

ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА	უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება
Преамбула Настоящий договор купли-продажи недвижимого имущества («Договор») заключён в г. [город], Грузия, [дата], между: Продавцом: [ФИО], личный/ид. № [...], проживающим по адресу: [адрес] («Продавец»); и Покупателем: [ФИО], личный/ид. № [...], проживающим по адресу: [адрес] («Покупатель»), совместно именуемые «Стороны».	პრეამბულა წინამდებარე უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება („ხელშეკრულება“) დაიდო ქ. [ქალაქი], საქართველო, [თარიღი], შემდეგ მხარეთა შორის: გამყიდველი: [სახელი, გვარი], პირადი/ს/კ № [...], მისამართი: [მისამართი] („გამყიდველი“); და მყიდველი: [სახელი, გვარი], პირადი/ს/კ № [...], მისამართი: [მისამართი] („მყიდველი“), ერთობლივად წოდებულნი „მხარეები“.
1. Предмет 1.1 Продавец продаёт, а Покупатель покупает недвижимое имущество по адресу: [полный адрес], площадью [] кв. м [земельный участок [] кв. м], кадастровый код [] («Объект»). 1.2 Объект принадлежит Продавцу на основании [выписки из реестра / предыдущего договора], зарегистрированного в Публичном реестре. 1.3 Объект продаётся вместе с [принадлежностями / парковкой / кладовой, согласно перечню].	1. საგანი 1.1 გამყიდველი ყიდის, ხოლო მყიდველი ყიდულობს უძრავ ქონებას მისამართზე: [სრული მისამართი], ფართობით [] კვ.მ [მიწის ნაკვეთი [] კვ.მ], საკადასტრო კოდი [] („ქონება“). 1.2 ქონება ეკუთვნის გამყიდველს [ამონაწერის / წინა ხელშეკრულების] საფუძველზე, რომელიც რეგისტრირებულია საჯარო რეესტრში. 1.3 ქონება იყიდება [კუთვნილებებთან / პარკინგთან / სათავსოსთან ერთად, ნუსხის მიხედვით].
2. Гарантии Продавца 2.1 Продавец гарантирует, что является законным собственником Объекта и имеет полное право на его отчуждение. 2.2 Продавец гарантирует, что Объект свободен от ипотеки, арестов, залогов, аренды, налоговых задолженностей и притязаний третьих лиц, за исключением указанного в Приложении 1. 2.3 Покупатель ознакомился с актуальной выпиской из Публичного реестра.	2. გამყიდველის გარანტიები 2.1 გამყიდველი იძლევა გარანტიას, რომ არის ქონების კანონიერი მესაკუთრე და აქვს მისი გასხვისების სრული უფლება. 2.2 გამყიდველი იძლევა გარანტიას, რომ ქონება თავისუფალია იპოთეკის, ყადაღის, გირავნობის, ქირავნობის, საგადასახადო დავალიანებისა და მესამე პირთა პრეტენზიებისაგან, გარდა დანართ 1-ში მითითებულისა. 2.3 მყიდველი გაეცნო საჯარო რეესტრის მიმდინარე ამონაწერს.
3. Цена 3.1 Цена Объекта составляет [сумма] [лари / эквивалент в лари суммы в долларах США]. 3.2 Цена является окончательной и включает [всё, указанное в п. 1.3].	3. ფასი 3.1 ქონების ნასყიდობის ფასი შეადგენს [თანხა]-ს [ლარი / აშშ დოლარის ლარში ეკვივალენტი]. 3.2 ფასი საბოლოოა და მოიცავს [პუნქტ 1.3-ში ჩამოთვლილ ყველა ელემენტს].
4. Оплата	4. გადახდა

4.1 Покупатель уплачивает цену [полностью при подписании / % при подписании и остаток при регистрации] банковским переводом. 4.2 [Оплата удерживается на эскроу-счёте / посредством аккредитива до регистрации права собственности Покупателя.] 4.3 Оплата подтверждается банковским документом и распиской Продавца.	4.1 მყიდველი იხდის ფასს [სრულად ხელმოწერისას / % ხელმოწერისას და დარჩენილს რეგისტრაციისას] საბანკო გადარიცხვით. 4.2 [გადახდა ინახება ესკროუ-ანგარიშზე / აკრედიტივით მყიდველის საკუთრების რეგისტრაციამდე.] 4.3 გადახდა დასტურდება საბანკო დოკუმენტითა და გამყიდველის ხელწერილით.
5. Переход права собственности 5.1 Право собственности на Объект переходит к Покупателю с момента регистрации права Покупателя в Национальном агентстве публичного реестра (NAPR), а не с момента подписания. 5.2 Стороны подают заявление о регистрации в Доме юстиции [в день подписания / в течение дней].	5. საკუთრების უფლების გადაცემა 5.1 ქონებაზე საკუთრების უფლება მყიდველზე გადადის მყიდველის უფლების საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში (NAPR) რეგისტრაციის მომენტიდან და არა ხელმოწერისას. 5.2 მხარეები რეგისტრაციისთვის მიმართავენ იუსტიციის სახლს [ხელმოწერის დღეს / დღეში].
6. Регистрация 6.1 Регистрация осуществляется в Доме юстиции / NAPR. 6.2 Стороны являются лично либо через нотариальную доверенность и представляют документы, требуемые NAPR. 6.3 Регистрационный сбор оплачивает [Покупатель / по соглашению].	6. რეგისტრაცია 6.1 რეგისტრაცია ხორციელდება იუსტიციის სახლში / NAPR-ში. 6.2 მხარეები ცხადდებიან პირადად ან ნოტარიულად დამოწმებული მინდობილობით და წარადგენენ NAPR-ის მიერ მოთხოვნილ დოკუმენტებს. 6.3 სარეგისტრაციო მოსაკრებელს იხდის [მყიდველი / შეთანხმებით].
7. Передача 7.1 Продавец передаёт Объект, ключи и документы Покупателю [при регистрации / в течение дней после регистрации]. 7.2 Стороны подписывают акт приёма-передачи с указанием состояния и показаний счётчиков. 7.3 Объект передаётся свободным от проживающих лиц и имущества третьих лиц.	7. გადაცემა 7.1 გამყიდველი გადასცემს ქონებას, გასაღებებსა და დოკუმენტებს მყიდველს [რეგისტრაციისას / რეგისტრაციიდან დღეში]. 7.2 მხარეები ხელს აწერენ მიღება-ჩაბარების აქტს მდგომარეობისა და მრიცხველების ჩვენების მითითებით. 7.3 ქონება გადაეცემა მოსახლეთა და მესამე პირთა ნივთებისაგან თავისუფალი.
8. Погашение платежей 8.1 Продавец обязан погасить все коммунальные счета, налоги и платежи, относящиеся к Объекту, до даты передачи. 8.2 Любые задолженности по Объекту, возникшие до передачи, остаются ответственностью Продавца.	8. გადასახდელების დაფარვა 8.1 გამყიდველი ვალდებულია გადაცემის თარიღამდე დაფაროს ქონებასთან დაკავშირებული ყველა კომუნალური ქვითარი, გადასახადი და მოსაკრებელი. 8.2 გადაცემამდე წარმოშობილი ქონებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი დავალიანება რჩება გამყიდველის პასუხისმგებლობად.

9. Обязанности Продавца 9.1 Продавец обязан передать право собственности свободным от притязаний, содействовать регистрации и предоставить все документы, необходимые для регистрации Покупателя. 9.2 Продавец не вправе обременять или отчуждать Объект после подписания.	9. გამყიდველის მოვალეობები 9.1 გამყიდველი ვალდებულია გადასცეს ქონება პრეტენზიებისაგან თავისუფალი, ითანამშრომლოს რეგისტრაციაში და წარადგინოს მყიდველის რეგისტრაციისთვის საჭირო ყველა დოკუმენტი. 9.2 გამყიდველი უფლებამოსილი არ არის ხელმოწერის შემდეგ დატვირთოს ან გაასხვისოს ქონება.
10. Обязанности Покупателя 10.1 Покупатель обязан уплатить цену согласно договорённости и содействовать регистрации. 10.2 Покупатель обязан принять Объект в согласованном состоянии.	10. მყიდველის მოვალეობები 10.1 მყიდველი ვალდებულია გადაიხადოს ფასი შეთანხმებისამებრ და ითანამშრომლოს რეგისტრაციაში. 10.2 მყიდველი ვალდებულია მიიღოს ქონება შეთანხმებულ მდგომარეობაში.
11. Налоги и расходы 11.1 В Грузии не взимается налог на покупку или гербовый сбор при передаче. 11.2 Налог на прирост стоимости: продавец — физическое лицо освобождается от подоходного налога, если владел Объектом более 2 лет; иначе применяется 5% с прироста. 11.3 Регистрационные и нотариальные сборы оплачивает [Покупатель / поровну], по соглашению.	11. გადასახადები და ხარჯები 11.1 საქართველოში გადაცემისას არ ეკისრება ნასყიდობის გადასახადი ან საგერბო მოსაკრებელი. 11.2 ნამეტი (კაპიტალის მოგება): გამყიდველი ფიზიკური პირი თავისუფლდება საშემოსავლო გადასახადისგან, თუ ქონებას ფლობდა 2 წელზე მეტ ხანს; წინააღმდეგ შემთხვევაში ნამეტს ეკისრება 5%. 11.3 სარეგისტრაციო და ნოტარიულ ხარჯებს იხდის [მყიდველი / თანაბრად], შეთანხმებით.
12. Правоспособность и иностранная собственность 12.1 Покупатель подтверждает право владеть Объектом в соответствии с законодательством Грузии. 12.2 Стороны признают, что иностранные физические лица и подконтрольные иностранцам компании не вправе владеть сельскохозяйственной землёй в Грузии; настоящий Объект является [несельскохозяйственным / см. Приложение].	12. უფლებამოსილება და უცხოელის საკუთრება 12.1 მყიდველი ადასტურებს ქონების ფლობის უფლებამოსილებას საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად. 12.2 მხარეები აღიარებენ, რომ უცხო ქვეყნის ფიზიკურ პირებსა და უცხოელების მიერ კონტროლირებად კომპანიებს არ აქვთ საქართველოში სასოფლო-სამეურნეო მიწის ფლობის უფლება; წინამდებარე ქონება არის [არასასოფლო-სამეურნეო / იხ. დანართი].
13. Риск 13.1 Риск случайной гибели или повреждения Объекта переходит к Покупателю в момент передачи. 13.2 До передачи Продавец обязан сохранять Объект в текущем состоянии.	13. რისკი 13.1 ქონების შემთხვევითი განადგურების ან დაზიანების რისკი მყიდველზე გადადის გადაცემის მომენტში. 13.2 გადაცემამდე გამყიდველი ვალდებულია შეინარჩუნოს ქონება მიმდინარე მდგომარეობაში.
14. Ответственность и нарушение	14. პასუხისმგებლობა და დარღვევა

14.1 Нарушившая Сторона возмещает другой Стороне убытки в соответствии с законодательством Грузии. 14.2 Если регистрация права Покупателя не состоится по вине Продавца, Покупатель вправе расторгнуть договор и вернуть все уплаченные суммы [и штраф в размере []]. 14.3 [Пеня за просрочку оплаты: []% за каждый день просрочки.]	14.1 ვალდებულების დამრღვევი მხარე მეორე მხარეს აუნაზღაურებს ზიანს საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად. 14.2 თუ მყიდველის უფლების რეგისტრაცია არ შედგება გამყიდველის ბრალით, მყიდველს უფლება აქვს შეწყვიტოს ხელშეკრულება და დაიბრუნოს ყველა გადახდილი თანხა [და [] ოდენობის ჯარიმა]. 14.3 [გადახდის ვადის გადაცილების საურავი: []% ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე.]
15. Применимое право и споры 15.1 Договор регулируется законодательством Грузии. 15.2 Споры разрешаются путём переговоров, а при недостижении согласия — судами Грузии.	15. მარეგულირებელი სამართალი და დავები 15.1 ხელშეკრულება რეგულირდება საქართველოს კანონმდებლობით. 15.2 დავები წყდება მოლაპარაკებით, ხოლო შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში – საქართველოს სასამართლოს მიერ.
16. Язык 16.1 Договор составлен на русском и грузинском языках. 16.2 В случае расхождений преимущественную силу имеет [грузинская] версия.	16. ენა 16.1 ხელშეკრულება შედგენილია [ინგლისურ/რუსულ] და ქართულ ენებზე. 16.2 სხვაობის შემთხვევაში უპირატესობა ენიჭება [ქართულ] ვერსიას.
17. Нотариальное удостоверение и формальности 17.1 Договор подписывается перед регистратором в Доме юстиции либо удостоверяется нотариусом. 17.2 Если Сторона не понимает грузинский язык, при подписании должны присутствовать сертифицированный переводчик и нотариус. 17.3 Стороны подписывают все дополнительные документы, необходимые для завершения регистрации.	17. ნოტარიული დამოწმება და ფორმალობები 17.1 ხელშეკრულებას ხელი ეწერება იუსტიციის სახლის რეგისტრატორის წინაშე ან მოწმდება ნოტარიუსის მიერ. 17.2 თუ მხარეს არ ესმის ქართული ენა, ხელმოწერისას უნდა დაესწრონ სერტიფიცირებული თარჯიმანი და ნოტარიუსი. 17.3 მხარეები ხელს აწერენ რეგისტრაციის დასასრულებლად საჭირო ყველა დამატებით დოკუმენტს.
18. Заключительные положения 18.1 Договор вступает в силу с момента подписания и завершается регистрацией права Покупателя. 18.2 Изменения вносятся в письменной форме за подписью обеих Сторон. 18.3 Договор составлен в [трёх] экземплярах равной юридической силы, включая один для Публичного реестра. 18.4 Вопросы, не урегулированные Договором, регулируются Гражданским кодексом Грузии.	18. დასკვნითი დებულებები 18.1 ხელშეკრულება ძალაში შედის ხელმოწერისთანავე და სრულდება მყიდველის უფლების რეგისტრაციით. 18.2 ცვლილებები უნდა განხორციელდეს წერილობით, ორივე მხარის ხელმოწერით. 18.3 ხელშეკრულება შედგენილია [სამ] თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ეგზემპლარად, მათ შორის ერთი საჯარო რეგისტრისთვის. 18.4 ხელშეკრულებით მოუწესრიგებელი საკითხები რეგულირდება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით.

ПОДПИСИ	ხელმოწერები
ПРОДАВЕЦ / [имя] Подпись: _____ Личный/ид. №: _____ Дата: _____	გამყიდველი / [სახელი] ხელმოწერა: _____ პირადი/ს/კ №: _____ თარიღი: _____
ПОКУПАТЕЛЬ / [имя] Подпись: _____ Личный/ид. №: _____ Дата: _____	მყიდველი / [სახელი] ხელმოწერა: _____ პირადი/ს/კ №: _____ თარიღი: _____