Форма договора

**Договор**

**купли-продажи имущества**

|  |  |
| --- | --- |
| **Город Москва** | **«\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 201\_г.** |

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,** ОГРН \_\_\_\_\_, ИНН \_\_\_\_\_\_ в лице \_\_\_\_\_\_, (далее – «Продавец»), с одной стороны,

**и \_\_\_\_\_\_\_\_\_,** ОГРН \_\_\_\_\_\_, ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_ (далее – «Покупатель»), в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании Устава, с другой стороны,

именуемые вместе "Стороны", а по отдельности "Сторона", заключили настоящий договор (далее - "Договор") о нижеследующем:

1. **ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**
   1. Продавец обязуется передать в собственность Покупателю, а Покупатель принять и оплатить недвижимое имущество

-\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

- \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (далее по тексту – имущество).

1.2. Имущество, передаваемое по настоящему Договору, принадлежит Продавцу на праве собственности.

1.3. Продавец гарантирует Покупателю, что до подписания настоящего Договора имущество никому не продано, не заложено[[1]](#footnote-1), в споре, под арестом и запретом отчуждения не состоит.

1.4. На заключение настоящего Договора дано согласие общего собрания участников Продавца, что подтверждается \_\_\_\_\_\_\_\_. На заключение настоящего Договора дано согласие \_\_\_\_\_\_\_ Покупателя, что подтверждается \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_[[2]](#footnote-2).

**2. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

2.1. Общая Сумма настоящего Договора составляет **\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_\_ копеек,** в том числе НДС **\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_) рубля \_\_\_ копеек** и складывается из следующих сумм:

2.1.1. Стоимость \_\_\_\_\_\_\_\_\_ составляет **\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) рублей \_\_\_ копеек,** в том числе НДС **\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_ копеек.**

2.1.2. Стоимость \_\_\_\_\_\_\_\_ составляет **\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_ копеек**, без НДС **\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_ копеек**.

2.2. Оплата общей суммы настоящего Договора производится Покупателем в течение 3 (трех) банковских дней с даты подписания настоящего Договора. Задаток, уплаченный Покупателем по договору о задатке № \_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_, в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, засчитывается в счет оплаты Цены настоящего Договора.

Оплата производится путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Продавца. Датой оплаты считается дата зачисления денежных средств на расчетный счет Продавца.

2.3. Стороны договорились, что расходы, связанные с государственной регистрацией перехода права собственности на имущество от Продавца к Покупателю, несет в полном объеме Покупатель.

**3. ПЕРЕДАЧА ИМУЩЕСТВА И ПЕРЕХОД ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ**

3.1. Имущество передаются Продавцом Покупателю путем подписания Сторонами Акта приема-передачи. Продавец обязан передать имущество Покупателю не позднее 3 (трех) рабочих дней со дня поступления от Покупателя полной суммы настоящего Договора на расчетный счет Продавца.

3.2. Обязательство Продавца передать имущество Покупателю считается исполненным после передачи его Покупателю и подписания сторонами Акта приема-передачи.

3.3. Продавец предоставил Покупателю всю необходимую и достоверную информацию об имуществе. Покупатель в том числе подтверждает, что знает о \_\_\_\_\_\_. Покупатель подтверждает, что осмотрел имущество, претензий не имеет.

3.4. Имущество передаются в фактически существующем состоянии, с учетом видимых дефектов, неисправностей, которые были оговорены Продавцом, со всем оборудованием, инженерными системами, предназначенными для обслуживания имущества, его жизне- и энергообеспечения. Покупатель проинформирован Продавцом об обеспечении имущества коммунальными ресурсами и услугами, в том числе о заключенных в отношении имущества договорах.

3.5. Одновременно с имуществом Продавец обязуется передать Покупателю документы, относящиеся к этому имуществу, закрытый перечень которых содержится в Приложении № 1 к настоящему Договору. Покупатель ознакомлен со всеми документами, указанными в Приложении № 1, претензий к их количеству, содержанию не имеет. Покупатель не вправе требовать с Продавца передачи иных документов, не указанных в Приложении № 1.

3.6. Переход права собственности на недвижимое имущество от Продавца к Покупателю подлежит государственной регистрации.

3.7. Право собственности на имущество переходит к Покупателю только после полной оплаты общей суммы настоящего Договора.

3.8. Действия, связанные с государственной регистрацией перехода права собственности на недвижимое имущество в установленном порядке, Стороны осуществляют совместно. Стороны обязуются представить все необходимые для государственной регистрации перехода права собственности документы, а также совершить иные действия, необходимые с их стороны, для оформления прав Покупателя, в том числе направить своих представителей в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по \_\_\_\_\_\_\_ не позднее 10 (десяти) календарных дней с момента полной оплаты Покупателем общей суммы настоящего Договора.

3.9. С момента подписания Сторонами акта приема-передачи имущества Покупатель осуществляет за свой счет его эксплуатацию и ремонт, а также несет иные расходы, связанные с имуществом.

3.10. Покупатель обязан заключить (перезаключить, перевести на себя) на себя в срок не позднее 30 (тридцати) календарных дней с момента государственной регистрации права собственности на имущество соответствующие договоры со всеми организациями, осуществляющими коммунальное и техническое обслуживание переданного имущества.

3.11. Покупатель обязуется в течение 5 (пяти) календарных дней с момента получения требования от Продавца в полном объеме компенсировать Продавцу понесенные последним расходы на коммунальное и техническое обслуживание имущества на основании подтверждающих документов, которые возникнут у Продавца с момента передачи имущества Покупателю по акту приема-передачи.

3.12. Риск случайной гибели или случайного повреждения имущества переходит к Покупателю после передачи имущества и подписания Сторонами акта приема-передачи.

**4. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

4.1. Продавец обязан:

4.1.1. Передать Покупателю имущество по передаточным актам, в соответствии с п. 3.1. настоящего Договора;

4.1.2. Подготовить все документы, необходимые для государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество, и представить их в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, при условии полной оплаты Покупателем суммы настоящего Договора.

4.1.3. До момента государственной регистрации перехода права собственности Покупателя на недвижимое имущество не отчуждать и не обременять имущество правами третьих лиц.

4.2. Покупатель обязан:

4.2.1. Принять имущество от Продавца по передаточным актам, в соответствии с п. 3.1. настоящего Договора;

4.2.2. Уплатить цену настоящего Договора в установленном порядке.

4.2.3. Уплатить государственную пошлину за осуществление государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество от Продавца к Покупателю.

4.2.4. Подготовить все документы, необходимые для государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество и представить их в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

4.2.5. Перед подписанием акта приема-передачи осмотреть имущество и проверить его состояние.

**5. ЗАВЕРЕНИЯ ОБ ОБСТОЯТЕЛЬСТВАХ**

5.1. При заключении Договора Покупатель дает Продавцу следующие заверения об обстоятельствах:

- Покупатель является юридическим лицом, должным образом созданным в соответствии с законодательством Российской Федерации, и его деятельность осуществляется в соответствии с учредительными документами и действующим законодательством Российской Федерации[[3]](#footnote-3);

-Покупатель имеет права и полномочия на владение своим имуществом, полностью дееспособен и не ограничен каким-либо образом и по любому основанию в осуществлении своих прав и обязанностей. Покупатель имеет гражданство \_\_\_\_\_\_ и не имеет гражданства иного государства[[4]](#footnote-4)

- Покупатель имеет все необходимые корпоративные одобрения и соответствующие полномочия на заключение настоящего Договора и выполнение взятых на себя обязательств по настоящему Договору[[5]](#footnote-5);

-лица, подписывающие от лица Покупателя настоящий Договор и все документы, относящиеся к нему, надлежащим образом назначены на должность и уполномочены на подписание настоящего Договора и всех документов с ним связанных[[6]](#footnote-6);

- заключение настоящего Договора не нарушает и не нарушит никаких положений учредительных документов Покупателя или действующего законодательства Российской Федерации[[7]](#footnote-7);

-Покупатель не является несостоятельным и не отвечает признакам банкротства или неплатежеспособности; в отношении Покупателя не были начаты процедуры несостоятельности или банкротства либо поданы соответствующие заявления; в отношении Покупателя не были начаты процедуры финансового оздоровления, санации, внешнего управления либо иные аналогичные процедуры;

- Договор и все предусмотренные им обязательства являются действительными, законными и подлежащими исполнению (в том числе принудительному на основании судебного решения в случае неисполнения в добровольном порядке);

- Договор не является кабальной сделкой и не заключен в связи со стечением тяжелых обстоятельств.

5.2. Покупатель подтверждает Продавцу, что данные им Заверения, являющиеся заверениями об обстоятельствах в значении статьи 431.2 Гражданского кодекса Российской Федерации, являются достоверными, полными и соответствующими действительности на дату заключения Договора. Достоверность, полнота и соответствие действительности данных ею Заверений является:

- обстоятельством, имеющим существенное значение для заключения и исполнения Договора другой Стороной;

- обстоятельством, из наличия которого другая Сторона исходит, принимая решение о заключении и исполнении Договора и на которое полагается при заключении и исполнении Договора.

5.3. Если указанные в п. 5.1. заверения об обстоятельствах недостоверные, то Продавец вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от настоящего договора. В данном случае Продавец вправе требовать возвращения того, что было исполнено сторонами по настоящему Договору до момента расторжения договора.

**6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение Сторонами своих обязанностей по настоящему Договору Стороны несут ответственность, установленную действующим законодательством Российской Федерации.

6.2.  За необоснованную просрочку в передаче имущества более чем на 5 (пять) рабочих дней, Продавец уплачивает Покупателю неустойку в размере 0,1 (Ноль целых и одна десятая) % от цены Договора за каждый день просрочки, но не более 5 % цены Договора.

6.3. За необоснованную просрочку в приеме имущества более чем на 5 (пять) рабочих дней, Покупатель уплачивает Продавцу неустойку в размере 0,1 (Ноль целых и одна десятая) % от цены Договора за каждый день просрочки.

6.4. При просрочке подачи в уполномоченный орган документов для государственной регистрации права собственности на недвижимое имущество Продавец вправе потребовать от Покупателя уплаты пеней в размере 0,1 % от стоимости имущества за каждый день просрочки.

6.5. При просрочке подачи в уполномоченный орган документов для государственной регистрации права собственности на недвижимое имущество Покупатель вправе потребовать от Продавца уплаты пеней в размере 0,1 % от стоимости имущества за каждый день просрочки, но не более 5 % цены настоящего Договора.

6.6. За нарушение сроков оплаты, предусмотренных п. 2.2. Договора, Продавец вправе потребовать от Покупателя уплатить неустойку (пени) в размере 0,1 (ноль целых одна десятая) % от неуплаченной суммы Договора за каждый день просрочки.

6.7. При просрочке Покупателем срока заключения (перезаключения, перевода на себя) на себя соответствующих договоров со всеми организациями, осуществляющими коммунальное и техническое обслуживание переданного имущества Продавец вправе потребовать от Покупателя уплаты пеней в размере 0,1 % от стоимости имущества за каждый день просрочки.

6.8. Все штрафные санкции уплачиваются в течение 5 (Пяти) банковских дней с момента выставления соответствующей претензии.

6.9. Уплата штрафных санкций не освобождает виновную сторону от выполнения лежащих на ней обязательств по настоящему Договору и устранения нарушений.

6.10. Каждая из сторон обязана возместить другой стороне убытки, причиненные неисполнением или ненадлежащим исполнением своих обязательств.

6.11. Покупатель вправе требовать возмещения только реального ущерба, упущенная выгода возмещению не подлежит.

**7. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**

7.1. Договор может быть изменен или расторгнут по соглашению сторон.

7.2. Расторжение Договора

7.2.1. Продавец вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора в случае:

- если Покупателем не оплачена или оплачена не в полном объеме в установленный Договором срок общая сумма настоящего Договора;

При не полной оплате Продавец вправе отказаться от исполнения Договора независимо от размера оплаты (не имеет значения оплачено 5% от общей суммы Договора или 90 % от общей суммы Договора). В данном случае денежные средства возвращаются Покупателю не позднее 3 рабочих дней с даты прекращения действия Договора.

7.2.2. При одностороннем отказе Продавца от исполнения Договора он будет считаться расторгнутым с даты, указанной в уведомлении о расторжении Договора.

**8. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ**

8.1. Настоящий Договор считается заключенным с момента его подписания Сторонами.

8.2. Стороны обязуются решать все споры, связанные с толкованием и выполнением Договора, путем переговоров.

8.3. Для целей соблюдения досудебного порядка урегулирования спора, обязательного в соответствии с положениями Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Стороны определили:

Срок для рассмотрения Стороной претензии и для принятия мер по досудебному урегулированию такой претензии (в совокупности) составляет 5 (рабочих) рабочих дней от даты получения претензии.

8.4. При невозможности урегулирования спора в досудебном порядке спор передается на рассмотрение Арбитражного суда г. Москвы.

8.5. Стороны в пятидневный срок информируют друг друга обо всех изменениях своих юридических, платежных реквизитов и других данных, которые могут повлиять на исполнение настоящего Договора. В случае нарушения этого условия сообщение Стороны по старому адресу или банковским реквизитам будет считаться выполненным в соответствии с настоящим Договором.

8.6. Уведомление или иное сообщение по настоящему Договору может направляться любым из способов, перечисленных ниже, по адресу или иным реквизитам, указанным в Договоре, и считается полученным:

- если составлено на бумажном носителе и доставлено лично или с курьером – в день доставки;

- если составлено на бумажном носителе и отправлено по почте с уведомлением о вручении (или иным аналогичным образом с подтверждением доставки) – в день доставки. При этом уведомление считается полученным, если оно направлено Стороной-отправителем по последнему известному ей месту нахождения Стороны-получателя, но не вручено в связи с отсутствием адресата по указанному адресу или по причине отказа Стороны-получателя принять уведомление, о чем орган связи проинформировал Сторону-отправителя;

- если отправлено по электронной почте – в день доставки, указанный в сообщении сервера получателя о доставке электронного письма отправителя.

8.7. Во всем остальном, что прямо не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

8.8. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, из которых: один - для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, один - для Продавца, один - для Покупателя.

**9. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН**

|  |  |
| --- | --- |
| **ПРОДАВЕЦ:** | **ПОКУПАТЕЛЬ:** |

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

1. В случае если к моменту заключения договора залог в пользу Газпромбанк (акционерное общество) будет прекращен. [↑](#footnote-ref-1)
2. Если применимо [↑](#footnote-ref-2)
3. Если применимо [↑](#footnote-ref-3)
4. Если применимо [↑](#footnote-ref-4)
5. Если применимо [↑](#footnote-ref-5)
6. Если применимо [↑](#footnote-ref-6)
7. Если применимо [↑](#footnote-ref-7)