

Договор № _____
купли-продажи недвижимого имущества

г. _____

«__» _____ г.

Мы, гражданин _____ (Ф.И.О. гражданина), «__» _____ года рождения, место рождения _____, пол _____, паспорт серия _____ номер _____ выдан _____ код подразделения _____, зарегистрированн _____ по адресу: _____, именуем _____ в дальнейшем «Продавец», с одной стороны и гражданин _____ (Ф.И.О. гражданина), «__» _____ года рождения, место рождения _____, пол _____, паспорт серия _____ номер _____ выдан _____ код подразделения _____, зарегистрированн _____ по адресу: _____, именуем _____ в дальнейшем «Покупатель», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Продавец обязуется передать в собственность Покупателю, а Покупатель обязуется принять и оплатить жилой дом с земельным участком, расположенные по адресу _____, далее по отдельности именуемые соответственно Жилой дом и Земельный участок, а вместе именуемые также - Недвижимое имущество:

1.1.2. Приобретаемое Недвижимое имущество принадлежит Продавцу на праве собственности в том числе:

А) Жилой дом: на основании _____, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права _____ от _____ года/Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости, выданным/ой Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по _____, о чем в Едином государственном реестре недвижимости _____ года сделана запись регистрации № _____, кадастровый (или условный) номер _____ (Приложение №__).

Б) Земельный участок: на основании _____, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права _____ от _____ года/Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости, выданным/ой Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по _____, о чем в Едином государственном реестре недвижимости _____ года сделана запись регистрации № _____, кадастровый (или условный) номер _____ (Приложение №__).

1.1.3. Жилой дом состоит из _____ жилых комнат, этажность _____, имеет общую площадь _____ кв.м. и имеет следующие характеристики: _____. Земельный участок имеет общую площадь _____ кв.м., категория земель: _____, разрешенное использование: _____.

1.1.4. При подписании настоящего Договора Стороны подтверждают, что они не лишены и не ограничены в дееспособности, под опекой и попечительством, патронажем не состоят, не страдают заболеваниями, препятствующими осознать суть подписываемого Договора и обстоятельств его заключения.

2. Цена Договора и порядок оплаты

2.1. По соглашению сторон цена Недвижимого имущества составляет _____ (_____) рублей (Цена Договора). Цена договора включает цену Жилого дома и цену Земельного участка. При этом цена Жилого дома составляет _____ (_____) рублей, цена Земельного участка составляет _____ (_____) рублей. Цена Договора является окончательной и в дальнейшем изменению не подлежит.

2.2. Покупатель обязуется выплатить Продавцу цену Жилого дома с земельным участком, согласованную Сторонами в п.2.1 Договора, в течение ____ (____) дня(ей) с момента подписания настоящего Договора (*вариант: в срок до _____.____года*), но до сдачи документов, необходимых для государственной регистрации перехода права собственности на Недвижимое имущество к Покупателю, в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по _____ (*вариант: в течение ____ (____) дня(ей) после государственной регистрации перехода права собственности на Недвижимое имущество / не позднее «__» _____ г. / иное*).

2.3. Покупатель производит уплату Цены Договора следующим способом _____.

2.4. В случае не поступления Цены Договора, указанной в п. 2.1. настоящего Договора, в указанный в п. 2.2. срок, настоящий Договор считается расторгнутым, а последствия расторжения применимыми с первого дня, следующего за днем, установленным п. 2.2. настоящего Договора.

2.5. Покупатель считается выполнившим свои обязательства по оплате Недвижимого имущества с даты _____ (*вариант: с даты поступления денежных средств на расчетный счет Продавца / с даты регистрации перехода права собственности на Недвижимое имущество / не позднее «__» _____ г. / иное*).

2.6. Расходы, связанные с государственной регистрацией перехода права собственности, не включаются в цену Договора и уплачиваются _____ (*варианты: Покупателем/Продавцом/Сторонами поровну*).

3. Передача Недвижимого имущества

3.1. Передача Недвижимого имущества согласно ст. 556 Гражданского кодекса Российской Федерации оформляется Актом приема-передачи недвижимого имущества (далее – Акт приема-передачи).

3.2. Недвижимое имущество должно быть передано Продавцом Покупателю не позднее «__» _____ г. (*вариант: не позднее _____ (_____) рабочих (вариант: календарных) дней с момента заключения Сторонами настоящего Договора/с даты регистрации перехода права собственности на Недвижимое имущество*).

3.3. Вместе с подписанием Акта приема-передачи Продавец передает Покупателю относящиеся к Недвижимому имуществу документы и принадлежности: _____.

3.4. Фактическая передача Продавцом Недвижимого имущества Покупателю по Акту приема-передачи является исполнением обязательств Продавца по Договору.

3.5. Покупатель до подписания Акта приема-передачи, обязан произвести детальный осмотр Недвижимого имущества. При выявлении недостатков Недвижимого имущества Покупатель обязан указать об этом в Акте приема-передачи и прописать порядок и сроки безвозмездного устранения выявленных недостатков.

3.6. Настоящим Продавец уведомляет Покупателя о том, что на момент подписания настоящего Договора в Недвижимом имуществе никто не

зарегистрирован/зарегистрированы _____ (необходимо указать ФИО и даты рождения зарегистрированных лиц).

Обязанность по выселению и снятию зарегистрированных лиц с регистрационного учета берёт на себя Покупатель. (Абзац включается, если есть зарегистрированные лица)

Лица, сохраняющие право пользования Недвижимым имуществом после его приобретения Покупателем, в том числе согласно ст.292 Гражданского кодекса Российской Федерации, отсутствуют.

3.7. Риск случайной гибели или повреждения Недвижимого имущества переходит к Покупателю после _____ (передачи Недвижимого имущества Покупателю и подписания сторонами Акта приема-передачи/государственной регистрации перехода права собственности на Недвижимое имущество).

4. Права и обязанности Сторон

4.1. Продавец вправе:

4.1.1. Получить оплату по Договору в порядке и сроки, указанные в настоящем Договоре.

4.1.2. Потребовать уплаты пени за нарушение Покупателем порядка и срока уплаты цены Договора, предусмотренного настоящим Договором в размере _____% от не уплаченной в срок суммы за каждый день просрочки.

4.2. Продавец обязан:

4.2.1. Передать Покупателю в собственность Недвижимое имущество по Акту приема-передачи в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

4.2.2. Предоставить все необходимые документы для заключения настоящего Договора и нести полную ответственность за их достоверность. 4.2.3. В случае расторжения настоящего Договора или признания его недействительным вернуть Покупателю денежную сумму, указанную в п. 2.1. настоящего Договора.

4.2.4. Оплатить задолженности по налогам, сборам и обязательным платежам по указанному Недвижимому имуществу до перехода права собственности к Покупателю.

4.3. Покупатель вправе:

4.3.1. Получить Недвижимое имущество в порядке и сроки, указанные в настоящем Договоре.

4.3.2. Потребовать уплаты пени за нарушение Продавцом срока передачи Недвижимого имущества, предусмотренного настоящим Договором в размере _____% от цены Договора за каждый день просрочки.

4.3.3. Потребовать уплаты пени за нарушение Продавцом срока безвозмездного устранения недостатков, предусмотренного настоящим Договором в размере _____% от цены Договора за каждый день просрочки.

4.4. Покупатель обязан:

4.4.1. Принять Недвижимое имущество по Акту приема-передачи в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

4.4.2. Оплатить приобретаемое Недвижимое имущество в размере и порядке, установленном настоящим Договором.

4.4.3. Предоставить все необходимые документы для заключения настоящего Договора и нести полную ответственность за их достоверность.

5. Ответственность Сторон. Форс-мажор

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

5.2. По настоящему Договору Продавец несет ответственность в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации, за предоставление заведомо ложной информации об обременениях Недвижимого имущества и ограничениях его пользования.

5.3. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора в результате обстоятельств чрезвычайного характера, которые Стороны не могли предвидеть или предотвратить.

5.4. При наступлении обстоятельств, указанных в п. 5.3. настоящего Договора, каждая Сторона должна без промедления известить о них в письменном виде другую Сторону.

5.5. Извещение должно содержать данные о характере обстоятельств, а также официальные документы, удостоверяющие наличие этих обстоятельств и, по возможности, дающие оценку их влияния на возможность исполнения Стороной своих обязательств по настоящему Договору.

5.6. В случае наступления обстоятельств, предусмотренных в п. 5.3. настоящего Договора, срок выполнения Стороной обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют эти обстоятельства и их последствия.

5.7. При наступлении обстоятельств, перечисленных в п. 5.3. настоящего Договора, и их последствия продолжают действовать более _____, Стороны проводят переговоры для дальнейшего исполнения обязательств по Договору.

6. Прочие условия

6.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания обеими Сторонами и действует до полного выполнения Сторонами своих обязательств. Переход права собственности от Продавца к Покупателю подлежит государственной регистрации в установленном законом порядке.

6.2. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон, а также по иным основаниям, установленным действующим законодательством Российской Федерации.

6.3. Во всем, что не урегулировано настоящим Договором, Стороны руководствуются положениями действующего законодательства Российской Федерации.

6.4. Руководствуясь ст. ст. 421, 461 Гражданского кодекса Российской Федерации, Стороны договорились, что в случае признания судом настоящего Договора недействительным или расторжения настоящего Договора по причинам, возникшим по вине Продавца, а также в случае предъявления прав третьих лиц со стороны Продавца к Покупателю, в том числе со стороны предыдущих собственников Недвижимого имущества или их супругов, и изъятия Недвижимого имущества у Покупателя по этим основаниям, возникшим до заключения настоящего Договора, Продавец обязуется приобрести Покупателю равнозначное жилое помещение в доме аналогичной категории, в том же районе _____ или предоставить денежные средства для самостоятельного приобретения Недвижимого имущества исходя из стоимости аналогичного, действующей на рынке недвижимости на момент расторжения (признания недействительным) настоящего Договора, а также возместить все понесенные убытки и расходы, связанные с приобретением настоящего Недвижимого имущества. *(договором может быть предусмотрено иное).*

6.5. Настоящий Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один из которых находится у Продавца, второй - у Покупателя, третий - в органе регистрации прав - _____ (наименование органа).

6.6. Споры, которые могут возникнуть в связи с настоящим Договором, Стороны будут стремиться разрешать в порядке досудебного разбирательства: путем переговоров, уточнения условий Договора, составления дополнений и изменений к Договору.

6.7. При недостижении соглашения Стороны вправе передать спор для разрешения в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.8. Продавец гарантирует, что до подписания настоящего Договора Недвижимое имущество никому другому не продано, не подарено и не обещано в дар, не заложено, в споре, под арестом и запретом не состоит и свободно от любых прав третьих лиц, кроме прямо указанных в Договоре.

6.9. Все изменения и дополнения к настоящему Договору должны быть совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон.

6.10. Ни одна из Сторон не вправе передавать свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам без письменного согласия другой Стороны.

6.11. Уплата пеней не освобождает Стороны от исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

6.12. Приложения:

- Акт приема-передачи Недвижимого имущества

- _____.

7. Реквизиты и подписи Сторон

Продавец:

_____ (Ф.И.О.)

Адрес: _____

Паспортные данные: _____

Телефон: _____

Адрес электронной почты: _____

Счет _____

Покупатель:

_____ (Ф.И.О.)

Адрес: _____

Паспортные данные: _____

Телефон: _____

Адрес электронной почты: _____

Счет _____

_____/_____
(подпись/Ф.И.О.)

_____/_____
(подпись/Ф.И.О.)

Приложение № ____
к Договору купли-продажи
недвижимого имущества
от «__» _____ г. № ____

Акт приема-передачи недвижимого имущества

Г. _____

«__» _____ Г.

Мы, граждан _____ (Ф.И.О. гражданина), «__» _____ года рождения, место рождения _____, пол _____, паспорт серия _____ номер _____ выдан _____ код подразделения _____, зарегистрированн _____ по адресу: _____, именуем _____ в дальнейшем «Продавец», с одной стороны и граждан _____ (Ф.И.О. гражданина), «__» _____ года рождения, место рождения _____, пол _____, паспорт серия _____ номер _____ выдан _____ код подразделения _____, зарегистрированн _____ по адресу: _____, именуем _____ в дальнейшем «Покупатель», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», во исполнение Договора купли-продажи недвижимого имущества от «__» _____ г. № ____ составили настоящий Акт о нижеследующем:

1. Продавец передал в собственность Покупателю, а Покупатель принял в соответствии с условиями Договора купли-продажи недвижимого имущества от «__» _____ г. № ____ Жилой дом с земельным участком (далее - Недвижимое имущество):
 - 1.1. Технические характеристики Недвижимого имущества: _____.

1.2. Жилой дом расположен на земельном участке размером __ кв. м, принадлежит Продавцу на праве собственности на основании _____, что подтверждается следующими документами _____

2. Продавец гарантирует, что до подписания настоящего Договора Недвижимое имущество никому другому не продано, не подарено и не обещано в дар, не заложено, в споре, под арестом и запретом не состоит и свободно от любых прав третьих лиц, кроме прямо указанных в Договоре купли-продажи недвижимого имущества от «__» _____ г. № _____.

3. Покупатель до подписания настоящего Акта детально осмотрел Недвижимое имущество. Переданное Недвижимое имущество на момент его приема-передачи находится в состоянии, удовлетворяющем Покупателя. Покупатель никаких претензий к Продавцу не имеет.

Состояние Недвижимого имущества соответствует условиям Договора (вариант: не соответствует условиям Договора в части: _____). Порядок устранения выявленных недостатков:

- _____ в срок до «__» _____ г.;
- _____ в срок до «__» _____ г.).

4. При оформлении данного Акта Покупателю переданы следующие документы и принадлежности: _____.

5. Стороны взаимных претензий не имеют.

6. Настоящий Акт составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один из которых находится у Продавца, второй - у Покупателя, третий - в органе регистрации прав.

Подписи Сторон

Продавец:
_____/_____ (подпись/Ф.И.О.)

Покупатель:
_____/_____ (подпись/Ф.И.О.)