

**Договор № \_\_\_\_\_  
купи-продажи недвижимого имущества**

г. Казань

“ \_\_\_\_ ” \_\_\_\_\_ 201 4 г.

\_\_\_\_\_, ИНН \_\_\_\_\_, в лице \_\_\_\_\_, действующ\_\_\_ на основании \_\_\_\_\_, с другой стороны, а вместе именуемые именуемый в дальнейшем **“Продавец”**, с одной стороны, и

\_\_\_\_\_, ИНН \_\_\_\_\_, зарегистрированный по адресу: \_\_\_\_\_, именуем\_\_\_ в дальнейшем **«Покупатель»**, в лице \_\_\_\_\_, действующ\_\_\_ на основании \_\_\_\_\_, с другой стороны, а вместе именуемые "Стороны" в соответствии с результатами торгов, состоявшихся \_\_\_\_.\_\_\_\_.2014 года, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**I. Предмет договора**

1.1. В соответствии с условиями настоящего договора Продавец обязуется передать в собственность Покупателю, а Покупатель обязуется принять и оплатить согласно условиям настоящего договора:

\_\_\_\_\_, именуемые далее – Объект.

1.2. Объект принадлежит Продавцу на праве собственности, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права \_\_\_\_\_.

1.3. **Объект имеет обременение в виде договора залога. (Залогодержатель \_\_\_\_\_).**

**II. Цена и порядок расчетов**

2.1. Цена приобретаемого Покупателем Объекта, указанного в п. 1.1 настоящего договора, составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **рублей \_\_\_\_ копеек**.

Указанная цена определена на торгах, является окончательной и изменению не подлежит.

2.2. Покупатель несет все расходы, связанные с государственной регистрацией перехода к нему права собственности на Объект по настоящему договору, в соответствии с действующим законодательством РФ. Настоящие расходы не включаются в сумму, указанную в п. 2.1 настоящего договора, и уплачиваются Покупателем по мере необходимости и своевременно.

2.3. Оплата Объекта производится в два этапа:

2.3.1. На момент подписания настоящего договора, Покупателем внесена в счет оплаты сумма задатка \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) руб. 00 копеек:

2.3.2. Остаток суммы, указанной в п.2.1, в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **рублей \_\_\_\_ копеек**, подлежит перечислению на указанный в настоящем договоре расчетный счет Продавца или внесению указанной суммы наличными денежными средствами в кассу Продавца, в течение 15 дней после подписания настоящего договора.

2.4. Обязательства Покупателя по оплате соответствующей части стоимости Объекта считаются выполненными с момента поступления денежных средств в полном объеме Продавцу.

**III. Передача имущества**

3.1. Продавец в двухдневный срок с момента подписания настоящего договора обязан передать Покупателю указанный в п. 1.1 настоящего договора Объект по акту приема-передачи, подписанному надлежащим образом, уполномоченными лицами, во владение и пользование.

В семидневный срок с момента поступления денежных средств в полном объеме на расчетный счет или в кассу Продавца, Продавец обязан передать Покупателю указанный в п. 1.1 настоящего договора Объект по акту приема-передачи, подписанному надлежащим образом, уполномоченными лицами, в собственность.

Одновременно с подписанием акта приема-передачи Объекта в собственность передается вся имеющаяся техническая документация на Объект, технические паспорта и свидетельства регистрации права.

3.2. Со дня подписания акта приема-передачи Объекта во владение и пользование Покупателем ответственность за сохранность Объекта, бремя содержания Объекта, равно как и риск его случайной порчи или гибели несет Покупатель.

3.3. Обязательство Продавца передать Объект считается исполненным после подписания Сторонами акта приема-передачи, в соответствии с п. 3.1. настоящего договора

3.4. Переход права на недвижимое имущество от Продавца Покупателю подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре прав. Стороны договорились, что государственная регистрация перехода права собственности на Объект производится после подписания акта приема - передачи Объекта в собственность.

3.5. Датой государственной регистрации прав является день внесения соответствующей записи о праве в Единый государственный реестр прав.

**IV. Права и обязанности сторон**

#### 4.1. Продавец обязан:

4.1.1. Передать Покупателю во владение и пользование, а после полной оплаты - в его собственность без каких-либо изъятий Объект недвижимого имущества, являющийся предметом настоящего договора и указанный в п. 1.1 настоящего договора.

4.1.2. Обеспечить явку своего уполномоченного представителя для подписания акта приема-передачи, а также предоставить Покупателю все необходимые документы для государственной регистрации перехода права на Объект.

4.1.3. Не связывать Покупателя какими-либо обязательствами по целевому использованию продаваемого Объекта.

4.1.4. Обеспечить явку своего уполномоченного представителя для государственной регистрации перехода права на Объект, либо выдать лицу, указанному Покупателем, нотариальную доверенность от своего имени на совершение всех действий по государственной регистрации перехода права собственности на Объект.

#### 4.2. Покупатель обязан:

4.2.1. Обеспечить явку своего уполномоченного представителя для подписания акта приема-передачи, определить лицо, ответственное за государственную регистрацию перехода права собственности для получения доверенности, а также самостоятельно и за свой счет совершить все необходимые ему действия для государственной регистрации перехода права собственности по настоящему договору и оформления прав землепользования.

4.2.2. Оплатить выкупленное имущество Объекта в полном объеме (п. 2.1 настоящего договора) в порядке и в сроки, установленные в п.2.3. настоящего договора.

4.2.3. Принять Объект на условиях, предусмотренных настоящим договором.

4.2.4. Нести все расходы, связанные с государственной регистрацией перехода права и оформлением прав на земельный участок, включая непредвиденные расходы.

4.2.5. Уведомить Продавца о состоявшейся регистрации перехода права собственности на Объект.

### **V. Ответственность сторон**

5.1. В случае уклонения Продавца от подписания акта приема-передачи Объекта и/или неявки для государственной регистрации перехода права (невыдачи доверенности лицу, указанному Покупателем, для совершения действий), и/или непредставления документов для государственной регистрации перехода права, то такие действия Продавца рассматривается как отказ от исполнения настоящего Договора.

5.2. В случае отказа Продавца от исполнения договора, выражающегося в отказе от подписания акта приема-передачи, Продавец выплачивает Покупателю двойную сумму задатка, оплаченного в соответствии с п. 2.3.1. настоящего Договора.

5.3. В случае уклонения Покупателя от оплаты полной стоимости объекта в установленные договором сроки, такие действия Покупателя рассматривается как отказ от исполнения настоящего Договора.

5.4. В случае невыполнения или ненадлежащего выполнения одной из Сторон обязательств по настоящему договору виновная Сторона возмещает другой Стороне убытки, причиненные невыполнением или ненадлежащим выполнением обязательств, в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.5. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

### **VI. Обстоятельства непреодолимой силы**

6.1. 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 и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, то есть объявленной или фактической войной, гражданскими

волнениями, эпидемиями, блокадами, пожарами, землетрясениями, наводнениями и другими природными стихийными бедствиями, а также изданием актов государственных органов.

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

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

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

### **VII. Прочие условия**

7.1. Настоящий договор считается заключенным и вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует до полного выполнения Сторонами своих обязательств по нему.

7.2. Переход права на Объект по настоящему договору подлежит государственной регистрации в территориальном отделении федеральной регистрационной службы по местонахождению имущества.

7.3. Изменения условий настоящего договора, его расторжение и прекращение возможно только при письменном соглашении сторон. Все дополнения и изменения к настоящему договору должны быть составлены

письменно и подписаны обеими сторонами. Изменения регистрируются в том же порядке, что и настоящий Договор

7.4. В случае если Покупатель не оплатит в течение 30 дней с момента подписания настоящего договора сумму, указанную в п.2.1. настоящего договора в установленные договором сроки, настоящий договор расторгается в одностороннем порядке. Сумма внесенного задатка в этом случае Покупателю не возвращается и остается в распоряжении Продавца. При этом Покупатель будет обязан вернуть переданный во владение и пользование Объект, являющийся предметом настоящего договора, Продавцу, а в случае невозможности реституции (в том числе - в случае, если состояние Объекта существенно ухудшится по сравнению с датой подписания договора), Покупатель обязан в 10-тидневный срок оплатить стоимость невозвращенного Объекта, а так же уплачивает Продавцу штраф в размере 100% от стоимости невозвращенного Объекта.

7.5. Настоящий договор составлен в 3 (трех) имеющих одинаковую юридическую силу экземплярах, по одному для каждой из сторон, а третий - для осуществления государственной регистрации перехода права собственности.

7.6. Отношения Сторон, не урегулированные настоящим Договором, регулируются законодательством Российской Федерации. Все возможные споры и разногласия, связанные с исполнением настоящего договора, будут разрешаться Сторонами путем переговоров. В случае невозможности разрешения споров и разногласий путем переговоров они передаются на разрешение Арбитражного суда Республики Татарстан в соответствии с действующим законодательством РФ.

**VIII. Место нахождения и банковские реквизиты Сторон**  
*Продавец* *Покупатель*

|       |       |
|-------|-------|
| _____ | _____ |
| _____ | _____ |
| _____ | _____ |
| _____ | _____ |
| _____ | _____ |
| _____ | _____ |

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /  
М.П.

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /  
М.П.