

г. _____

«__» _____ 20__ г.

ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

_____ (Ф.И.О. полностью / наименование юридического лица), именуемый(ое) в дальнейшем «**Продавец**», в лице _____, действующего(ей) на основании _____ (паспорт серии ____ № _____, выдан _____ «__» _____ 20__ г., код подразделения _____, зарегистрирован(а) по адресу: _____ / устава, доверенности от «__» _____ 20__ г. № _____), с одной стороны, и _____ (Ф.И.О. полностью / наименование юридического лица), именуемый(ое) в дальнейшем «**Покупатель**», в лице _____, действующего(ей) на основании _____ (паспорт серии ____ № _____, выдан _____ «__» _____ 20__ г., код подразделения _____, зарегистрирован(а) по адресу: _____ / устава, доверенности от «__» _____ 20__ г. № _____), с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», а по отдельности — «Сторона», заключили настоящий договор (далее — «Договор») о нижеследующем.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Продавец обязуется передать в собственность Покупателя, а Покупатель — принять и оплатить на условиях настоящего Договора недвижимое имущество (далее — «Объект») со следующими характеристиками:

1.1.1. Вид объекта: _____ (квартира / жилой дом / нежилое помещение / земельный участок / здание / сооружение / машино-место / иное — указать).

1.1.2. Назначение: _____ (жилое / нежилое; для земельного участка — категория земель и вид разрешённого использования).

1.1.3. Адрес (местоположение): _____.

1.1.4. Кадастровый номер: _____.

1.1.5. Площадь: _____ кв. м (для жилых помещений — общая _____ кв. м, жилая _____ кв. м, количество комнат ____; для земельного участка — _____ кв. м).

1.1.6. Этаж (этажность): ____; для здания — количество этажей ____, материал стен _____.

1.1.7. Иные характеристики Объекта, позволяющие его индивидуализировать: _____.

1.2. Объект принадлежит Продавцу на праве собственности на основании _____ (договор купли-продажи / договор дарения / свидетельство о праве на наследство / договор приватизации / решение суда / иное — указать наименование, дату, номер документа-основания), что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) от «__» _____ 20__ г. № _____ (запись о регистрации права № _____ от «__» _____ 20__ г.).

1.3. Продавец гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора Объект не продан, не подарен, не заложен, не обременён правами третьих лиц, в споре и под арестом (запретом) не состоит, в качестве вклада в уставный капитал юридических лиц не передан.

1.4. (Для жилых помещений.) В Объекте на дату подписания настоящего Договора зарегистрированных по месту жительства / месту пребывания и фактически проживающих лиц нет / зарегистрированы следующие лица, обязующиеся сняться с регистрационного учёта в срок до «__» _____ 20__ г.: _____. Лиц, сохраняющих в силу закона право пользования Объектом после перехода права собственности, не имеется (п. 1 ст. 558 ГК РФ).

1.5. Переход права собственности на Объект от Продавца к Покупателю подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости (ст. 551 ГК РФ, Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»). Право собственности у Покупателя возникает с момента государственной регистрации перехода права в ЕГРН.

2. ЦЕНА И ПОРЯДОК РАСЧЁТОВ

2.1. Цена Объекта по соглашению Сторон составляет _____ (_____) рублей 00 копеек (НДС не облагается / в том числе НДС ____ %). Цена является твёрдой и изменению в одностороннем порядке не подлежит. Условие о цене является существенным условием настоящего Договора (ст. 555 ГК РФ).

2.2. Цена Объекта включает стоимость передаваемой одновременно с ним части земельного участка / соответствующего права на земельный участок, занятый Объектом и необходимый для его использования (п. 2 ст. 555 ГК РФ), если иное прямо не указано в настоящем Договоре.

2.3. Оплата производится Покупателем в безналичном порядке путём перечисления денежных средств на расчётный счёт Продавца, указанный в разделе 11 настоящего Договора, либо иным согласованным Сторонами способом, а именно (нужное выбрать):

2.3.1. наличными денежными средствами с оформлением расписки Продавца о получении денежных средств;

2.3.2. путём открытия безотзывного покрытого аккредитива в банке _____ в пользу Продавца; условием раскрытия аккредитива является представление выписки из ЕГРН, подтверждающей государственную регистрацию перехода права собственности на Объект к Покупателю;

2.3.3. через индивидуальный банковский сейф (банковскую ячейку) в банке _____ на условиях договора аренды сейфа, обеспечивающего доступ Продавца к денежным средствам только при предъявлении выписки из ЕГРН о праве собственности Покупателя;

2.3.4. через счёт эскроу, открытый в банке-эскроу-агенте _____; перечисление денежных средств бенефициару (Продавцу) производится после государственной регистрации перехода права собственности к Покупателю.

2.4. Порядок и срок оплаты (нужное выбрать):

2.4.1. единовременно в полном объёме в срок до «__» _____ 20__ г. — до подачи документов на государственную регистрацию перехода права;

2.4.2. единовременно в полном объёме в течение ____ рабочих дней с даты государственной регистрации перехода права собственности к Покупателю;

2.4.3. в рассрочку по графику: первый платёж в размере _____ рублей — в срок до «__» _____ 20__ г.; последующие платежи в размере _____ рублей ежемесячно (ежеквартально) не позднее ____ числа месяца, начиная с «__» _____ 20__ г., до полной

оплаты Цены. До полной оплаты Объект признаётся находящимся в залоге у Продавца в силу закона (п. 5 ст. 488 ГК РФ), запись об ипотеке вносится в ЕГРН одновременно с регистрацией перехода права собственности.

2.5. Обязанность Покупателя по оплате считается исполненной с момента поступления денежных средств на расчётный счёт Продавца / с момента передачи наличных денежных средств и подписания Продавцом расписки об их получении / с момента раскрытия аккредитива (счёта эскроу) в пользу Продавца.

2.6. Расходы по оплате услуг банка (комиссии за открытие и обслуживание аккредитива, аренду банковской ячейки, открытие и ведение счёта эскроу) несёт _____ (Покупатель / Продавец / поровну).

3. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ И ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ПЕРЕХОДА ПРАВА

3.1. Передача Объекта Продавцом и принятие его Покупателем осуществляются по подписываемому Сторонами передаточному акту (акту приёма-передачи) в соответствии со ст. 556 ГК РФ. Уклонение одной из Сторон от подписания передаточного акта рассматривается как отказ Продавца от исполнения обязанности передать имущество либо Покупателя — принять имущество.

3.2. Срок передачи Объекта: в течение ____ рабочих дней с даты _____ (подписания настоящего Договора / государственной регистрации перехода права собственности / полной оплаты Цены — нужно выбрать), но не позднее «__» _____ 20__ г.

3.3. Одновременно с Объектом Продавец передаёт Покупателю относящиеся к нему документы: технический и кадастровый паспорта, выписку из ЕГРН, документы об оплате жилищно-коммунальных услуг, взносов на капитальный ремонт и налогов на имущество за период по дату передачи, ключи в количестве ____ комплектов, а также _____.

3.4. Стороны обязуются в срок не позднее ____ рабочих дней с даты подписания настоящего Договора лично либо через уполномоченных представителей обратиться в орган регистрации прав (Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии — Росреестр) непосредственно либо через многофункциональный центр (МФЦ), уполномоченное лицо (нотариуса) либо в электронной форме с заявлением о государственной регистрации перехода права собственности на Объект к Покупателю и предоставить полный комплект документов, необходимых для такой регистрации (ст. 16, 18 ФЗ-218).

3.5. Государственная пошлина за государственную регистрацию права собственности уплачивается в соответствии с пп. 22 п. 1 ст. 333.33 НК РФ в редакции, действующей в 2026 году: для физических лиц — 4 000 рублей (при кадастровой стоимости Объекта до 20 млн рублей либо если она не определена), для юридических лиц — 44 000 рублей (при кадастровой стоимости Объекта до 22 млн рублей). При большей кадастровой стоимости применяется процентная ставка согласно НК РФ.

3.6. Расходы по уплате государственной пошлины несёт _____ (Покупатель / Продавец / Стороны в равных долях).

3.7. В случае уклонения одной из Сторон от государственной регистрации перехода права собственности другая Сторона вправе требовать вынесения судом решения о государственной регистрации перехода права; уклоняющаяся Сторона возмещает убытки, причинённые задержкой регистрации (п. 3 ст. 551 ГК РФ).

4. ГАРАНТИИ ПРОДАВЦА

4.1. Продавец гарантирует Покупателю, что на момент заключения настоящего Договора и до момента государственной регистрации перехода права собственности:

4.1.1. является единственным законным собственником Объекта и обладает всеми полномочиями по его отчуждению;

4.1.2. Объект не обременён правами третьих лиц (правом аренды, безвозмездного пользования, доверительного управления, рентой, ипотекой, сервитутом и иными вещными или обязательственными правами), за исключением указанных в выписке из ЕГРН по состоянию на дату подписания Договора;

4.1.3. Объект не находится под арестом, не является предметом залога, спора, не включён в конкурсную массу в рамках дела о банкротстве Продавца, в отношении него не приняты обеспечительные меры, не возбуждено исполнительное производство;

4.1.4. отсутствует задолженность по оплате жилищно-коммунальных услуг, взносов на капитальный ремонт, налога на имущество, земельного налога и иных обязательных платежей по состоянию на дату передачи Объекта; имеющаяся задолженность погашается Продавцом до даты подписания передаточного акта;

4.1.5. (Для жилых помещений.) в Объекте отсутствуют лица, сохраняющие в силу закона право пользования жилым помещением (наниматели, отказополучатели, бывшие члены семьи собственника на основании решения суда, получатели ренты — п. 1 ст. 558 ГК РФ);

4.1.6. не заключены и не действуют договоры, в силу которых третьи лица имеют право требовать передачи им Объекта или его части;

4.1.7. Объект соответствует требованиям, обычно предъявляемым к недвижимому имуществу данного вида и назначения, и пригоден для целей, для которых имущество такого рода обычно используется.

4.2. Продавец, состоящий в зарегистрированном браке, гарантирует наличие нотариально удостоверенного согласия супруга(и) на совершение настоящей сделки (ст. 35 Семейного кодекса РФ). Согласие супруга(и) от «__» _____ 20__ г., удостоверенное нотариусом _____, реестровый № _____, является неотъемлемой частью настоящего Договора (Приложение № __). Если Объект приобретён Продавцом до брака, получен в дар, по наследству или иным безвозмездным основаниям, а также при отсутствии у Продавца супруга, последний прямо заявляет об этом и несёт ответственность за достоверность сведений.

4.3. (Если применимо.) Продавец гарантирует, что в случае, когда отчуждаемое имущество принадлежит несовершеннолетнему, ограниченно дееспособному или недееспособному лицу, имеется предварительное разрешение органа опеки и попечительства от «__» _____ 20__ г. № ____.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1. Продавец обязан:

5.1.1. передать Покупателю Объект в порядке и сроки, установленные разделом 3 настоящего Договора, в состоянии, пригодном для использования по назначению;

5.1.2. передать Покупателю относящиеся к Объекту документы и принадлежности (п. 3.3);

5.1.3. обеспечить снятие с регистрационного учёта всех зарегистрированных в Объекте лиц в срок, предусмотренный п. 1.4 настоящего Договора;

5.1.4. погасить имеющуюся на дату передачи Объекта задолженность по оплате жилищно-коммунальных услуг, взносов на капитальный ремонт, налога на имущество, земельного налога и иных платежей, относящихся к периоду до даты передачи;

5.1.5. обратиться вместе с Покупателем в орган регистрации прав для государственной регистрации перехода права собственности и предоставить полный комплект документов;

5.1.6. не совершать действий, влекущих обременение Объекта правами третьих лиц, с момента подписания Договора до момента передачи Объекта Покупателю.

5.2. Покупатель обязан:

5.2.1. уплатить Цену Объекта в порядке и сроки, установленные разделом 2 настоящего Договора;

5.2.2. принять Объект по передаточному акту в установленный Договором срок;

5.2.3. обратиться вместе с Продавцом в орган регистрации прав для государственной регистрации перехода права собственности;

5.2.4. нести расходы по содержанию Объекта (оплате жилищно-коммунальных услуг, взносов на капитальный ремонт, налогов) за период с даты передачи Объекта.

5.3. Покупатель вправе: до подписания передаточного акта осмотреть Объект на предмет соответствия его характеристикам, указанным в разделе 1 настоящего Договора, а также отказаться от его принятия при наличии существенных недостатков, не оговорённых Продавцом.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

6.2. За просрочку оплаты Цены Объекта (части Цены) Покупатель уплачивает Продавцу неустойку в размере 0,1 % от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки, но не более ____ % от Цены Объекта.

6.3. За просрочку передачи Объекта Покупателю либо уклонение от государственной регистрации перехода права собственности Продавец уплачивает Покупателю неустойку в размере 0,1 % от Цены Объекта за каждый день просрочки, но не более ____ % от Цены Объекта.

6.4. В случае передачи Объекта, не соответствующего по качеству условиям настоящего Договора, Покупатель вправе по своему выбору потребовать от Продавца соразмерного уменьшения покупной цены, безвозмездного устранения недостатков в разумный срок либо возмещения своих расходов на устранение недостатков (п. 1 ст. 475 ГК РФ, ст. 557 ГК РФ). При обнаружении существенных нарушений требований к качеству Объекта (неустраняемых недостатков, выявляющихся неоднократно, либо проявляющихся вновь после их устранения) Покупатель вправе отказаться от исполнения Договора и потребовать возврата уплаченной денежной суммы.

6.5. При изъятии Объекта у Покупателя по основаниям, возникшим до исполнения настоящего Договора, Продавец обязан возместить Покупателю понесённые им убытки, если не докажет, что Покупатель знал или должен был знать о наличии этих оснований (ст. 461 ГК РФ). Соглашение Сторон об освобождении Продавца от ответственности либо о её ограничении в случае истребования имущества третьими лицами является ничтожным (п. 2 ст. 461 ГК РФ).

6.6. Продавец обязан вступить в дело на стороне Покупателя по иску третьего лица об изъятии Объекта по основаниям, возникшим до заключения настоящего Договора (ст. 462 ГК РФ). Непривлечение Покупателем Продавца к участию в деле освобождает Продавца от ответственности, если Продавец докажет, что, приняв участие в деле, он мог бы предотвратить изъятие Объекта.

6.7. Уплата неустойки и возмещение убытков не освобождают Сторону от исполнения принятых на себя по настоящему Договору обязательств.

7. РИСК СЛУЧАЙНОЙ ГИБЕЛИ ИЛИ СЛУЧАЙНОГО ПОВРЕЖДЕНИЯ

7.1. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта переходит от Продавца к Покупателю с момента передачи Объекта Покупателю по передаточному акту (ст. 459 ГК РФ), если иное не предусмотрено настоящим Договором. До этого момента риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта несёт Продавец.

7.2. Если случайная гибель или случайное повреждение Объекта произошли после государственной регистрации перехода права собственности, но до фактической передачи Объекта по передаточному акту, риск гибели несёт Продавец как лицо, фактически владеющее Объектом.

8. ФОРС-МАЖОР

8.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые Сторона не могла ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами (п. 3 ст. 401 ГК РФ).

8.2. К таким обстоятельствам относятся: стихийные бедствия, военные действия, эпидемии и пандемии, объявленные карантин, акты органов государственной власти, делающие невозможным исполнение обязательств по настоящему Договору, и иные обстоятельства, признаваемые непреодолимой силой в установленном порядке.

8.3. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по причине обстоятельств непреодолимой силы, обязана уведомить другую Сторону о наступлении и прекращении таких обстоятельств в течение 10 (десяти) календарных дней. Несвоевременное уведомление лишает Сторону права ссылаться на указанные обстоятельства как на основание освобождения от ответственности.

9. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

9.1. Все споры и разногласия, возникающие между Сторонами при исполнении настоящего Договора, разрешаются путём переговоров. Срок рассмотрения письменной претензии — 30 (тридцать) календарных дней со дня её получения адресатом.

9.2. При недостижении согласия споры, вытекающие из настоящего Договора или связанные с ним, передаются на разрешение в суд по месту нахождения Объекта в соответствии с правилами исключительной подсудности (ст. 30 ГПК РФ, ст. 38 АПК РФ).

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует до полного исполнения Сторонами принятых на себя обязательств. Право собственности

у Покупателя возникает с момента государственной регистрации перехода права собственности в ЕГРН.

10.2. В случае отказа органа регистрации прав в государственной регистрации перехода права собственности на Объект к Покупателю по основаниям, не зависящим от Сторон, Стороны принимают меры к устранению причин отказа; при невозможности устранения причин Договор по соглашению Сторон расторгается, а уплаченные Покупателем денежные суммы подлежат возврату в течение ____ рабочих дней с даты получения отказа.

10.3. Все изменения и дополнения к настоящему Договору действительны при условии, что они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон. Изменение и расторжение настоящего Договора в части условий, подлежащих государственной регистрации, осуществляется с соблюдением требований о регистрации.

10.4. Во всём, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются положениями Гражданского кодекса Российской Федерации, Семейного кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации, Налогового кодекса Российской Федерации, Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

10.5. Настоящий Договор составлен и подписан в 3 (трёх) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон и один — для органа регистрации прав (Росреестр).

10.6. Приложения к настоящему Договору, являющиеся его неотъемлемой частью: 1) выписка из ЕГРН в отношении Объекта; 2) копия документа, подтверждающего право собственности Продавца на Объект; 3) нотариально удостоверенное согласие супруга(и) Продавца (при необходимости); 4) разрешение органа опеки и попечительства (при необходимости); 5) передаточный акт.

11. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

ПРОДАВЕЦ:

Ф.И.О. / Наименование: _____

Дата рождения / ОГРН: _____

Паспорт серии ____ № _____, выдан _____

«__» _____ 20__ г., код подразделения _____ / ИНН _____, КПП _____

Адрес регистрации (юридический адрес): _____

Адрес фактический: _____

Банковские реквизиты: р/с _____, в банке _____

к/с _____, БИК _____, ИНН _____

Телефон: _____ E-mail: _____

_____/_____/_____

(подпись)

(расшифровка подписи)

ПОКУПАТЕЛЬ:

Ф.И.О. / Наименование: _____

Дата рождения / ОГРН: _____

Паспорт серии ____ № _____, выдан _____

«__» _____ 20__ г., код подразделения ____ / ИНН _____, КПП _____

Адрес регистрации (юридический адрес): _____

Адрес фактический: _____

Банковские реквизиты: р/с _____, в банке

_____,

к/с _____, БИК _____, ИНН _____

Телефон: _____ E-mail: _____

_____/_____/

(подпись)

(расшифровка подписи)