

**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 (пп. 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, если надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие 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 \_\_\_\_\_ *(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. Все споры, связанные с заключением, толкованием, исполнением и расторжением Договора, будут разрешаться Сторонами путем переговоров.

6.2. В случае недостижения соглашения в ходе переговоров, указанных в п. 6.1 Договора, заинтересованная Сторона направляет претензию в письменной форме, подписанную уполномоченным лицом. Претензия должна быть направлена с использованием средств связи, обеспечивающих фиксирование ее отправления (заказной почтой, телеграфом и т.д.) и получения, либо вручена другой Стороне под расписку.

6.3. К претензии должны быть приложены документы, обосновывающие предъявленные заинтересованной Стороной требования (в случае их отсутствия у другой Стороны), и документы, подтверждающие полномочия лица, подписавшего претензию. Указанные документы представляются в форме надлежащим образом заверенных копий. Претензия, направленная без документов, подтверждающих полномочия лица, ее подписавшего, считается непредъявленной и рассмотрению не подлежит.

6.4. Сторона, которой направлена претензия, обязана рассмотреть полученную претензию и о результатах уведомить в письменной форме заинтересованную Сторону в течение \_\_\_\_ (\_\_\_\_) рабочих дней со дня получения претензии.

6.5. В случае неурегулирования разногласий в претензионном порядке, а также в случае неполучения ответа на претензию в течение срока, указанного в п. 6.4 Договора, спор передается в арбитражный суд по месту нахождения ответчика в соответствии с 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: \_\_\_\_\_

Юридический адрес: \_\_\_\_\_

ОГРН \_\_\_\_\_

ИНН \_\_\_\_\_

КПП \_\_\_\_\_

Р/с \_\_\_\_\_

в \_\_\_\_\_

К/с \_\_\_\_\_

БИК \_\_\_\_\_

ОКПО \_\_\_\_\_

От имени Продавца

\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_)

М.П.

Покупатель

Наименование: \_\_\_\_\_

Юридический адрес: \_\_\_\_\_

ОГРН \_\_\_\_\_

ИНН \_\_\_\_\_

КПП \_\_\_\_\_

Р/с \_\_\_\_\_

в \_\_\_\_\_

К/с \_\_\_\_\_

БИК \_\_\_\_\_

ОКПО \_\_\_\_\_

От имени Покупателя

\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_)

М.П.