

Договор купли-продажи недвижимости

г. Москва

«__» _____ 20__ г.

_____, именуемое в дальнейшем «Продавец», в лице _____, действующего на основании _____, с одной стороны, и _____ именуемое в дальнейшем «Покупатель», в лице _____, действующего на основании _____, с другой стороны, при совместном упоминании в дальнейшем именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор купли-продажи имущества (далее – «Договор купли-продажи») о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. На основании Протокола об итогах продажи от «__» _____ 201__ года Продавец обязуется передать в собственность, а Покупатель оплатить и принять в соответствии с условиями Договора следующее имущество (далее совместно именуемое – «Имущество», а по отдельности соответственно «Недвижимое имущество», «Движимое имущество», «Имущественный комплекс» и иное с его характеристиками): _____¹.

1.2. Покупатель обязуется оформить и принять на себя обязательства, являющиеся ограничениями (обременениями) права собственности на Имущество, указанное в п. 1.1. настоящего Договора купли-продажи, самостоятельно.²

2. Цена Договора

2.1. Установленная по итогам продажи (Протокол об итогах продажи от «__» _____ 201__ года №__) цена Имущества (далее – цена Договора) составляет _____ (_____) рублей, в том числе НДС _____ (_____) рублей/ НДС не облагается³.

2.2. Цена земельного участка, указанного в п. 1.1. Договора, в размере _____ (_____) рублей (НДС не облагается) включена в цену Договора.⁴

2.3. Задаток в сумме _____ (_____) рублей, внесенный Покупателем на счет ООО «РТ-Капитал», засчитывается в счет оплаты Имущества.

2.4. С учетом п. 2.3. Договора Покупатель обязан уплатить сумму в размере _____ (_____) рублей, представляющую собой сумму цены Договора за вычетом суммы внесенного Покупателем задатка, в том числе НДС _____ (_____) рублей/ НДС не облагается.

3. Платежи по Договору

3.1. Покупатель обязуется оплатить сумму, указанную в п. 2.4. Договора, в течение 30 (тридцати) рабочих дней с даты подписания Сторонами Договора путем перечисления всей суммы на расчетный счет Продавца.

3.2. Обязательства Покупателя по оплате цены Договора считаются выполненными с даты поступления денежных средств в полном объеме на расчетный счет Продавца.

4. Передача имущества

4.1. Имущество передается Продавцом Покупателю по акту приема-передачи в течение 30 (тридцати) календарных дней после поступления денежных средств по Договору на счет Продавца в полном объеме.

4.2. С даты подписания акта приема-передачи Имущества ответственность за сохранность Имущества, переданного Покупателю, равно как и риск случайной порчи или гибели этого Имущества, несет Покупатель.

4.3. Обязательство Продавца передать Имущество Покупателю считается исполненным после подписания Сторонами акта приема-передачи.

¹ Вписывается предмет продажи.

² Пункт включается в предмет Договора только при условии наличия ограничений (обременений) на Имущество.

³ Включается в случае если Имущество не облагается НДС

⁴ Пункт включается в Договор, если в состав имущества входит земельный участок

5. Ответственность Сторон

5.1. В случае если Покупатель допустит нарушение принятых обязательств в сроках оплаты цены Договора в соответствии с п. 3.1. Договора более чем на 20 (двадцать) рабочих дней, Продавец имеет право расторгнуть Договор в одностороннем порядке и взыскать с Покупателя штраф в размере 10 (Десяти) процентов от цены Договора. При этом сумма задатка удерживается в полном объеме сверх предусмотренных настоящим Договором для Покупателя штрафных санкций.

В этом случае Продавец направляет письменное уведомление Покупателю по адресу, указанному в разделе 10 Договора, с требованием об уплате штрафа и срока его уплаты. Оформление Сторонами соглашения о расторжении Договора не требуется.

5.2. За нарушение Покупателем срока уплаты суммы, предусмотренной п. 2.4. Договора, а также за нарушение Покупателем сроков, предусмотренных п.6.9. Договора, Продавец вправе потребовать от Покупателя выплаты пени в размере 0,1% от цены Договора за каждый день просрочки по день фактического исполнения соответствующего обязательства.

5.3. Уклонение Покупателя от приема-передачи Имуущества в соответствии с условиями Договора или подписания акта приема-передачи рассматривается как отказ от исполнения Договора. Договор считается расторгнутым вследствие одностороннего отказа Покупателя от исполнения обязанности принять Имуущество, все обязательства Сторон по Договору прекращаются. В этом случае Продавец имеет право взыскать штраф в размере 10 (Десяти) процентов от цены Договора. Сумма задатка в этом случае не возвращается Покупателю.

5.4. За неисполнение или ненадлежащее исполнение иных обязанностей по Договору Стороны несут ответственность, установленную действующим законодательством Российской Федерации.

6. Возникновение права собственности

6.1. Стороны договорились, что государственная регистрация перехода права собственности на Недвижимое имущество, входящее в состав Имуущества, производится после подписания сторонами акта приема-передачи, указанного в пункте 4.1. Договора.

6.2. Право собственности на Недвижимое имущество возникает у Покупателя с даты государственной регистрации права в Едином государственном реестре недвижимости.

6.3. Уступаемые Продавцом права и обязанности арендатора по Договору аренды переходят к покупателю с момента государственной регистрации изменения арендатора в Договоре аренды в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав.⁵

6.4. Стороны договорились, что для перехода уступаемых прав и обязанностей арендатора по Договору аренды от Продавца к Покупателю подписания каких-либо документов, кроме договора, не требуется.⁶

6.5. Датой государственной регистрации перехода права собственности на Недвижимое имущество (и изменения арендатора в Договоре аренды)⁶ является день внесения соответствующих записей в Единый государственный реестр недвижимости.

6.6. Право собственности на Движимое имущество, входящее в состав Имуущества, возникает у Покупателя с момента подписания сторонами акта приема-передачи, указанного в пункте 4.1. Договора.

6.7. Все расходы по государственной регистрации перехода права собственности и иных прав на Имуущество несет Покупатель.

6.8. Продавец обязуется предоставить Покупателю все необходимые документы для государственной регистрации перехода права собственности и иных прав на Имуущество, в том числе доверенность на физических лиц, указанных Покупателем (в случае необходимости).

6.9. Покупатель обязан в течение 10 (десяти) календарных дней с даты подписания Сторонами акта приема-передачи Имуущества (п.4.1. Договора) направить в орган регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним документы, необходимые для государственной регистрации перехода права собственности и иных прав на Недвижимое имущество.

7. Обстоятельства непреодолимой силы

7.1. Ни одна из Сторон не несет ответственности перед другой Стороной за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору, обусловленное действием обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, то есть объявленной или фактической войной, гражданскими волнениями, эпидемиями, блокадами,

⁵ Включается в договор, если предметом договора является переход права аренды

пожарами, землетрясениями, наводнениями и другими природными стихийными бедствиями, а также изданием актов государственных органов.

7.2. Свидетельство, выданное торгово-промышленной палатой или иным компетентным органом, является достаточным подтверждением наличия и продолжительности действия обстоятельств непреодолимой силы.

7.3. Сторона, которая не исполняет свои обязательства вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы, должна не позднее, чем в трехдневный срок известить другую Сторону о таких обстоятельствах и их влиянии на исполнение обязательств по Договору.

7.4. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют на протяжении трех последовательных месяцев, Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон.

8. Разрешение споров

8.1. Сторона, нарушившая свои обязательства по Договору должна без промедления устранить нарушения или принять меры к устранению последствий этих нарушений.

8.2. Все споры по Договору решаются путем переговоров.

8.3. В случае если Стороны не придут к соглашению об урегулировании споров и разногласий, все споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, в том числе касающиеся его исполнения, нарушения, изменения, прекращения или недействительности, подлежат разрешению в соответствии с законодательством РФ.

9. Заключительные положения

9.1. Договор считается заключенным и вступает силу с даты его подписания Сторонами.

9.2. Отношения Сторон, не урегулированные Договором, регулируются законодательством Российской Федерации.

9.3. Отношения между Сторонами по Договору прекращаются по исполнению ими всех условий Договора.

9.4. Изменения и дополнения к Договору считаются действительными, если они совершены в письменной форме, подписаны Сторонами.

9.5. Договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один экземпляр - Продавцу, один - Покупателю, и один экземпляр - для хранения в органе регистрации прав.

10. Адреса, банковские реквизиты и подписи Сторон:

Продавец:	Покупатель:
ОГРН ИНН КПП Адрес (место нахождения): р/с в БИК к/с	
_____	_____