

# Договор

## купли-продажи объекта недвижимого имущества (жилого дома, здания, сооружения)

г. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, в лице \_\_\_\_\_,  
\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_,  
именуемое в дальнейшем «Продавец», с одной стороны, и  
\_\_\_\_\_, в лице \_\_\_\_\_,  
\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_,  
именуемое в дальнейшем «Покупатель», с другой стороны,  
а вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

### 1. Предмет договора

1.1. По настоящему договору Продавец обязуется передать в собственность Покупателю, а Покупатель обязуется принять и оплатить жилой дом, расположенный на земельном участке по адресу: \_\_\_\_\_ (далее - объект недвижимого имущества).

1.2. Указанный жилой дом имеет общую площадь \_\_\_\_\_ кв. м., в том числе жилую - \_\_\_\_\_ кв. м., состоит из \_\_\_\_\_, что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра недвижимости № \_\_\_\_\_, выданной \_\_\_\_\_, кадастровый номер \_\_\_\_\_.

1.3. Отчуждаемый по настоящему договору объект недвижимого имущества принадлежит Продавцу на праве собственности на основании \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_, что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра недвижимости № \_\_\_\_\_, выданной \_\_\_\_\_.

1.4. По настоящему договору Покупателю одновременно с передачей права собственности на объект недвижимого имущества передается право собственности на земельный участок, площадью \_\_\_\_\_ кв. м, с кадастровым номером \_\_\_\_\_, категория земель \_\_\_\_\_, разрешенное использование: \_\_\_\_\_, занятый объектом недвижимого имущества и необходимый для его использования.

1.5. Земельный участок, на котором расположен объект недвижимого имущества, принадлежит Продавцу на праве собственности на основании \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_, что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра недвижимости № \_\_\_\_\_, выданной \_\_\_\_\_.

1.6. Продавец доводит до сведения Покупателя, а Покупатель к сведению принимает, что на момент заключения настоящего договора лиц, предусмотренных ст. 558 ГК РФ, сохраняющих право пользования и проживания указанным жилым домом, не имеется.

### 2. Обязательства сторон

2.1. Продавец обязуется:

2.1.1. Передать Покупателю в собственность объект недвижимого имущества по акту приема-передачи в порядке и сроки, установленные настоящим договором.

2.1.2. Совершить все необходимые действия для государственной регистрации перехода права собственности на объект недвижимого имущества.

2.1.3. Осуществить все необходимые действия и нести все расходы, связанные с подготовкой объекта недвижимого имущества к продаже.

2.1.4. Принять произведенную Покупателем оплату.

2.2. Покупатель обязуется:

2.2.1. Оплатить стоимость объекта недвижимого имущества в размере и порядке, установленных настоящим договором.

2.2.2. Принять объект недвижимого имущества на условиях, предусмотренных настоящим договором.

### **3. Цена договора и порядок расчетов**

3.1. Указанный объект недвижимого имущества оценивается Сторонами и продается за \_\_\_\_\_ рублей , .

Цена договора является окончательной и в дальнейшем изменению не подлежит.

3.2. В день подписания настоящего договора Покупатель выплачивает Продавцу аванс в размере \_\_\_\_\_% цены договора. Окончательный расчет осуществляется не позднее \_\_\_\_\_ с момента заключения настоящего договора.

3.3. Расчет между Сторонами осуществляется путем безналичного перечисления суммы денежных средств на банковский счет Продавца, указанный в настоящем договоре. Подтверждением оплаты будет являться предоставление банковской выписки о перечислении денежных средств со счета Покупателя на счет Продавца.

### **4. Передача объекта недвижимого имущества и переход права собственности к покупателю**

4.1. Продавец обязуется передать Покупателю, а Покупатель обязуется принять у Продавца продаваемый по настоящему договору объект недвижимого имущества и земельный участок, на котором он расположен, на основании передаточного акта, который составляется Сторонами одновременно с подписанием настоящего договора в простой письменной форме.

4.2. Покупатель удовлетворен качественным состоянием объекта недвижимого имущества, осмотрел его до подписания настоящего договора, каких-либо дефектов или недостатков, о которых не было сообщено, он не обнаружил.

4.3. Право собственности на объект недвижимого имущества и земельный участок, на котором он расположен, переходят к Покупателю с момента государственной регистрации перехода права собственности.

4.4. Риск случайной гибели или порчи объекта недвижимого имущества, отчуждаемого по настоящему договору, до перехода права собственности к Покупателю лежит на Продавце.

4.5. С момента передачи объекта недвижимого имущества Покупателю и до его полной оплаты объект недвижимого имущества признается находящимся в залоге у Продавца для обеспечения исполнения Покупателем его обязанности по оплате.

4.6. Все расходы, связанные с регистрацией перехода права собственности, несет Покупатель.

### **5. Гарантии состоятельности сделки**

5.1. Продавец гарантирует, что до заключения настоящего договора объект недвижимого имущества никому не продан, не является предметом залога, в споре, под арестом и запретом не состоит.

## **6. Ответственность сторон**

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.2. В случае нарушения установленного настоящим договором срока передачи объекта недвижимого имущества Продавец уплачивает Покупателю за каждый день просрочки неустойку в размере \_\_\_\_\_ % от его стоимости.

6.3. Сторона, необоснованно уклоняющаяся от государственной регистрации перехода права собственности, должна возместить другой Стороне убытки, вызванные задержкой регистрации.

6.4. В случае расторжения настоящего договора или признания его недействительным, а также в случае отказа в государственной регистрации перехода права собственности, Стороны обязаны вернуть друг другу все полученное ими по сделке.

6.5. В случае если расторжение договора или признание его недействительным, отказ в государственной регистрации перехода права собственности произошли в результате действий или бездействия одной из Сторон, то виновная Сторона должна возместить другой Стороне причиненные убытки, а также все расходы, связанные с подготовкой, оформлением настоящего договора и регистрацией перехода права собственности, если иное не предусмотрено действующим законодательством.

## **7. Порядок разрешения споров**

7.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении настоящего договора, будут по возможности разрешаться путем переговоров между Сторонами.

7.2. В случае если Стороны не придут к соглашению, споры разрешаются в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

## **8. Заключительные положения**

8.1. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, один из которых хранится в делах органа регистрации прав, а остальные выдаются Продавцу и Покупателю.

8.2. Договор вступает в силу с момента его подписания и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств по настоящему договору.

8.3. Все изменения и дополнения к настоящему договору оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью настоящего договора.

8.4. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

## **9. Реквизиты и подписи сторон**

| <b>Продавец:</b>            | <b>Покупатель:</b>          |
|-----------------------------|-----------------------------|
| _____                       | _____                       |
| адрес: _____                | адрес: _____                |
| ИНН: _____                  | ИНН: _____                  |
| КПП: _____                  | КПП: _____                  |
| ОКПО: _____                 | ОКПО: _____                 |
| ОГРН: _____                 | ОГРН: _____                 |
| Банковские реквизиты:       | Банковские реквизиты:       |
| р/счет _____                | р/счет _____                |
| в _____                     | в _____                     |
| кор. _____ счет _____ банка | кор. _____ счет _____ банка |

|           |           |
|-----------|-----------|
| БИК _____ | БИК _____ |
| _____     | _____     |
| _____     | _____     |
| М. П.     | М. П.     |

Приложение № \_\_\_\_\_  
к договору купли-продажи объекта недвижимого имущества (жилой дом, здание, сооружение)

**Акт приема-передачи объекта недвижимого имущества по договору  
купи-продажи**

\_\_\_\_\_, в лице \_\_\_\_\_,  
\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_,  
именуемое в дальнейшем «Продавец», с одной стороны, и  
\_\_\_\_\_, в лице \_\_\_\_\_,  
\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_,  
именуемое в дальнейшем «Покупатель», с другой стороны,  
а вместе именуемые «Стороны», подписали настоящий акт о нижеследующем:

1. В рамках исполнения договора купли-продажи объекта недвижимого имущества № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ Продавец передал в собственность Покупателю, а Покупатель принял объект недвижимого имущества - жилой дом, расположенный на земельном участке по адресу: \_\_\_\_\_, имеющий общую площадь \_\_\_\_\_ кв. м, в том числе жилую - \_\_\_\_\_ кв. м, и состоящий из \_\_\_\_\_, кадастровый номер \_\_\_\_\_ (далее - объект недвижимого имущества).

2. Покупатель также принял в собственность земельный участок, площадью \_\_\_\_\_ кв. м, с кадастровым номером \_\_\_\_\_, категория земель \_\_\_\_\_, разрешенное использование: \_\_\_\_\_, занятый объектом недвижимого имущества и необходимый для его использования.

3. Покупатель осмотрел объект недвижимого имущества и принял его в том качественном состоянии, как оно есть на день подписания настоящего акта.

4. Качественное состояние объекта недвижимого имущества соответствует условиям вышеназванного договора, дефектов и недостатков, о которых Покупатель не был извещен Продавцом, не имеется.

5. Покупатель претензий по состоянию передаваемого объекта недвижимого имущества не имеет. Оплата объекта недвижимого имущества произведена в полном размере.

6. Объект недвижимого имущества передается без задолженности по оплате за коммунальные услуги и техническое обслуживание.

В случае обнаружения такой задолженности Продавец за свой счёт погашает выявленную задолженность вплоть до даты подписания настоящего акта.

7. Вместе с объектом недвижимого имущества Продавец передал Покупателю \_\_\_\_\_ комплектов ключей и следующие документы:  
\_\_\_\_\_.

8. Настоящий акт составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, - по одному экземпляру для каждой из Сторон.

9. Настоящий акт является неотъемлемой частью вышеназванного договора купли-продажи.

10. Реквизиты и подписи Сторон:

| <b>Продавец:</b>      | <b>Покупатель:</b>    |
|-----------------------|-----------------------|
| _____                 | _____                 |
| адрес: _____          | адрес: _____          |
| ИНН: _____            | ИНН: _____            |
| КПП: _____            | КПП: _____            |
| ОКПО: _____           | ОКПО: _____           |
| ОГРН: _____           | ОГРН: _____           |
| Банковские реквизиты: | Банковские реквизиты: |
| р/счет _____          | р/счет _____          |
| в _____               | в _____               |
| кор. _____            | кор. _____            |
| счет _____            | счет _____            |
| банка _____           | банка _____           |
| БИК _____             | БИК _____             |
| _____                 | _____                 |
| _____                 | _____                 |
| _____                 | _____                 |
| М. П.                 | М. П.                 |