ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОСТИ

**(ЗДАНИЯ, СООРУЖЕНИЯ, НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ)**

|  |  |
| --- | --- |
| г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2025 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 «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2025 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 «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2025 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 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |

Памятка к шаблону документа **(ВАЖНО!)**

В случае, если вы сомневаетесь в подписываемом договоре - обязательно обращайтесь к профессионалам! Мы в Амулекс следим за тем, чтобы договор учитывал ваши интересы и обеспечивал юридическую защиту вам и вашим близким!

И помните: намного дешевле составить договор, который обеспечит учет ваших интересов, чем в спорной ситуации отстаивать свои права по договору, который вас не защищает.

**Всегда готовы защитить вас:**

[8 800 551-30-57](https://amulex.ru/docsdocx/tel://88005513057) - Телефон

[t.me/AmulexBot](https://t.me/AmulexBot) - Telegram

+7 (499) 215-14-77 - WhatsApp

Всегда на вашей стороне. Амулекс