# Приложение №. Форма договора

**ДОГОВОР**

**КУПЛИ-ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОСТИ**

**г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_ «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г**

**Общество с ограниченной ответственностью «Перекресток-2000»** (ОГРН \_\_\_, ИНН \_\_\_, КПП \_\_\_\_, адрес юридического лица: \_\_\_\_\_\_), именуемое в дальнейшем «Продавец», в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с одной стороны, и

*Вариант 1.* Если Покупатель – юридическое лицо, то применяется формулировка:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем «Покупатель», в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с другой стороны,

*Вариант 2.* Если Покупатель – физическое лицо, то применяется формулировка:

Гражданин Российской Федерации \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ г.р., паспорт гражданина Российской Федерации серия \_\_ \_\_ номер \_\_\_\_\_\_, выданный \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ года, код подразделения: \_\_\_-\_\_\_, место рождения: \_\_\_, зарегистрированный по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ИНН: \_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Покупатель», с другой стороны,

*Вариант 3.* Если Покупатель – индивидуальный предприниматель, то применяется формулировка:

Индивидуальный предприниматель \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ г.р., паспорт гражданина Российской Федерации серия \_\_ \_\_ номер \_\_\_\_\_\_, выданный \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ года, код подразделения: \_\_\_-\_\_\_, место рождения:\_\_\_, зарегистрированный по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ИНН: \_\_\_\_\_\_\_\_\_, ОГРНИП\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Покупатель», с другой стороны, вместе именуемые в дальнейшем «Сторона»/«Стороны» соответственно, заключили настоящий договор купли-продажи недвижимости (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. **ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**
	1. В соответствии с условиями настоящего Договора Продавец обязуется передать в собственность Покупателя следующее недвижимое имущество (далее – «Недвижимость»):
		1. **здание**: назначение: \_\_\_\_, наименование: \_\_\_\_, общая площадь: \_\_\_\_\_, адрес: \_\_\_\_\_, кадастровый номер:\_\_\_\_\_\_ (именуемое далее «Здание»);
		2. **земельный участок**: категория земель: \_\_\_\_, вид разрешённого использования: \_\_\_\_, общая площадь: \_\_\_\_ кв. м., адрес: \_\_\_\_\_\_, кадастровый номер: \_\_\_\_\_\_\_ (именуемый далее «Земельный участок-1»),
		3. **земельный участок**: категория земель: \_\_\_\_, вид разрешённого использования: \_\_\_\_, общая площадь: \_\_\_\_ кв. м., адрес: \_\_\_\_\_\_, кадастровый номер: \_\_\_\_\_\_\_ (именуемый далее «Земельный участок-2»),

а Покупатель обязуются принять в собственность Недвижимость и уплатить за неё цену, указанную в п. 3.1. настоящего Договора.

* 1. Недвижимость принадлежит Продавцу на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись регистрации:

- № \_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ г. (в отношении Здания);

- № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ г. (в отношении Земельного участка-1);

- № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ г. (в отношении Земельного участка-2).

* 1. Продавец гарантирует, что Недвижимость на момент подписания настоящего Договора никому не отчуждена, не заложена, в доверительное управление не передана, не состоит в споре, под запретом или арестом, не обременена правами третьих лиц, за исключением договора аренды № \_\_ от \_\_\_, заключенного с \_\_\_(далее – Договор аренды).
	2. Настоящим Покупатель заверяет, а Продавец полагается на следующее заверение:

1) у Покупателя на момент заключения настоящего Договора нет признаков банкротства, в отношении него не начата процедура банкротства, и он сам не планирует обращаться в суд с заявлением о признании себя банкротом;

2) Покупателем получены все необходимые для заключения и/или исполнения Договора разрешения, одобрения, согласования и согласия (в том числе необходимые в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации или учредительными документами Покупателя (если применимо), включая одобрение сделки с заинтересованностью, одобрение крупной сделки/согласие супруга(и)).

1. **ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**
	1. **Продавец обязуется:**

2.1.1. Исполнять обязательства в соответствии с условиями настоящего Договора.

2.1.2. Не позднее даты подачи настоящего Договора на государственную регистрацию перехода права собственности расторгнуть Договор аренды, указанный в п. 1.3. Договора, и в тот же срок обеспечить погашение записи об обременении Здания Договором аренды.

2.1.3. Совместно с Покупателем в течение5 (Пяти) рабочих дней с даты вступления Договора в силу и исполнения Покупателем своих обязательств по оплате цены Недвижимости, предусмотренных п. 3.5. настоящего Договора, подать в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, документы, предусмотренные действующим законодательством РФ, необходимые для государственной регистрации перехода права собственности на Недвижимость от Продавца к Покупателю.

2.1.3. Передать Покупателю Недвижимость по Акту приема-передачи не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации перехода права собственности на Недвижимость от Продавца к Покупателю.

2.1.4. Самостоятельно уплатить все налоги, предусмотренные законодательством РФ о налогах и сборах, в отношении Недвижимости, подлежащие уплате за период до даты перехода права собственность на Недвижимость от Продавца к Покупателю.

2.1.5. Совместно с Покупателем подписать Акт фиксации показаний счетчиков (электроэнергии, воды и т.д.) в дату подписания Акта приема -передачи. В случае уклонения Покупателя от подписания такого акта, Продавец вправе составить его в одностороннем порядке.

**2.2.** **Покупатель обязуется:**

2.2.1. Исполнять обязательства в соответствии с условиями настоящего Договора.

2.2.2. Совместно с Продавцом в течение5-ти (Пяти) рабочих дней с даты вступления Договора в силу и исполнения Покупателем своих обязательств по оплате цены Недвижимости, предусмотренной п. 3.5.2 настоящего Договора, и подписания Сторонами Акта приема–передачи, подать в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, документы, предусмотренные действующим законодательством РФ, необходимые для государственной регистрации перехода права собственности на Недвижимость от Продавца к Покупателю.

2.2.3. Оплатить Продавцу цену Недвижимости в размере, порядке и в сроки, предусмотренные разделом 3 «Цена Недвижимости и условия оплаты» настоящего Договора.

2.2.4. Принять от Продавца Недвижимость по Акту приема-передачи не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации перехода права собственности на Недвижимость от Продавца к Покупателю.

Настоящим Покупатель заверяет Продавца (ст.431.2 ГК РФ) о том, что он до заключения настоящего Договора осмотрел и обследовал Недвижимость, ему известны его качественные характеристики, состояние и правовой режим. Настоящим Покупатель подтверждает, что ни на момент подписания настоящего Договора, ни на момент передачи Недвижимости по Акту приема-передачи не имеет и не будет иметь к Продавцу каких-либо претензий по качеству приобретаемой Недвижимости.

Недвижимость передается Покупателю в состоянии «как есть», со всеми элементами и принадлежностями, техническим оборудованием и благоустройством, неотделимым без вреда для Недвижимости и принадлежащим Продавцу.

2.2.5. Оплатить в полном объеме все платежи, требуемые для осуществления государственной регистрации перехода права собственности на Недвижимость от Продавца к Покупателю.

2.2.6. В течение 60 (Шестьдесят) календарных дней с даты государственной регистрации перехода права собственности на Недвижимость от Продавца на Покупателя перезаключить на себя договоры с поставщиками коммунальных услуг и прочие договоры, заключенные Продавцом для бесперебойной эксплуатации Недвижимости. В период до перезаключения вышеуказанных договоров Покупатель обязуется компенсировать расходы Продавца по данным договорам в полном объеме на основании счета с приложением копий документов, подтверждающих факт данных расходов, в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты их предоставления Продавцом Покупателю.

При этом Продавец вправе в одностороннем порядке без уведомления Покупателя расторгнуть указанные в настоящем пункте договоры, необходимые для эксплуатации Недвижимости, с чем Покупатель соглашается, в следующих случаях:

1. Неперезаключения Покупателем на себя договоров с поставщиками коммунальных услуг и прочие договоры, заключенные Продавцом для бесперебойной эксплуатации Недвижимости, в течение 60 (Шестидесяти) календарных дней с даты регистрации перехода права собственности на Недвижимость от Продавца к Покупателю и/или

2. Просрочки срока, указанного в настоящем пункте Договора для возмещения Покупателем Продавцу соответствующих расходов, более чем на 10 (Десять) рабочих дней.

2.2.7. Совместно с Продавцом подписать Акт фиксации показаний счетчиков (электроэнергии, воды и т.д.) в дату подписания Акта приема-передачи. В случае уклонения Покупателя от подписания такого акта Продавец вправе составить его в одностороннем порядке.

1. **ЦЕНА Недвижимости И УСЛОВИЯ ОПЛАТЫ**
	1. По соглашению Сторон цена Недвижимости составляет \_\_\_\_\_ (*сумма цифрами и прописью*) рублей, в том числе НДС по ставке, определяемой действующим законодательством РФ, из которых:
		1. Цена Здания составляет \_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_) рублей, в том числе НДС по ставке, определяемой действующим законодательством РФ.
		2. Цена Земельного участка 1 составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей, НДС не облагается.
		3. Цена Земельного участка 2 составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей, НДС не облагается.

3.2. Цена Недвижимости является окончательной и не подлежит изменению.

3.3. В Цену Недвижимости включена стоимость всех элементов и принадлежностей, входящих в состав Недвижимости, элементов благоустройства.

3.4. Недвижимость приобретается Покупателем за счет собственных средств.

3.5. Оплата Цены Недвижимости, указанной в п. 3.1 Договора, осуществляется в следующем порядке:

3.5.1. Часть Цены Недвижимости, включающая в себя часть цены Здания, в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, уплачивается путем зачета суммы задатка в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(*сумма цифрами и прописью*) рублей, внесенного при проведении аукциона \_\_\_\_, в счет Цены Недвижимости, в дату вступления в силу настоящего Договора.

3.5.2. Часть Цены Недвижимости, включающая в себя оставшуюся часть цены Здания, цену Земельного участка-1 и Земельного участка-2, в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (*сумма цифрами и прописью*) рублей, оплачивается Покупателем в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты вступления в силу Договора.

3.6. Обязательство Покупателя по оплате цены Недвижимости считается исполненным с момента зачисления денежных средств на расчетный счет Продавца, указанный в разделе 9 настоящего Договора, либо на иной расчетный счет по письменному указанию Продавца.

В платежном поручении Покупателя должны быть указаны сведения о наименовании Покупателя и Продавца, реквизитах Договора (номер и дата заключения Договора).

Моментом надлежащего исполнения обязанности Покупателя по оплате Цены Недвижимости является дата поступления денежных средств на расчетный счет Продавца в сумме и в срок, указанный в настоящем разделе Договора.

 3.7. Расходы по государственной регистрации перехода права собственности на Недвижимость несет Покупатель.

1. **ПЕРЕХОД ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА НЕДВИЖИМОСТЬ**

4.1. Право собственности на Недвижимость у Продавца прекращается, а право собственности на Недвижимость у Покупателя возникает с момента государственной регистрации перехода права собственности на Недвижимость от Продавца к Покупателю.

4.2. Риск случайной гибели или порчи Недвижимости переходит к Покупателю с момента подписания Акта приема-передачи.

4.3. Расходы по содержанию Недвижимости Покупатель несет с момента подписания Акта приема-передачи.

4.4. Сторонами особо согласовано, что к моменту заключения Договора Покупатель произвел осмотр Недвижимости и состояние Недвижимости (включая инженерные коммуникации) признано Покупателем удовлетворительным и соответствующим условиям Договора. Гарантия качества Недвижимости Продавцом не предоставляется.

 **5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Сторона, неисполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свое обязательство, возмещает другой Стороне убытки в размере прямого действительного ущерба.

5.2. В случае неисполнения Покупателем обязательств, предусмотренных п. 3.5 настоящего Договора, Продавец вправе требовать от Покупателя уплаты пени в размере 0,1 (Ноль целых одна десятая) % от стоимости Недвижимости за каждый день неисполнения обязательств.

5.3. В случае неисполнения Покупателем обязательств, предусмотренных п. 2.2.2., 2.2.4. настоящего Договора, Продавец вправе требовать от Покупателя уплаты пени в размере 0,01 (Ноль целых одна сотая) % от стоимости Недвижимости за каждый день неисполнения каждого из указанных обязательств.

5.4. Обязательство по уплате неустоек возникает у виновной Стороны с момента предъявления другой Стороной письменного требования об этом. Непредъявленные штрафные санкции не начисляются и не уплачиваются.

5.5. Уплата неустойки не освобождает Стороны от исполнения взятых на себя по настоящему Договору обязательств, а также не лишает Стороны права расторгнуть настоящий Договор.

5.6. В части, не покрытой неустойкой, Продавец также вправе потребовать от Покупателя возмещения убытков, причиненных Продавцу просрочкой Покупателя

**6.** **ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ**

6.1. Договор может быть изменен или дополнен по отдельным статьям на основании двустороннего соглашения. Все изменения и дополнения к настоящему Договору являются неотъемлемой частью настоящего Договора и считаются действительными, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон.

6.2. Продавец имеет право в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случае нарушения Покупателем любого из обязательств, предусмотренных п. 2.2.2.,2.2.4, 3.5. настоящего Договора, на срок более 10 (Десяти) рабочих дней.

При этом в случае расторжения настоящего Договора по указанным в настоящем пункте основаниям, Продавец вправе потребовать от Покупателя уплатить штраф в размере 5 000 000 (Пять миллионов) рублей в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты расторжения настоящего Договора. В случае если к моменту расторжения Договора Покупатель уплатил Продавцу цену Недвижимости/часть цены Недвижимости, такие уплаченные денежные средства подлежат зачету в счет уплаты штрафа, предусмотренного настоящим пунктом Договора. Оставшаяся часть уплаченной цены Недвижимости (при наличии такой части) подлежит возврату Покупателю после осуществления зачета, в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты расторжения Договора и получения от Покупателя соответствующего требования.

6.3. Продавец вправе в одностороннем внесудебном порядке отказать от исполнения Договора в случае, если в течение 180 (сто восемьдесят) календарных дней с даты подписания Договора Продавцом не будет получено согласие/разрешение Правительственной комиссии, предусмотренное п. 8.1. Договора, на совершение настоящей сделки.

6.4. Продавец, реализуя право на односторонний внесудебный отказ от исполнения настоящего Договора по основанию, указанному в п. 6.2., 6.3. настоящего Договора, направляет Покупателю уведомление о расторжении (отказе) Договора.В таком случаенастоящий Договор будет считаться расторгнутым с даты получения Покупателем уведомления об отказе от настоящего Договора.

6.5. Несмотря на любые положения настоящего Договора, устанавливающие обратное, если какое-либо условие или положение настоящего Договора в установленном законом порядке будет признано недействительным, такая недействительность не распространяется на остальные условия или положения настоящего Договора и не ослабляет их, и Стороны должны согласовать изменение таких юридически недействительных условий и положений на условия и положения, имеющие юридическую силу, которые при этом приводят к достижению экономических результатов, максимально приближенных к тем, которые были определены Сторонами прежде, без проведения повторных переговоров в отношении остальных условий и положений настоящего Договора.

6.6. Все названия глав настоящего Договора приведены исключительно для удобства пользования текстом и не должны влиять на толкование статей Договора.

Все переговоры, переписка, протоколы и соглашения, предшествовавшие подписанию настоящего Договора и связанные с подготовкой его к подписанию, теряют силу с момента подписания настоящего Договора.

6.7. Настоящий Договор регулируется и подлежит толкованию в соответствии с законодательством Российской Федерации. Во всем, что прямо не предусмотрено настоящим Договором Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

6.8. 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 направление сообщения соответствующей Стороны по старому адресу или осуществление платежа по старым банковским реквизитам будет считаться надлежащим исполнением в соответствии с настоящим Договором.

6.9. Стороны заверяют, что они заключают настоящий Договор не вследствие стечения тяжелых обстоятельств, и настоящий Договор не является для них кабальной сделкой. При заключении настоящего Договора Стороны действуют осознанно, добровольно, не по принуждению, на взаимовыгодных условиях, понимают значение своих действий, не находятся под влиянием заблуждения, обмана, угрозы, насилия и не заблуждаются относительно существа настоящего Договора и его последствий.

6.10. Для целей настоящего Договора «рабочий день» означает обычный рабочий день в Российской Федерации при пятидневной рабочей неделе.

1. **УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ**

7.1. Стороны примут все меры к разрешению споров и разногласий, которые могут возникнуть из настоящего Договора или в связи с ним, путем ведения переговоров.

7.2. В случае если Стороны не могут прийти к соглашению по спорным вопросам, связанным с исполнением обязательств по настоящему Договору, то споры и разногласия подлежат урегулированию в суде в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

1. **ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

8.1. Настоящим Стороны пришли к соглашению, что в соответствие со ст. 157 ГК РФ, Договор заключается под отлагательным условием, а именно Договор вступает в силу, а также права и обязанности по Договору у Сторон возникают в дату получения Продавцом согласия/разрешения Правительственной комиссии по контролю за осуществлением иностранных инвестиций в РФ, на совершение настоящей сделки. О получении данного согласия Правительственной комиссии Продавец письменно уведомляет Покупателя в течение 2 (двух) рабочих дней с даты получения такого согласия/разрешения. При этом надлежащим уведомлением будет считаться направление скан-копии указанного уведомления по адресу электронной почты Покупателя: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ или курьером по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

8.2. При заключении и исполнении настоящего Договора, Покупатель обязуется соблюдать и обеспечивать соблюдение своими представителями, аффилированными лицами и привлеченными к исполнению настоящего Договора третьими лицами применимого законодательства о противодействии коррупции, в том числе не предлагать, не выплачивать и не разрешать выплату денежных средств или иных ценностей прямо или косвенно любым физическим лицам (включая работников Продавца), государственных служащих, лиц, занимающих государственные должности, а также членов их семей), юридическим лицам и органам власти и местного самоуправления для оказания влияния на действия или решения таких лиц и органов власти и местного самоуправления с целью получить какие-либо преимущества.

В случае нарушения Покупателем вышеуказанных обязательств, Продавец вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора.

8.3. Настоящий Договор составлен и подписан в 3 (трех) подлинных экземплярах: 1 (Один) экземпляр - для Продавца, 1 (Один) экземпляр - для Покупателя, 1 (Один) экземпляр – для представления в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Тексты всех 3 (трех) экземпляров идентичны и имеют одинаковую юридическую силу.

1. **АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | Продавец | Покупатель |
| Наименование: |  |  |
| Адрес местоположения: |  |  |
| Адрес для корреспонденции: |  |  |
| ОГРН: |  |  |
| ИНН: |  |  |
| КПП: |  |  |
| Расчетный счет: |  |  |
| Наименование банка: |  |  |
| Корр. счет: |  |  |
| БИК: |  |  |

Продавец:

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

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/

Покупатель:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/