

**ДОГОВОР**  
**купли-продажи недвижимости**

г. .... Московской области  
... года

....., именуемая в дальнейшем «Продавец», с одной стороны, и ....., именуемое в дальнейшем «Покупатель», в лице ....., действующего на основании Устава, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор, далее по тексту именуемый «Договор», о нижеследующем:

**Статья 1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ**

- 1.1. **Участок № 1** – земельный участок площадью ..... кадастровый номер ....., категория земель ....., местоположение: .....
- 1.2. **Участок № 2** – .....
- 1.3. **Склад** – .....
- 1.4. **Проходная** – нежилое здание площадью .....
- 1.5. **..... сооружения** .....
- 1.6. **..... корпус** – нежилое здание площадью .....
- 1.7. **Недвижимость** – Участок № 1, .....
- 1.8. **Здания** - .....
- 1.9. **Земельные участки** – .....
- 1.10. **Регистрирующий орган** – Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области.
- 1.11. **Государственная регистрация** – государственная регистрация перехода права собственности на Недвижимость от Продавца к Покупателю, осуществляемая Регистрирующим органом в порядке, определенном законодательством Российской Федерации.
- 1.12. **Передаточный акт** – подписываемый Сторонами в соответствии со ст. 556 Гражданского кодекса Российской Федерации акт сдачи-приемки Недвижимости, по которому осуществляется передача Недвижимости Продавцом и принятие ее Покупателем.
- 1.13. **Цена Недвижимости** – денежные средства, уплачиваемые Покупателем Продавцу за Недвижимость.
- 1.14. **ЕГРН** – Единый государственный реестр недвижимости.
- 1.15. **Сетевая организация** – .....
- 1.16. **Мощность электроэнергии** – ..... кВт установленной мощности, выделенной для энергоснабжения Недвижимости, которой Недвижимость обеспечена на момент заключения Договора и будет обеспечиваться после его заключения при условии совершения Покупателем действий, предусмотренных в подпунктах 4.2.6.-4.2.9. Договора.

**Статья 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

2.1. Продавец передает в собственность Покупателя, а Покупатель приобретает в собственность Участок № 1, Участок № 2, Склад, Проходную, ....., ..... сооружения и ..... корпус, определенные в пунктах 1.1.-1.7. Договора, на условиях Договора и обязуется оплатить Цену Недвижимости в размере и сроки, установленные статьей 5 Договора.

**Статья 3. ГАРАНТИИ (ЗАВЕРЕНИЯ) СТОРОН**

- 3.1. Продавец гарантирует, что на момент заключения Договора Недвижимость и её неотъемлемые части, подлежащие передаче Покупателю вместе с Недвижимостью, никому не отчуждены, не .....
- 3.2. Продавец гарантирует, что в Зданиях отсутствуют несогласованные перепланировки и до момента фактической передачи Зданий Покупателю такие перепланировки произведены не будут.
- 3.3. Продавец гарантирует, что .....
- 3.4. Продавец гарантирует, что .....

Продавец \_\_\_\_\_

Покупатель \_\_\_\_\_

- 3.5. Продавец гарантирует, что с момента подписания Договора не будет совершать никаких действий, которые .....
- 3.6. Продавец гарантирует, что техническое состояние Зданий является пригодным для использования по прямому назначению.
- 3.7. Продавец гарантирует, что полностью и надлежащим образом выполнил все свои обязательства по Договору № ..... купли-продажи .....
- 3.8. Продавец гарантирует, что на момент заключения Договора не состоит в зарегистрированном браке, .....
- 3.9. Продавец заверяет Покупателя, что:
- ✓ на момент приобретения Недвижимости в собственность Продавец состояла в зарегистрированном браке с .....
  - ✓ Продавец является единственным наследником, принявшим наследственное имущество после смерти .....
- 3.10. Продавец гарантирует, что на момент заключения Договора Недвижимость обеспечена следующими ресурсами:
- 3.10.1. ....
  - 3.10.2. ....
  - 3.10.3. ....
- 3.11. Продавец гарантирует, что все обязательства по оплате оборудования и работ/услуг по договорам, на основании которых осуществлялось проектирование, монтаж, подключение, приобретение оборудования ....., включая оформление необходимой документации, выполнены полностью и надлежащим образом. Продавец гарантирует, что ..... оборудованы техническими средствами (приборами, устройствами и иным оборудованием), необходимыми для обеспечения Недвижимости электроэнергией в объеме ..... кВт установленной мощности.
- 3.12. Продавец гарантирует, что всё имущество, расположенное внутри .....
- 3.13. Продавец гарантирует, что:
- ✓ на Участке № 1 .....
  - ✓ на Участке № 2 .....
- 3.14. Продавец гарантирует, что Земельные участки не входят в охранные зоны, .....
- 3.15. Продавец гарантирует отсутствие подписанных документов, предоставляющих .....
- 3.16. Покупатель гарантирует, что заключение Договора относится к .....
- 3.17. Продавец гарантирует, что:
- ✓ Обязательства Продавца и ....., предусмотренные Договором аренды с правом выкупа ..... прекращены полностью и надлежащим образом в связи с досрочным расторжением договора по соглашению сторон;
  - ✓ Записи в ЕГРН об обременении Недвижимости погашены в порядке, установленном законодательством РФ;
  - ✓ в период срока действия Договора аренды с правом выкупа ..... не совершало каких-либо из предусмотренных вышеуказанным договором действий по выкупу арендованного имущества.
- 3.18. Стороны заверяют, что документы, предоставленные Сторонами друг другу в оригиналах .....
- 3.19. Стороны гарантируют друг другу, что они заключают Договор не вследствие стечения тяжелых обстоятельств, .....
- 3.20. Стороны гарантируют, что лица, подписывающие Договор, в дееспособности не ограничены, .....

#### **Статья 4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

Продавец \_\_\_\_\_

Покупатель \_\_\_\_\_

4.1. Продавец обязан:

4.1.1. К моменту подписания Договора подготовить и представить на обозрение Покупателя все документы, необходимые для Государственной регистрации, за исключением документов, указанных в пункте 4.2.2. Договора.

4.1.2. ....

.....

4.1.8. Выполнять иные обязательства, предусмотренные нормами действующего законодательства Российской Федерации и Договором.

4.2. Покупатель обязан:

4.2.1. Уплатить Цену Недвижимости в соответствии со статьей 5 Договора, а также уплатить государственную пошлину за Государственную регистрацию.

4.2.2. В течение 2 (Двух) рабочих дней с момента подписания Договора (в день, согласованный с Продавцом) предоставить в Регистрирующий орган комплект документов, необходимых для Государственной регистрации, а именно:

.....

При необходимости, по требованию Регистрирующего органа, Покупатель обязан представить иные документы, касательно статуса Покупателя и полномочий представителей Покупателя, необходимые для Государственной регистрации.

4.2.3. На основании письменных запросов Продавца представлять имеющиеся документы, подтверждающие гарантии Покупателя, указанные в ст. 3 Договора, а также обеспечивать соблюдение гарантий, указанных в ст. 3 Договора, в течение срока действия Договора.

4.2.4. Принять Недвижимость по Передаточному акту в сроки, установленные Договором.

4.2.5. Заключить договоры, в соответствии с которыми Недвижимость обеспечивается ресурсами и услугами, указанными в пункте 3.10. Договора.

4.2.6. В течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней с момента Государственной регистрации обратиться в сетевую организацию ..... в целях оформления акта технологического присоединения, необходимого для заключения договора энергоснабжения.

4.2.7. В течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней с момента получения акта технологического присоединения, необходимого для заключения договора энергоснабжения, обратиться .....

4.2.8. При обращении в ..... предоставить документы, подтверждающие .....

4.2.9. При необходимости, по запросу Продавца, предоставить Продавцу надлежащим образом оформленную доверенность, необходимую для выполнения юридических и фактических действий, указанных в подпункте 4.1.7. Договора.

4.2.10. Выполнять иные обязательства, предусмотренные нормами действующего законодательства Российской Федерации и Договором.

## **Статья 5. ЦЕНА НЕДВИЖИМОСТИ И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ**

5.1. Цена Недвижимости составляет ....., из которых:

- ✓ цена Участка № 1 составляет .....
- ✓ цена Участка № 2 составляет .....
- ✓ .....

Цена Недвижимости включает суммы всех налогов, подлежащих уплате в соответствии с требованиями норм действующего законодательства Российской Федерации.

5.2. Оплата Покупателем Продавцу Цены Недвижимости, указанной в пункте 5.1. Договора, осуществляется в следующем порядке:

5.2.1. ....

5.5. Покупатель оплачивает Цену Недвижимости путем перечисления денежных средств на .....

## **Статья 6. ПЕРЕДАЧА НЕДВИЖИМОСТИ**

Продавец \_\_\_\_\_

Покупатель \_\_\_\_\_

6.1. Недвижимость передается Покупателю по Передаточному акту в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты Государственной регистрации.

6.2. С момента подписания Передаточного акта риск случайной гибели и случайного повреждения Недвижимости несет Покупатель.

6.3. В Передаточном акте Стороны указывают полный перечень передаваемого оборудования, находящегося в ..... Здания и неотъемлемые элементы Недвижимости, указанные в п. 5.3. Договора, должны находиться в исправном техническом состоянии.

## **Статья 7. ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ**

7.1. Предоставление документов в Регистрирующий орган производится Сторонами в течение 2 (Двух) рабочих дней с момента подписания Договора.

7.2. Право собственности на Недвижимость возникает у Покупателя с момента Государственной регистрации.

7.3. Расходы по оплате государственной пошлины для Государственной регистрации несет Покупатель.

## **Статья 8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

8.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

8.2. В случае нарушения Покупателем срока оплаты Цены Недвижимости на срок более 5 (Пяти) рабочих дней с даты истечения предусмотренного Договором срока соответствующего платежа Покупатель обязуется оплатить Продавцу неустойку .....

8.3. В случае нарушения одной из Сторон обязанности по предоставлению в Регистрирующий орган документов, .....

8.4. Стороны согласовали, что нарушения, являющиеся основанием для установленной пунктами 8.2.-8.3.,11.2. Договора ответственности, признаются существенными нарушениями Сторонами своих обязательств по Договору, а размеры неустойки (штрафа), установленные указанными подпунктами Договора, являются соразмерными последствиям нарушения виновной Стороной своих обязательств по Договору.

8.5. Уплата штрафных санкций не освобождает Стороны от выполнения обязательств в натуре.

8.6. В случае невыполнения или ненадлежащего выполнения Продавцом гарантий, указанных в пункте 3.10 Договора, и обязанностей, предусмотренных подпунктом 4.1.6. Договора, которая (гарантия) выражается в том, что Продавец не исполняет свои обязанности по оплате по договорам об обеспечении Недвижимости коммунальными услугами, Продавец обязан возместить Покупателю .....

Стороны согласовали, что Продавец не несет ответственность за перебои в обеспечении Недвижимости энергоресурсами и иными коммунальными услугами (-вода, - теплоснабжение, обеспечение электричеством и т.п.), если эти перебои вызваны нарушением своих обязательств снабжающими организациями, являющимися поставщиками соответствующих ресурсов, или аварийными ситуациями.

## **Статья 9. ФОРС-МАЖОР**

9.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение своих обязательств по Договору, если неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, а именно: пожара, наводнения, землетрясения, войны или военных действий любого характера, блокады, и если эти обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение Договора. При этом срок исполнения Сторонами своих обязательств по Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали такие обстоятельства или их последствия.

9.2. Надлежащим доказательством наличия указанных выше обстоятельств и их продолжительности будут служить документальные свидетельства (справки) МЧС РФ либо иных компетентных органов.

9.3. Если обстоятельства и их последствия будут длиться более 3 (Трех) месяцев, то каждая из Сторон будет иметь право расторгнуть Договор. При этом ни одна из Сторон не будет иметь право потребовать от другой Стороны возмещения возможных убытков.

Продавец \_\_\_\_\_

Покупатель \_\_\_\_\_

## **Статья 10. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ**

10.1. Все споры и разногласия в связи с заключением, расторжением, действительностью, исполнением и толкованием Договора, а равно любые споры, которые могут возникнуть в будущем, Стороны согласились разрешать путем переговоров. В случае невозможности достичь соглашения об урегулировании споров, Стороны передадут указанный спор на рассмотрение и разрешение по существу в суд по месту нахождения Недвижимости в порядке, предусмотренном нормами действующего законодательства РФ.

## **Статья 11. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА**

11.1. Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон или в судебном порядке в случаях, установленных действующим законодательством Российской Федерации и условиями Договора.

11.2. В случае, если по каким-либо основаниям, возникшим до Государственной регистрации, Покупатель на основании решения суда, утратит право собственности на Недвижимость, Покупатель обязан уведомить Продавца о вступлении в законную силу судебного акта об утрате права собственности Покупателя на Недвижимость, а Продавец по требованию Покупателя обязан .....

Положения настоящего пункта Договора не распространяются на случаи утраты Покупателем права собственности на Недвижимость по основаниям, связанным с виновными действиями/бездействиями Покупателя.

11.3. Стороны согласовали следующие последствия выявления недостоверности гарантии и/или заверения Продавца в части обеспечения Недвижимости Мощностью электроэнергии:

11.3.1. Стороны признают допустимым возможное уменьшение объема мощности .....

11.3.3. Стороны признают, что если в течение 6 (шести) месяцев с даты Государственной регистрации между Покупателем и АО «Мосэнергосбыт» будет заключен договор, предусматривающий энергоснабжение Недвижимости в объеме менее ....., гарантия/заверение Продавца, предусмотренные в п.п. 3.10.3. Договора, являются полностью недостоверными, .....

11.3.4. Стороны согласовали, что если в течение 6 (Шести) месяцев с даты Государственной регистрации между Покупателем и АО «Мосэнергосбыт» не будет заключен договор, предусматривающий .....

11.3.5. В случае расторжения Договора по основаниям, указанным в п.п. 11.3.4. Договора, Продавец по требованию Покупателя обязан в течение 30 (Тридцати) календарных дней с даты направления Покупателем уведомления-требования:

- .....

11.3.6. ....

11.4. Стороны согласовали, что Продавец несет риск наступления неблагоприятных последствий, связанных с оформлением .....

## **Статья 12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

12.1. Договор вступает в силу и становится обязательным для Сторон с момента подписания уполномоченными представителями Сторон и действует до исполнения Сторонами всех взятых на себя по Договору обязательств. Изменения и дополнения к Договору могут быть совершены до прекращения действия Договора исполнением Сторонами по нему своих обязательств. Такие изменения и дополнения являются неотъемлемой частью Договора и действительны лишь в том случае, если они совершены в письменной форме, подписаны надлежащим образом Продавцом и Покупателем, либо их полномочными представителями и удостоверены нотариально.

Договор представляет собой полную договоренность Сторон в отношении его предмета и заменяет собой всю предыдущую переписку, переговоры и договоренности, ранее имевшие место между Сторонами в отношении его условий.

12.2. Стороны согласны с тем, что противоречие действующему законодательству либо невозможность исполнения по иной причине второстепенного условия Договора не должны использоваться Сторонами как основание отказа от исполнения Договора. При обнаружении таких обстоятельств Стороны

Продавец \_\_\_\_\_

Покупатель \_\_\_\_\_

обязуются приложить совместные усилия для достижения основных целей Договора, в том числе путем заключения необходимых дополнительных соглашений к Договору.

12.3. Все уведомления, извещения и требования, которые могут или должны направляться Сторонами по Договору, должны быть сделаны в письменной форме и направлены по адресам Сторон, указанным в Договоре, ценными письмами с описью вложения и уведомлением о вручении или вручены уполномоченным представителям Сторон под роспись. Уведомления, извещения и требования считаются врученными Стороне, являющейся адресатом, в момент вручения по адресу такой Стороны.

12.4. Стороны в трехдневный срок информируют друг друга обо всех изменениях своих адресов, платежных реквизитов и других данных, которые могут повлиять на исполнение Договора. Сторона, нарушившая условия настоящего пункта, несет весь риск убытков обеих Сторон, возникших в результате направления корреспонденции или платежей по старым реквизитам.

12.5. Стороны обязуются не разглашать третьим лицам конфиденциальную информацию, относящуюся к Договору.

12.6. Переуступка какой-либо Стороной своих прав и обязанностей по Договору возможна только с предварительного письменного согласия другой Стороны.

12.7. Стороны согласовали, что обязательства Продавца по Договору обеспечиваются поручительством ....., о чем Покупатель и ..... с заключением Договора подписывают договор поручительства.

12.8. Стороны прямо признают и подтверждают, что гарантии и заверения Сторон, содержащиеся в статье 3 Договора, являются его существенными условиями, и что при принятии решения о заключении Договора Покупатель и Продавец полагались на достоверность этих гарантий и заверений и надлежащее исполнение Сторонами обязанностей, предусмотренных в статье 4 Договора.

12.9. Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон, третий экземпляр – для предоставления в Регистрирующий орган для Государственной регистрации.

### Статья 13. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Продавец:

\_\_\_\_\_

/ \_\_\_\_\_ /

Покупатель:

\_\_\_\_\_

/ \_\_\_\_\_ /