

Договор купли-продажи недвижимого имущества

г. _____ «_____» _____ 2026 г.

_____ в лице _____, действующего на основании _____, именуемый в дальнейшем «Продавец», с одной стороны, и _____ в лице _____, действующего на основании _____, именуемый в дальнейшем «Покупатель», с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор, в дальнейшем «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 «_____» _____ 2026 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 «_____» _____ 2026 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. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Продавец

Юр. адрес: _____

Почтовый адрес: _____

ИНН: _____

КПП: _____

Банк: _____

Рас./счёт: _____

Корр./счёт: _____

БИК: _____

Покупатель

Юр. адрес: _____

Почтовый адрес: _____

ИНН: _____

КПП: _____

Банк: _____

Рас./счёт: _____

Корр./счёт: _____

БИК: _____

10. ПОДПИСИ СТОРОН

Продавец _____

Покупатель _____