квартиры. При этом квартира не может быть изъята у Покупателя до полного выполнения указанных обязательств.

При подписании настоящего договора Продавец и Покупатель подтверждают, что они не лишены и не ограничены в дееспособности, под опекой и попечительством не состоят, не страдают заболеваниями, препятствующими осознать суть подписываемого договора и обстоятельств его заключения, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие их совершить данную сделку на крайне невыгодных для сторон условиях.

Настоящий Договор отменяет и делает недействительными все другие обязательства, которые были сделаны сторонами в отношении предмета договора в устной или письменной форме до заключения настоящего Договора.
Содержание статей 17, 18, 30, 37, 38, 39 Жилищного кодекса РФ, статей 131 (Государственная регистрация недвижимости), 160 (Письменная форма сделки), 161 (Сделки, совершаемые в простой письменной форме), 162 (Последствия несоблюдения простой письменной формы сделки), 164 (Государственная регистрация сделок), 185 (Доверенность), 209 (Содержание права собственности), 223 (Момент возникновения права собственности у приобретателя по договору), 288 (Собственность на жилое помещение), 302 (Истребование имущества от добросовестного приобретателя), 433 (Момент заключения договора), 460 (Обязанность продавца передать товар свободным от прав третьих лиц), 549 (Договор продажи недвижимости), 551 (Государственная регистрация перехода права собственности на недвижимость), 556 (Передача недвижимости), 557 (Последствия передачи недвижимости ненадлежащего качества) Гражданского кодекса РФ, а также статей 34 (Совместная собственность супругов), 35 (Владение, пользование и распоряжение общим имуществом) Семейного кодекса РФ сторонам известно.

Настоящий договор считается исполненным при условии выполнения сторонами следующих обязательств:
- передачи Продавцу вышеуказанной согласованной сторонами в настоящем Договоре денежной суммы за приобретаемую квартиру Покупателем;

- передачи Продавцом Покупателю в соответствии со ст. 556 ГК РФпо подписываемому сторонами передаточному акту вышеуказанной квартиры.

До подписания передаточного акта риск случайного повреждения или случайной гибели вышеуказанной квартиры несет Продавец. Расходы по регистрации настоящего Договора и перехода права собственности несет Покупатель.

Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один из которых хранится в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, по одному у Продавцаи у Покупателя.