

Договор N ____
купли-продажи здания, находящегося на земельном участке,
не принадлежащем продавцу на праве собственности

г. _____ " ____ " _____ г.

(наименование организации), именуем _____ в дальнейшем
"Продавец", в лице _____, действующ _____ на основании
(Ф.И.О., должность сотрудника)
_____, с одной стороны, и
(Устава, доверенности)

(наименование организации), именуем _____ в дальнейшем
"Покупатель", в лице _____, действующ _____ на основании
(Ф.И.О., должность сотрудника)
_____, с другой стороны, а совместно именуемые
(Устава, доверенности)
"Стороны", заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. По настоящему Договору Продавец обязуется передать в собственность Покупателя здание, представляющее собой _____, общей площадью _____ кв. м, кадастровый номер _____, расположенное по адресу: _____ (именуемое в дальнейшем "Здание"), а Покупатель обязуется принять Здание и уплатить определенную настоящим Договором денежную сумму.

1.2. Согласно технической информации БТИ _____
_____.
(описать характеристики (индивидуализирующие признаки) здания)

1.3. По настоящему Договору Продавец гарантирует Покупателю, что:

1.3.1. Здание принадлежит Продавцу на праве собственности, что подтверждается записью в Едином государственном реестре недвижимости N _____ от " ____ " _____ г. (Выписка из Единого государственного реестра недвижимости N _____ от " ____ " _____ г., Приложение N _____).

1.3.2. С момента перехода права собственности на Здание Покупателю Продавец обеспечивает Покупателю возможность беспрепятственной эксплуатации Здания Покупателем.

1.4. Здание, передаваемое по настоящему Договору, располагается на земельном участке по адресу: _____, кадастровый номер _____, целевое назначение _____, разрешенное использование _____ (далее - Земельный участок). Земельный участок не принадлежит Продавцу на праве собственности и используется Продавцом по Договору _____ от " ____ " _____ г. N _____.

1.5. Покупатель приобретает право пользования Земельным участком на тех же условиях, что и Продавец.

1.6. В отношении Здания Продавцом не заключены договоры купли-продажи, залога, аренды, не наложен арест.

1.7. Одновременно со Зданием передаются следующие документы, относящиеся к недвижимому имуществу:
_____.

1.8. В отношении передаваемого Здания действуют следующие ограничения прав (сервитута, обременения):
_____ (или: нет ограничений прав).

2. Обязательства Сторон

2.1. Продавец обязуется:

2.1.1. Передать Покупателю Здание, а также все относящиеся к нему документы по Акту приема-передачи Здания (Приложение N _____).

2.1.2. Предоставить Покупателю все необходимые документы для регистрации перехода права собственности на Здание в течение _____ (_____) календарных (рабочих) дней с даты подписания настоящего Договора.

2.1.3. При необходимости выдать представителю Покупателя доверенность на право представлять интересы Продавца в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней, и совершать все необходимые юридические и фактические действия, связанные с государственной регистрацией перехода права собственности на Здание.

2.1.4. Предупредить Покупателя об известных ему как явных, так и скрытых недостатках Здания.

2.1.5. К моменту передачи Здания освободить его от имущества, не составляющего предмета настоящего Договора.

2.1.6. К моменту передачи Здания погасить все задолженности, связанные с ним.

2.2. Покупатель обязуется:

2.2.1. Оплатить стоимость Здания в размере и в сроки, установленные настоящим Договором.

2.2.2. Принять Здание от Продавца по Акту приема-передачи Здания.

2.2.3. Совершить все необходимые действия, связанные с переходом права собственности на Здание.

2.2.4. Выполнять условия ограничений прав на Здание (обременений, сервитутов), указанных в п. 1.8 настоящего Договора (если такие ограничения имеются).

2.2.5. Подписать Акт приема-передачи Здания в течение ____ (_____) календарных (рабочих) дней с момента его получения либо предоставить мотивированный отказ в письменном виде в этот же срок.

3. Финансовые условия и порядок расчетов

3.1. По настоящему Договору общая стоимость Здания определена по взаимному соглашению Сторон и составляет сумму в размере _____ (_____) рублей, в том числе НДС - _____ (_____) рублей.

3.2. Оплата производится Покупателем в безналичной форме путем перечисления денежных средств на расчетный счет Продавца, указанный в настоящем Договоре.

3.3. Перечисление денежных средств производится в полном объеме в течение ____ (_____) (календарных/рабочих) дней с даты подписания настоящего Договора (или: _____ (указать иной порядок расчетов)).

3.4. Датой оплаты считается дата _____ (списания денежных средств с расчетного счета Покупателя/приема банком Продавца платежных документов к исполнению/поступления денежных средств на расчетный счет Продавца).

4. Переход права собственности на Здание

4.1. По настоящему Договору право собственности на Здание к Покупателю переходит с момента государственной регистрации перехода права собственности (сделки) в _____ (указать наименование регистрирующего органа) в установленном законом порядке.

4.2. Передача Здания в фактическое владение Покупателю осуществляется в день подписания настоящего Договора.

4.3. Передача Здания осуществляется в соответствии с Актом приема-передачи Здания.

4.4. В указанном Акте фиксируются технические характеристики, параметры передаваемого Здания на основании технической документации БТИ, недостатки (при наличии таковых), которые не устраняются Продавцом, а также перечень документов, передаваемых Покупателю.

4.5. Акт приема-передачи Здания подписывается уполномоченными представителями Покупателя и Продавца. При необходимости и по согласованию Сторон, а также в целях более качественного осмотра Здания его передача может осуществляться с участием соответствующих специалистов от каждой Стороны.

4.6. Вместе с передачей Здания Продавец обязан передать Покупателю техническую информацию БТИ с ситуационным планом путей, а также заверенные копии иных технических документов. Факт передачи данной документации фиксируется в Акте приема-передачи Здания.

4.7. Расходы, связанные с государственной регистрацией перехода права собственности на Здание, оплачиваются за счет _____ (Стороны несут поровну).

5. Ответственность Сторон и форс-мажорные обстоятельства

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность, предусмотренную действующим законодательством Российской Федерации.

5.2. В случае нарушения сроков передачи Здания, а также за несвоевременную передачу документов, необходимых для проведения государственной регистрации перехода права собственности, по вине Продавца Покупатель вправе потребовать уплаты штрафа (пени) в размере ____% от стоимости Здания по настоящему Договору за каждый день просрочки, но не более ____% от стоимости Здания.

5.3. В случае несвоевременной оплаты Покупателем стоимости Здания Продавец вправе потребовать уплаты штрафа (пени) в размере ____% от не уплаченной в срок суммы за каждый день просрочки.

5.4. Уплата штрафов (пени) не освобождает Стороны от исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

5.5. По настоящему Договору Продавец несет ответственность в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации, за предоставление заведомо ложной информации об обременениях Здания и ограничениях его пользования.

5.6. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора в результате обстоятельств чрезвычайного характера, которые Стороны не могли предвидеть или предотвратить.

5.7. При наступлении обстоятельств, указанных в п. 5.6 настоящего Договора, каждая Сторона должна без промедления известить о них в письменном виде другую Сторону.

5.8. Извещение должно содержать данные о характере обстоятельств, а также официальные документы, удостоверяющие наличие этих обстоятельств и, по возможности, дающие оценку их влияния на возможность исполнения Стороной своих обязательств по настоящему Договору.

5.9. В случае наступления обстоятельств, предусмотренных в п. 5.6 настоящего Договора, срок выполнения Стороной обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют эти обстоятельства и их последствия.

5.10. Если наступившие обстоятельства, перечисленные в п. 5.6 настоящего Договора, и их последствия продолжают действовать более _____, Стороны проводят дополнительные переговоры для выявления приемлемых альтернативных способов исполнения настоящего Договора.

6. Разрешение споров

6.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении условий настоящего Договора, Стороны будут стремиться разрешать путем переговоров.

6.2. Если в ходе переговоров соглашение не достигнуто, заинтересованная Сторона направляет претензию в письменной форме, подписанную уполномоченным лицом. Претензия направляется следующим способом:

_____.

6.3. К претензии должны прилагаться документы, обосновывающие предъявленные заинтересованной Стороной требования, и документы, подтверждающие полномочия лица, подписавшего претензию.

6.4. Сторона, которой направлена претензия, обязана рассмотреть полученную претензию в течение ___ (____) рабочих дней со дня получения претензии.

6.5. Споры, не урегулированные путем переговоров, разрешаются в судебном порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

7. Срок действия Договора.

Порядок изменения и расторжения Договора

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания и действует до момента окончания исполнения Сторонами настоящего Договора своих обязательств по нему.

7.2. Условия настоящего Договора могут быть изменены по взаимному согласию Сторон путем подписания письменного соглашения.

8. Заключительные положения

8.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору должны быть совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон.

8.2. Стороны обязуются письменно извещать друг друга о смене реквизитов, адресов и иных существенных изменениях.

8.3. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу: один - для Продавца, один - для Покупателя и один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию недвижимости.

8.4. Ни одна из Сторон не вправе передавать свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам без письменного согласия другой Стороны.

8.5. Во всем остальном, что не урегулировано настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

8.6. Неотъемлемой частью настоящего Договора является следующее приложение:

8.6.1. Акт приема-передачи Здания (Приложение N ____).

8.6.2. Правоустанавливающие документы Продавца на Здание (Приложение N ____).

8.6.3. Правоустанавливающие документы Продавца на земельный участок (Приложение N ____).

8.6.4. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости N __ от " __ " _____ г. (Приложение N ____).

8.6.5. _____.

9. Адреса, реквизиты и подписи Сторон

Продавец: _____ "

Юридический/почтовый адрес: _____

ИНН/КПП _____

ОГРН _____

Расчетный счет _____

в _____ банке

К/с _____

БИК _____

Телефон: _____

Факс: _____

Адрес электронной почты: _____

(Ф.И.О.) (подпись)

(М.П.)

Покупатель: _____ "

Юридический/почтовый адрес: _____

ИНН/КПП _____

ОГРН _____

Расчетный счет _____

в _____ банке

К/с _____

БИК _____

Телефон: _____

Факс: _____

Адрес электронной почты: _____

(Ф.И.О.) (подпись)

(М.П.)