

## ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОСТИ (ЗДАНИЯ, СООРУЖЕНИЯ, НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ)

г. \_\_\_\_\_ " \_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ г.

\_\_\_\_\_, именуем \_\_\_\_\_ в дальнейшем "Продавец", в лице \_\_\_\_\_, действующ \_\_\_\_\_ на основании \_\_\_\_\_, с одной стороны, и \_\_\_\_\_, именуем \_\_\_\_\_ в дальнейшем "Покупатель", в лице \_\_\_\_\_, действующ \_\_\_\_\_ на основании \_\_\_\_\_, с другой стороны, именуемые вместе "Стороны", а по отдельности "Сторона", заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем.

### 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Продавец обязуется передать в собственность Покупателя объект недвижимости (далее - Объект) *(выбрать нужное)*,

- **расположенный по адресу:** \_\_\_\_\_, **кадастровый/условный номер** \_\_\_\_\_ *(если продается здание, сооружение)*.

- **расположенный по адресу:** \_\_\_\_\_, **этаж** \_\_\_\_\_, **помещение** \_\_\_\_\_, **комната** \_\_\_\_\_, **кадастровый/условный номер** \_\_\_\_\_ *(если продается нежилое помещение)*.

1.2. Объект находится в собственности Продавца, что подтверждается записью в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним N \_\_\_\_\_ от " \_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ г., Свидетельство N \_\_\_\_\_, выдано \_\_\_\_\_ " \_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ г.

1.3. Объект расположен на земельном участке, находящемся по адресу: \_\_\_\_\_, общей площадью \_\_\_\_\_, кадастровый/условный номер \_\_\_\_\_, целевое назначение \_\_\_\_\_, разрешенное использование \_\_\_\_\_ (далее - Земельный участок).

1.4. Земельный участок *(выбрать нужное/если права на Земельный участок не оформлены, данный пункт следует удалить)*

- **принадлежит Продавцу на праве собственности, что подтверждается записью в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним N \_\_\_\_\_ от " \_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ г., Свидетельство N \_\_\_\_\_, выдано \_\_\_\_\_ " \_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ г.** *(если Продавец является собственником Земельного участка)*.

- **используется Продавцом по договору аренды земельного участка N \_\_\_\_\_ от " \_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ г., зарегистрирован \_\_\_\_\_ за N \_\_\_\_\_ от " \_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ г.** *(если Продавец является арендатором Земельного участка)*.

- **используется Продавцом на праве постоянного (бессрочного) пользования в соответствии с \_\_\_\_\_ N \_\_\_\_\_ от " \_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ г.** *(если Продавец использует Земельный участок на праве постоянного (бессрочного) пользования)*.

1.5. Одновременно *(выбрать нужное)*

- **с передачей права собственности на Объект Продавец передает Покупателю право собственности на Земельный участок под ним** *(если Продавец является собственником Земельного участка)*.

- **с передачей права собственности на Объект Продавец передает Покупателю право аренды Земельного участка под ним** *(если Продавец является арендатором Земельного участка)*.

- **с приобретением права собственности на Объект Покупатель приобретает право пользования Земельным участком на тех же условиях, что и Продавец** *(если Продавец использует Земельный участок на праве постоянного (бессрочного) пользования либо права на него не оформлены)*.

1.6. Продавец гарантирует, что на момент заключения Договора *(выбрать нужное)*  
- **Объект и Земельный участок в споре или под арестом не состоят, не являются предметом залога и не обременены другими правами третьих лиц** *(если Продавец является собственником Земельного участка).*

- **Объект и право аренды Земельного участка в споре или под арестом не состоят, не являются предметом залога и не обременены другими правами третьих лиц** *(если Продавец является арендатором Земельного участка).*

- **Объект в споре или под арестом не состоит, не является предметом залога и не обременен другими правами третьих лиц** *(если Продавец использует Земельный участок на праве постоянного (бессрочного) пользования либо права на него не оформлены).*

## 2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Продавец обязан:

2.1.1. Подготовить Объект и Земельный участок к передаче, включая составление **акта** о приеме-передаче здания (сооружения) (**акта** о приеме-передаче объекта основных средств (кроме зданий, сооружений)), являющегося неотъемлемой частью Договора.

2.1.2. Передать Покупателю Объект и Земельный участок по акту в срок до "\_\_\_"  
\_\_\_\_\_ г.

2.1.3. Представить документы и осуществить все действия, необходимые *(выбрать нужное)*

- **для государственной регистрации перехода права собственности на Объект и Земельный участок в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним** *(если Продавец является собственником Земельного участка).*

- **для государственной регистрации перехода права собственности на Объект и соглашения о замене арендатора по договору аренды Земельного участка в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним** *(если Продавец является арендатором Земельного участка).*

- **для государственной регистрации перехода права собственности на Объект в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также содействовать Покупателю в оформлении прав на Земельный участок** *(если Продавец использует Земельный участок на праве постоянного (бессрочного) пользования либо права на него не оформлены).*

2.2. Покупатель обязан:

2.2.1. Уплатить Сумму Договора (п. 3.1 Договора) в порядке и на условиях, предусмотренных п. 3.2 Договора.

2.2.2. Перед подписанием акта о приеме-передаче осмотреть Объект и Земельный участок и проверить их состояние.

2.2.3. Представить документы и осуществить все действия, необходимые *(выбрать нужное)*

- **для государственной регистрации перехода права собственности на Объект и Земельный участок в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним** *(если Продавец является собственником Земельного участка).*

- **для государственной регистрации перехода права собственности на Объект и соглашения о замене арендатора по договору аренды Земельного участка в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним** *(если Продавец является арендатором Земельного участка).*

- **для государственной регистрации перехода права собственности на Объект в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а**

также содействовать Покупателю в оформлении прав на Земельный участок (если Продавец использует Земельный участок на праве постоянного (бессрочного) пользования либо права на него не оформлены).

2.3. Все необходимые расходы по государственной регистрации перехода прав на Объект и/или Земельный участок (выбрать нужное)

- несет Покупатель.
- несет Продавец.
- Стороны несут поровну (возможно установление иного соотношения).

### 3. ЦЕНА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Сумма Договора включает (выбрать нужное)

- цену Объекта и цену Земельного участка (если Продавец является собственником Земельного участка). При этом цена Объекта составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) руб., в том числе НДС \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) руб., цена Земельного участка составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) руб., НДС не облагается (п.п. 6 п. 2 ст. 146 НК РФ).

- цену Объекта и цену права аренды Земельного участка (если Продавец является арендатором Земельного участка). При этом цена Объекта составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) руб., в том числе НДС \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) руб., цена права аренды Земельного участка составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) руб., в том числе НДС \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) руб. (или "При этом цена Объекта составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) руб., в том числе НДС \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) руб., включая цену передаваемого права аренды Земельного участка").

- цену Объекта и составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) руб., в том числе НДС \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) руб. (если Продавец использует Земельный участок на праве постоянного (бессрочного) пользования либо права на него не оформлены).

3.2. Сумма Договора вносится (выбрать нужное/возможно установление иного способа оплаты)

- единовременно, не позднее \_\_\_\_\_ дней с момента подписания Сторонами Договора;

- единовременно, не позднее \_\_\_\_\_ дней со дня подачи всех необходимых документов на государственную регистрацию перехода прав на Объект и Земельный участок;

- в следующем порядке: \_\_\_\_\_ процентов Суммы Договора (п. 3.1 Договора), что составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) руб., в том числе НДС \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) руб., - не позднее \_\_\_\_\_ дней с момента подписания Сторонами Договора, \_\_\_\_\_ процентов Суммы Договора (п. 3.1 Договора), что составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) руб., в том числе НДС \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) руб., - не позднее \_\_\_\_\_ дней со дня подачи всех необходимых документов на государственную регистрацию перехода прав на Объект и/или Земельный участок.

- в соответствии с Графиком платежей, являющимся неотъемлемой частью Договора (Приложение N 1).

3.3. Все расчеты по Договору производятся в безналичном порядке путем перечисления денежных средств на указанный Продавцом расчетный счет.

### 4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. За нарушение сроков оплаты, предусмотренных п. 3.2 Договора, Продавец вправе требовать с Покупателя уплаты неустойки (пени) в размере \_\_\_\_\_ процентов от неуплаченной Суммы Договора (п. 3.1 Договора) за каждый день просрочки.

4.2. В случае уклонения от государственной регистрации перехода прав на Объект и/или Земельный участок (п. п. 2.1.3 и 2.2.3 Договора) Сторона, нарушившая Договор, обязана уплатить другой Стороне штраф в размере \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) руб.

4.3. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства по Договору, обязана возместить другой Стороне *(выбрать нужное)*

- **убытки в полной сумме сверх предусмотренных Договором неустоек.**

- **убытки в части, не покрытой предусмотренными Договором неустойками.**

- **только убытки.**

- **только предусмотренные Договором неустойки.**

4.4. Во всех других случаях неисполнения обязательств по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

## 5. ФОРС-МАЖОР

5.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору при возникновении непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, под которыми понимаются: \_\_\_\_\_ *(запретные действия властей, гражданские волнения, эпидемии, блокада, эмбарго, землетрясения, наводнения, пожары или другие стихийные бедствия).*

5.2. В случае наступления этих обстоятельств Сторона обязана в течение \_\_\_\_ дней уведомить об этом другую Сторону.

5.3. Документ, выданный \_\_\_\_\_ *(Торгово-промышленной палатой, уполномоченным государственным органом и т.д.)*, является достаточным подтверждением наличия и продолжительности действия непреодолимой силы.

5.4. Если обстоятельства непреодолимой силы продолжают действовать более \_\_\_\_, то каждая сторона вправе расторгнуть Договор в одностороннем порядке.

## 6. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

6.1. Стороны будут стремиться к разрешению всех возможных споров и разногласий, которые могут возникнуть по Договору или в связи с ним, путем переговоров.

6.2. Споры, не урегулированные путем переговоров, передаются на рассмотрение суда в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

## 7. ИЗМЕНЕНИЕ И ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

7.1. Все изменения и дополнения к Договору действительны, если совершены в письменной форме и подписаны обеими Сторонами. Соответствующие дополнительные соглашения Сторон являются неотъемлемой частью Договора.

7.2. Договор может быть досрочно расторгнут по соглашению Сторон либо по требованию одной из Сторон в порядке и по основаниям, предусмотренным действующим законодательством РФ.

## 8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. Договор составлен в трех экземплярах, один из которых находится у Продавца, второй - у Покупателя, третий передается в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

8.2. К Договору прилагаются:

- копия свидетельства о государственной регистрации права собственности на Объект;

- копия кадастрового паспорта Объекта;
- копии правоустанавливающих документов на Земельный участок;
- **График** платежей (Приложение N 1) *(при выборе соответствующего условия в рамках п. 3.2 Договора)*;
- \_\_\_\_\_.

### 8.3. Адреса, реквизиты и подписи Сторон:

Продавец

Наименование: \_\_\_\_\_  
 Адрес: \_\_\_\_\_  
 ОГРН \_\_\_\_\_  
 ИНН \_\_\_\_\_  
 КПП \_\_\_\_\_  
 Р/с \_\_\_\_\_  
 в \_\_\_\_\_  
 К/с \_\_\_\_\_  
 БИК \_\_\_\_\_  
 ОКПО \_\_\_\_\_  
 От имени Продавца  
 \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ )

М.П.

Покупатель

Наименование: \_\_\_\_\_  
 Адрес: \_\_\_\_\_  
 ОГРН \_\_\_\_\_  
 ИНН \_\_\_\_\_  
 КПП \_\_\_\_\_  
 Р/с \_\_\_\_\_  
 в \_\_\_\_\_  
 К/с \_\_\_\_\_  
 БИК \_\_\_\_\_  
 ОКПО \_\_\_\_\_  
 От имени Покупателя  
 \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ )

М.П.