**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, а Покупатель - принять и оплатить недвижимое имущество \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(наименование, назначение)* (далее - объект) *(выбрать нужное)*,

**- расположенное по адресу:** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, кадастровый номер** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, площадь** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**кв. м** *(если продается здание, сооружение).*

- **расположенное по адресу**: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, **этаж** \_\_\_\_\_, **помещение** \_\_\_\_\_, **номер комнат**\_\_\_\_\_, **кадастровый номер** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, **площадь** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**кв. м** *(если продается нежилое помещение)***.**

1.2. Объект находится в собственности Продавца, что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) (приложение N \_\_ к Договору).

1.3. *(выбрать нужное)*

**Объект расположен** *(если продается здание, сооружение)*

**Объект находится в здании, которое расположено** *(если продается нежилое помещение)*

на земельном участке, находящемся по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, площадью \_\_\_\_\_, кадастровый номер \_\_\_\_\_, целевое назначение \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, разрешенное использование \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (далее - земельный участок).

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

- **принадлежит Продавцу на праве собственности, что подтверждается выпиской из ЕГРН**.

- **используется Продавцом по договору аренды земельного участка N** \_\_\_\_\_ **от** "\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_ **г.**

1.5. Одновременно *(выбрать нужное/возможен иной вариант/если права на земельный участок не оформлены, данный пункт следует удалить)*

- **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)*.

1.6. Одновременно с объектом передаются документы, относящиеся к недвижимому имуществу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(наименование и реквизиты документов)*.

1.7. Продавец гарантирует, что на момент заключения Договора *(выбрать нужное/возможен иной вариант)*

- **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 права на земельный участок не оформлены).*

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

*(Условия о земельном участке не включаются, если права на него не оформлены.)*

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)) (далее - акт приема-передачи), являющегося неотъемлемой частью Договора.

В акте приема-передачи фиксируются данные о состоянии объекта. Если при приемке будут обнаружены недостатки, то они должны быть указаны в акте приема-передачи.

2.1.2. Передать Покупателю объект и земельный участок по акту приема-передачи в срок до "\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_ г. включительно.

Обязательство Продавца передать объект и земельный участок Покупателю считается исполненным после передачи имущества Покупателю и подписания Сторонами акта приема-передачи.

2.1.3. Представить документы и осуществить все действия, необходимые *(выбрать нужное/возможен иной вариант)*

- **для государственной регистрации перехода права собственности на объект и земельный участок в ЕГРН** *(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 ЕГРН** *(если Продавец является арендатором земельного участка)*.

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 приема-передачи осмотреть объект и земельный участок и проверить их состояние.

2.2.3. Представить документы и осуществить все действия, необходимые *(выбрать нужное/возможен иной вариант)*

- **для государственной регистрации перехода права собственности на объект и земельный участок в ЕГРН** *(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 ЕГРН** *(если Продавец является арендатором земельного участка).*

2.3. Стороны обязуются подать в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, документы для государственной регистрации согласно п. п. 2.1.3 и 2.2.3 Договора не позднее "\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_ г.

2.4. Все необходимые расходы по государственной регистрации перехода прав на объект и земельный участок *(выбрать нужное)*

**- несет Покупатель.**

**- несет Продавец.**

**- Стороны несут поровну** *(возможно установление иного соотношения)*.

2.5. Риск случайной гибели или случайного повреждения объекта переходит к Покупателю после передачи объекта и подписания Сторонами акта приема-передачи.

3. ЦЕНА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Сумма Договора включает *(выбрать нужное/возможен иной вариант)*

- **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 права на земельный участок не оформлены)*.

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

- **единовременно, не позднее** \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_) **рабочих дней с момента подписания Сторонами Договора;**

- **единовременно, не позднее** \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_) **рабочих дней со дня подачи всех необходимых документов на государственную регистрацию согласно п. 2.3 Договора;**

- **в следующем порядке:** \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_) **процентов суммы Договора (п. 3.1 Договора), что составляет** \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) **руб., в том числе НДС** \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) **руб., - не позднее** \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_) **рабочих дней с момента подписания Сторонами Договора,** \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_) **процентов суммы Договора (п. 3.1 Договора), что составляет** \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) **руб., в том числе НДС** \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) **руб., - не позднее** \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_) **рабочих дней со дня подачи всех необходимых документов на государственную регистрацию согласно п. 2.3 Договора;**

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

3.3. Проценты на сумму оплаты по Договору не начисляются и не уплачиваются.

3.4. Все расчеты по Договору производятся в безналичном порядке путем перечисления денежных средств на расчетный счет Продавца.

3.5. Обязанность Покупателя по оплате считается исполненной в момент зачисления денежных средств на корреспондентский счет банка Продавца.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. За нарушение сроков оплаты, предусмотренных п. 3.2 Договора, Продавец вправе потребовать от Покупателя уплатить неустойку (пени) в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_) процентов от неуплаченной суммы Договора (п. 3.1 Договора) за каждый день просрочки.

4.2. За нарушение Продавцом срока передачи объекта Покупатель вправе потребовать от Продавца уплатить неустойку (пени) в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) процентов от суммы Договора (п. 3.1 Договора) за каждый день просрочки.

4.3. В случае уклонения от государственной регистрации перехода прав на объект (п. 2.3 Договора) Сторона, нарушившая Договор, обязана уплатить другой Стороне штраф в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) руб.

4.4. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства по Договору, обязана возместить другой Стороне причиненные такими нарушениями убытки.

5. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ (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 \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рабочих 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 отказаться от Договора 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 заинтересованная Сторона направляет претензию в письменной форме, подписанную уполномоченным лицом.

Претензия направляется любым из следующих способов:

- заказным письмом с уведомлением о вручении;

- курьерской доставкой. В этом случае факт получения претензии подтверждается распиской, которая должна содержать наименование документа и дату его получения, а также фамилию, инициалы, должность и подпись лица, получившего данный документ.

Претензия влечет гражданско-правовые последствия для Стороны, которой направлена, с момента ее доставки указанной Стороне или ее представителю. Такие последствия возникают и в случае, когда претензия не была вручена адресату по зависящим от него обстоятельствам.

Претензия считается доставленной, если она:

- поступила адресату, но по обстоятельствам, зависящим от него, не была вручена или адресат не ознакомился с ней;

- доставлена по адресу, указанному в ЕГРЮЛ или названному самим адресатом, даже если последний не находится по такому адресу.

6.3. К претензии должны прилагаться 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 в соответствии с законодательством.

7. ИЗМЕНЕНИЕ И ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

7.1. Все изменения и дополнения к Договору должны быть 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 законодательством.

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.

8.2. Если иное не предусмотрено Договором, уведомления и иные юридически значимые сообщения могут направляться Сторонами факсом, электронной почтой или иным способом связи при условии, что он позволяет достоверно установить, от кого исходило сообщение и кому оно адресовано.

8.3. К Договору прилагаются:

- выписка из ЕГРН, удостоверяющая право собственности на объект (приложение N \_\_);

- копии правоустанавливающих документов на земельный участок (приложения N N \_\_\_) *(при выборе соответствующих условий в рамках п. 1.4 Договора)*;

- График платежей (приложение N 1) *(при выборе соответствующего условия в рамках п. 3.2 Договора)*;

- \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

9. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Продавец Покупатель

Наименование: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Наименование: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Адрес: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Адрес: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Телефон/факс: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Телефон/факс: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Адрес электронной почты: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Адрес электронной почты: \_\_\_\_\_\_\_\_\_

ОГРН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ОГРН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

КПП \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ КПП \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Р/с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Р/с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

К/с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ К/с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

БИК \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ БИК \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

От имени Продавца От имени Покупателя

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

М.П. М.П.