|  |
| --- |
|  |

**ПРОЕКТ**

**ДОГОВОР № \_\_\_\_\_**

**купли-продажи недвижимости жилого назначения и земельного участка**

 г. Севастополь «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2021г.

Трубчик Александр Миронович , ( Действующий на основании Доверенности 92 А А 0677742 от 31 июля 2020 года) 14.05.1974 года рождения, место рождения с. Леликово Кобринский район Брестская область БССР, гражданство: РФ, пол: мужской, ИНН 920160059507, паспорт выдан 27.05.2019 года, серия 0914 385496 выдан 27.05.2019г УМВД РОССИИ ПО Г. СЕВАСТОПОЛЮ, код подразделения 920-002, зарегистрирован по адресу: г Севастополь. Ул. Проспект Гагарина. д. 52. кв. 161. СНИЛС 192-656-900 05, тел. +79787876452, эл.почта: svitstar@mail.ru, с одной стороны, и

\_\_\_\_\_\_\_\_ *(указать полное и сокращённое наименование контрагента)* \_\_\_\_\_\_\_, именуем\_\_  в дальнейшем **«Покупатель»**, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(указать должность, фамилию, имя, отчество представителя)* \_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(указать наименование и реквизиты документа, на основании которого действует представитель)* \_\_\_\_\_\_\_, с другой стороны, совместно именуемые далее - «Стороны», а каждая в отдельности «Сторона», заключили настоящий договор (далее – «Договор») о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

* 1. Продавец обязуется передать в собственность Покупателя, а Покупатель принять и оплатить следующее недвижимое имущество (далее - Имущество):
		1. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (далее – «Объект»).

Кадастровый/условный номер Объекта: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

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

Объект состоит из: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Характеристики Объекта приведены также в \_\_\_\_\_\_\_\_\_, выданном \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Объект принадлежит Продавцу на праве собственности на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись о регистрации \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Объект расположен на земельном участке (далее – «Земельный участок») со следующими характеристиками: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Земельный участок принадлежит Продавцу на праве \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ на основании \_\_\_\_\_\_\_, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись регистрации \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Права на Земельный участок переходят к Покупателю одновременно с переходом права собственности на Объект. Переоформление прав на Земельный участок осуществляется Покупателем самостоятельно в установленном законодательством Российской Федерации порядке. Продавец обязан оказывать Покупателю содействие в оформлении прав на Земельный участок и совершить для этого все зависящие от него действия.

1.2.Продавец гарантирует, что на момент заключения Договора Имущество в споре или под арестом не состоит, не является предметом залога и не обременено (не ограничено) никакими другими правами третьих лиц, прямо не указанными в Договоре.

Продавец обязуется сохранить такое положение Объекта до перехода права собственности на него к Покупателю.

* 1. Покупатель произвел осмотр Объекта, о чем Сторонами составлен в произвольной форме Акт осмотра от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_ года. Покупатель принимает Объект в состоянии, указанном в данном Акте осмотра.
	2. Продавец не имеет перед третьими лицами просроченных долгов по оплате коммунальных, эксплуатационных, административно-хозяйственных расходов и по иным платежам по Объекту.

**2. СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

1. Стоимость Объекта составляет: \_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)\_\_\_\_\_\_\_\_. НДС не облагается согласно п.п. 22 п. 3 ст. 149 Налогового кодекса Российской Федерации.

Стоимость Земельного участка составляет:\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. НДС не облагается согласно п.п. 6 п. 2 ст. 146 Налогового кодекса Российской Федерации.

Стоимость Имущества составляет:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)\_\_\_\_\_\_\_\_\_, за вычетом внесенного задатка 360.000.рублей.

2.2. Оплата Имущества осуществляется Покупателем единовременно, в полном объеме, в течение \_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рабочих дней со дня подписания Договора[[1]](#footnote-1), за вычетом внесенного задатка 360.000.рублей.

2.3.Датой исполнения обязательств Покупателя по платежам считается дата поступления денежных средств на счет Продавца, указанный в разделе 11 Договора.

2.4. Расходы, связанные с государственной регистрацией перехода права собственности на Имущество, несет Покупатель.

**3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

1. **Продавец обязуется:**
2. Не позднее \_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рабочих дней со дня поступления на счет Продавца в полном объёме денежных средств (за вычетом внесенного задатка 360.000.рублей. ) в оплату стоимости Имущества (в соответствии с п. 2.2 Договора) осуществить передачу Покупателю Объекта и Земельного участка по акту приема-передачи.
3. Одновременно с подписанием акта приема-передачи Объекта и Земельного участка осуществить передачу Покупателю всей имеющейся технической документации, а также имеющихся документов, необходимых Покупателю для заключения коммунальных, эксплуатационных, административно-хозяйственных и иных договоров.
4. В течение \_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рабочих дней со дня передачи Объекта и Земельного участка и документации по п.п. 3.1.1 и 3.1.2 Договора совместно представить документы в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним (по тексту Договора – «Регистрационный орган»), и осуществить все действия, необходимые для государственной регистрации перехода права собственности на Объект и Земельный участок к Покупателю.

**3.2. Покупатель обязуется:**

1. Принять и оплатить Имущество в порядке и на условиях, установленных Договором, за вычетом внесенного задатка 360.000.рублей.
2. С даты (включая эту дату) подписания обеими Сторонами акта приема-передачи Имущества нести коммунальные, эксплуатационные, административно-хозяйственные и иные расходы, с учетом положений пункта 3.2.3. Договора.
3. Переоформить на свое имя договоры в отношении Имущества на коммунальные, эксплуатационные, административно-хозяйственные и иные подобного рода услуги в срок 15 (Пятнадцать) календарных дней с даты подписания обеими Сторонами акта приема-передачи. До переоформления указанных договоров на Покупателя или до истечения срока, предусмотренного настоящим пунктом, в зависимости от того, какое из этих событий наступит раньше, Продавец продолжает оплачивать коммунальные, эксплуатационные, административно-хозяйственные и иные расходы по Объекту на основании имеющихся у Продавца соответствующих договоров.
4. Покупатель обязан возместить Продавцу в полном объёме расходы, включая НДС, связанные с содержанием Имущества и понесенные в соответствии с пунктом 3.2.3. Договора.
5. Покупатель возмещает Продавцу указанные в п.3.2.3.1. Договора расходы, включая НДС, не позднее 5 (Пяти) рабочих дней со дня получения от Продавца счетов и копий подтверждающих расходы документов.
6. По истечении срока, указанного в п. 3.2.3 Договора, Продавец вправе по просьбе Покупателя продолжить оплачивать соответствующие расходы, а Покупатель будет обязан возмещать данные расходы в порядке, предусмотренном пунктами 3.2.3.1.-3.2.3.2. Договора.

**4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

1. При неисполнении или ненадлежащем исполнении обязательств по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.
2. В случае нарушения Покупателем срока оплаты Имущества, установленного в п. 2.2 Договора, а также срока возмещения расходов, установленного в п. 3.2.3.2 Договора, Покупатель уплачивает Продавцу, по требованию последнего, неустойку в размере \_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)%[[2]](#footnote-2) от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.
3. В случае нарушения по вине Продавца срока передачи Имущества, установленного в п. 3.1.1 Договора, Продавец уплачивает Покупателю, по требованию последнего, неустойку в размере \_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)% от стоимости Имущества, указанной в п. 2.1 Договора, за каждый день просрочки, но не более \_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)%[[3]](#footnote-3) от этой стоимости.
4. Уплата неустойки и возмещение убытков не освобождает Стороны от исполнения своих обязательств по Договору.

**5. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**

1. Право собственности на Объект и Земельный участок переходит к Покупателю с момента государственной регистрации перехода права собственности в Регистрационном органе.
2. В случае приостановления/отказа Регистрационного органа в государственной регистрации перехода права собственности на Объект и Земельный участок от Продавца к Покупателю, Стороны обязуются предпринять все зависящие от них действия, необходимые для продолжения/возобновления государственной регистрации в соответствии с условиями Договора.
3. При невозможности осуществления государственной регистрации в разумный срок (разумными мерами) любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего исполнения подписанного Договора, и расторгнуть Договор в одностороннем внесудебном порядке. Об отказе (расторжении) соответствующая Сторона письменно уведомляет другую Сторону, с указанием даты отказа (расторжения).

При этом Покупатель обязан передать/вернуть Продавцу по акту приема-передачи Объект и Земельный участок в том же состоянии, в котором он получил его от Продавца (не в худшем состоянии), в течение \_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рабочих дней с даты отказа (расторжения Договора), а Продавец обязан возвратить Покупателю денежные средства, включая внесенный на торгах задаток 360.000.рублей, полученные от Покупателя в оплату Объекта и Земельного участка (без каких-либо иных выплат, процентов и компенсаций), в течение \_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рабочих дней с даты подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта и Земельного участка (возврата Объекта и Земельного участка Продавцу). Датой исполнения обязательства Продавца по платежу при этом считается дата списания денежных средств со счета Продавца.

1. Риск случайной гибели и случайного повреждения Объекта и Земельного участка переходит к соответствующей Стороне с момента передачи ей Объекта и Земельного участка по акту приема-передачи.
2. **КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ**
	1. По взаимному согласию Сторон в рамках Договора конфиденциальной признается любая информация, касающаяся предмета и содержания Договора, хода его выполнения и полученных результатов. Каждая из Сторон обеспечивает защиту конфиденциальной информации, ставшей доступной ей в рамках Договора, от несанкционированного использования, распространения или публикации. Такая информация не будет передаваться третьим лицам без письменного разрешения другой Стороны и использоваться в иных целях, кроме выполнения обязательств по Договору.
	2. Любой ущерб, вызванный нарушением условий конфиденциальности, определяется и возмещается в соответствии с законодательством Российской Федерации.
	3. Обязательства Сторон по защите конфиденциальной информации распространяются на все время действия Договора, а также в течение \_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_) \_\_\_\_\_\_\_\_\_ после прекращения действия Договора.
	4. Не является нарушением режима конфиденциальности предоставление Сторонами информации по запросу уполномоченных государственных органов в соответствии с законодательством Российской Федерации.
3. **ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ**
4. Все споры, разногласия или требования, возникающие из Договора или в связи с ним, в том числе касающиеся его исполнения, нарушения, прекращения или недействительности, подлежат разрешению в соответствии с законодательством Российской Федерации в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.
5. **УСЛОВИЯ ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА**
	1. Все изменения к Договору действительны, если совершены в письменной форме в виде единого документа.
	2. Договор может быть досрочно расторгнут по соглашению Сторон либо по требованию одной из Сторон в порядке и по основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.
6. **ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ (ФОРС-МАЖОР)**
7. Обстоятельства, вызванные не зависящими от воли Сторон событиями, которых добросовестная Сторона не могла избежать или последствия которых она не могла устранить, считаются случаями, которые освобождают от ответственности, если они произошли после заключения Договора и препятствуют его полному или частичному исполнению.
8. Случаями непреодолимой силы считаются следующие события: война, военные действия, массовые беспорядки, забастовки, эпидемии, природные катастрофы, а также акты органов власти, влияющие на выполнение обязательств Сторон, и все другие аналогичные события и обстоятельства.
9. Сторона, пострадавшая от действия непреодолимой силы, обязана известить другую Сторону заказным письмом или иным доступным ей способом сразу же после наступления форс-мажорных обстоятельств и разъяснить, какие меры необходимы для их устранения, но в любом случае не позднее \_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) календарных дней после начала действия непреодолимой силы.
10. Несвоевременное уведомление об обстоятельствах непреодолимой силы лишает соответствующую Сторону права на освобождение от ответственности по причине указанных обстоятельств. Обстоятельства непреодолимой силы должны быть подтверждены документально компетентными органами.
11. Если указанные обстоятельства продолжаются более \_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) месяцев, каждая Сторона имеет право инициировать досрочное расторжение Договора.
12. **ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

10.1. Договор вступает в силу с момента его подписания и действует до полного надлежащего выполнения Сторонами своих обязательств по нему.

10.2. Стороны принимают меры к тому, чтобы между Сторонами постоянно существовала возможность оперативного взаимодействия посредством телефонной, электронной или иной связи (оперативная связь). Обмен сообщениями и корреспонденцией ведётся на русском языке по адресам и реквизитам, указанным в разделе 11 Договора.

Об изменении адресов, реквизитов и уполномоченных (ответственных) лиц стороны незамедлительно информируют друг друга письменно (без оформления единого документа), с предварительным направлением копии письменного сообщения по одному из способов оперативной связи.

10.3. Договор составлен на русском языке в 3 экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу: 1 экземпляр – для Покупателя, 1 экземпляр – для Продавца, 1 экземпляр – для Регистрационного органа: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

10.6. По вопросам, не урегулированным в Договоре, Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации.

**11. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ ПРЕДСТАВИТЕЛЕЙ СТОРОН**

|  |  |
| --- | --- |
| **Покупатель:** | **Продавец:** |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (сокращенное наименование) | **Трубчик Александр Миронович****Действующий на основании Доверенности 92 А А 0677742 от 31 июля 2020 года** |
| Место нахождения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,Адрес для направления письменной корреспонденции: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,Тел.: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, факс: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,e-mail: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,иные способы связи: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,БИК: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, Счет: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, Кор/счет: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,ОКПО: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ОКВЭД: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,КПП: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ИНН: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,ОГРН: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. | Место нахождения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,Адрес для направления письменной корреспонденции: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,Тел.: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, факс: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,e-mail: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, иные способы связи: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,БИК: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, Счет: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, Кор/счет: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,ОКПО: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ОКВЭД: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,КПП: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ИНН: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,ОГРН: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. |
| **От Покупателя:**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (Должность)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (ФИО)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (подпись) М.П. | **От Продавца:**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (Должность)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (ФИО)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (подпись) М.П. |

1. При установлении стоимости Объекта в иностранной валюте или в условных денежных единицах пункт следует дополнить следующим условием: «Расчеты по Договору производятся в рублях по курсу Банка России, установленному на день оплаты». [↑](#footnote-ref-1)
2. Размер неустойки должен быть экономически обоснован и стимулировать Покупателя на надлежащее исполнение обязательств по Договору. [↑](#footnote-ref-2)
3. Рекомендуется указывать не более 5%. [↑](#footnote-ref-3)