

**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.

