

**ПРОЕКТ ДОГОВОРА**  
**купи-продажи недвижимого имущества**

г. Санкт-Петербург \_\_\_\_\_ (дата прописью)

Открытое акционерное общество «ЦТСС», именуемое в дальнейшем «Продавец», в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_ (устав, доверенность), с одной стороны, и \_\_\_\_\_ (наименование юридических лиц указываются полностью), именуемое в дальнейшем «Покупатель», в лице \_\_\_\_\_ (полное наименование организации с указанием организационно – правовой формы либо фамилия, имя, отчество физического лица), действующего на основании \_\_\_\_\_ (устав, доверенность, положение и т.д.), с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. Предмет Договора**

1.1. Продавец обязуется передать в собственность, а Покупатель оплатить и принять в соответствии с условиями настоящего Договора недвижимое имущество: \_\_\_\_\_ (указать характеристику объекта недвижимого имущества: общая площадь, этажность, конструкция здания (сооружения), материалы стен и перекрытий, функциональное назначение), именуемое в дальнейшем «Объект».

Площадь Объекта определена согласно техническому (кадастровому) паспорту, изготовленному \_\_\_\_\_ (наименование органа (организации) технических учета и инвентаризации (кадастрового учета) объектов недвижимости), инвентарный № \_\_\_\_\_.

Объект расположен по адресу: \_\_\_\_\_.

1.2. Объект принадлежит Продавцу на праве собственности, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права от \_\_\_\_\_ г. серия \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_, выданным \_\_\_\_\_, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «\_\_\_» \_\_\_\_\_ г. сделана запись регистрации № \_\_\_\_\_.

Продавец гарантирует, что передаваемый Объект свободен от прав третьих лиц, не находится под арестом, в залоге и не является предметом спора. (\*)

(\*) В случае если предметом договора являются несколько объектов, их характеристики, сведения о документах, подтверждающих права ОАО «ЦТСС», указываются индивидуально для каждого объекта.

## 2. Земельный участок

2.1. Земельный участок занимаемый Объектом (далее – Участок) и необходимый для его использования, имеет следующие основные характеристики: \_\_\_\_\_ (указать площадь, кадастровый номер, категории земель, адрес).

2.2. Участок принадлежит Продавцу на праве собственности, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права собственности от \_\_\_\_\_ г. серия \_\_\_\_\_ № свидетельства \_\_\_\_\_, выданным \_\_\_\_\_ (наименование органа), о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «\_\_\_» \_\_\_\_\_ года сделана запись регистрации № \_\_\_\_\_.

2.3. Одновременно с передачей Объекта в собственность Покупателя передается Участок в границах, указанных на кадастровом плане земельного участка, являющемся приложением к настоящему Договору и его неотъемлемой частью.

## 3. Цена Договора

3.1. Цена Договора установлена Сторонами в размере \_\_\_\_\_ рублей \_\_ копеек, включая налог на добавленную стоимость (в случае продажи нескольких объектов недвижимости цена указывается индивидуально для каждого Объекта).

3.2. Цена настоящего Договора включает стоимость предоставляемого совместно с Объектом (Объектами) Участка, занимаемого этим Объектом (Объектами) (цена Участка без НДС указывается отдельно от цены Объекта). Продавец не вправе требовать дополнительной оплаты за передачу в собственность Участка.

3.3. Внесенный Покупателем задаток в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_ копеек засчитывается в качестве аванса по настоящему Договору

## 4. Платежи по Договору

4.1. Покупатель обязуется оплатить цену Объекта, указанную в п. 3.1. настоящего Договора в течение 10 (десяти) дней с даты подписания Сторонами настоящего Договора путем перечисления всей суммы на счет Продавца.

4.2. Обязательства Покупателя по оплате имущества, передаваемого в собственность Покупателя, считаются выполненными с даты поступления денежных средств в полном объеме на счет Продавца.

## 5. Передача имущества

5.1. Объект, а также имеющаяся у Продавца строительная и техническая документация на это имущество передается Продавцом Покупателю по акту приема – передачи в течение 10 (десяти) дней с момента государственной регистрации перехода права собственности на Объект и Участок.

5.1.1. Одновременно с Объектом Покупателю передается в собственность Участок.

5.2. С даты подписания акта приема – передачи Объекта ответственность за сохранность имущества, переданного Покупателю, равно как и риск случайной порчи или гибели этого имущества, несет Покупатель.

5.3. Обязательство Продавца передать имущество Покупателю считается исполненным после подписания Сторонами акта приема – передачи.

## **6. Ответственность Сторон**

6.1. За просрочку перечисления платежа, предусмотренного пунктом 4.1 настоящего Договора, Покупатель уплачивает Продавцу неустойку в виде пени в размере 0,1 % (Ноль целых одна десятая) за каждый день просрочки, но не более 20 % (Двадцати) от цены, указанной в пункте 3.1 настоящего Договора. В случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения обязанностей, предусмотренных пунктами 4.1, 7.4 настоящего Договора, Покупатель уплачивает Продавцу неустойку в виде пени в размере 0,001 % (ноль целых одна тысячная) от суммы, указанной в пункте 3.1 настоящего Договора, за каждый день просрочки.

6.2. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения одной из сторон обязательств по настоящему Договору виновная Сторона возмещает другой Стороне убытки, причиненные неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств, в соответствии с законодательством Российской Федерации.

6.3. Уклонение Покупателя от приема - передачи имущества в соответствии с условиями настоящего Договора или подписания передаточного акта рассматривается как отказ от исполнения настоящего Договора.

## **7. Возникновение права собственности**

7.1. Стороны договорились, что государственная регистрация перехода права собственности на Объект и Участок производится после уплаты цены, предусмотренной разделом 3.1 настоящего Договора, в полном объеме.

7.2. Право собственности на Объект возникает у Покупателя с даты государственной регистрации права в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним в органе государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

7.3. Право собственности на Участок возникает у Покупателя с даты государственной регистрации права в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним в органе по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

7.4. Все расходы по государственной регистрации перехода права собственности на имущество несет Покупатель. Покупатель обязуется представить в орган по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним документы, необходимые для государственной регистрации перехода права собственности на Объект и Участок, в течение 3 (трех) рабочих дней с даты уплаты в полном объеме цены, указанной в пункте 3.1 настоящего Договора.

## **8. Обстоятельства непреодолимой силы**

8.1. Ни одна из Сторон не несет ответственности перед другой Стороной за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору, обусловленное действием обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных ситуаций и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, в том числе объявленной или фактической войной, гражданскими волнениями, эпидемиями, блокадами, пожарами, землетрясениями, наводнениями и другими природными стихийными бедствиями, а также изданием актов государственных органов.

8.2. Свидетельство, выданное торгово-промышленной палатой или иным компетентным органом, является достаточным подтверждением наличия и продолжительности действия обстоятельств непреодолимой силы.

8.3. Сторона, которая не исполняет свои обязательства вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы, должна не позднее, чем в трехдневный срок известить другую Сторону о таких обстоятельствах и их влиянии на исполнение обязательств по настоящему Договору.

8.4. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют на протяжении 3 (трех) последовательных месяцев, настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон.

## **9. Заключительные положения**

9.1. Настоящий Договор считается заключенным и вступает в силу с даты его подписания Сторонами.

9.2. Отношения Сторон, не урегулированные настоящим Договором, регулируются законодательством Российской Федерации.

Все споры, возникающие при исполнении настоящего Договора, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если споры не урегулированы Сторонами путем переговоров, они подлежат рассмотрению в Арбитражном суде по месту нахождения Объекта в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

9.3. Отношения между Сторонами по настоящему Договору прекращаются по исполнению ими всех условий настоящего Договора.

9.4. Изменения и дополнения к настоящему Договору считаются действительными, если они совершены в письменной форме, подписаны Сторонами.

9.5. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон и третий экземпляр - для хранения в органе по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

9.6. Приложения к Договору:

9.6.1. Кадастровый план земельного участка.

9.6.2. Документы, подтверждающие полномочия лиц, подписавших Договор со стороны Продавца и Покупателя

**10. Реквизиты Продавца и****Покупателя:****Продавец:**

Наименование  
Адрес места нахождения  
ИНН  
ОГРН  
Р/сч  
Банк  
БИК  
Тел./факс.....

**Покупатель:**

Наименование  
Адрес места нахождения (места жительства)  
ИНН (паспортные данные для физического лица)  
ОГРН, КПП  
Р/сч  
Банк  
БИК  
Тел./факс

**Подписи Сторон :**

от Продавца: \_\_\_\_\_  
М.П.

от Покупателя : \_\_\_\_\_  
М.П.