Договор купли – продажи

Недвижимости №\_\_\_\_\_\_\_

г. Москва « \_\_\_ »\_\_\_\_\_\_ 2020года

**Общество с ограниченной ответственностью «ФинансБизнесГрупп»,** именуемое в дальнейшем **«Продавец»**, в лице Генерального директора Стоцкого Романа Сергеевича, действующего на основании Устава, с одной стороны и

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,** именуемое в дальнейшем **«Покупатель»,** в лице Генерального директора \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**,** действующего на основании Устава, с другой стороны, вместе именуемые "Стороны", заключили настоящий Договор купли-продажи недвижимости (далее – Договор) о нижеследующем:

1. **Предмет Договора**

1.1. Продавец обязуется передать имущество, указанное в п. 1.2 настоящего Договора, в собственность Покупателю на условиях, предусмотренных настоящим Договором, а Покупатель обязуется принять имущество и оплатить его в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

1.2. Предметом настоящего Договора является следующее имущество (далее по тексту - «Объект продажи»): \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

1.3. Объект продажи находится в собственности Продавца, что подтверждается записью в Едином государственном реестре недвижимости № от «\_\_\_» 20\_\_ г.

1.4. Объект продажи сдан в аренду \_\_\_\_ по договору \_\_\_\_\_.

1.5. С момента заключения настоящего Договора до момента подписания акта приема-передачи Объекта продажи в собственность по Договору, Объект передается Покупателю во владение и пользование по соответствующему акту приема-передачи во владение и пользование в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

1. **Права и обязанности сторон**
   1. Продавец обязуется:
      1. передать Покупателю по акту приема-передачи во владение и пользование (далее – «Акт приема-передачи во владение и пользование»), подписываемому Сторонами, Объект продажи, указанный в пункте 1.2 настоящего Договора в дату заключения настоящего Договора и передать техническую документацию, необходимую для должной эксплуатации Объекта продажи.

2.1.2.передать Покупателю по акту приема-передачи в собственность (далее – «Акт приема-передачи в собственность»), подписываемому Сторонами, Объект продажи, указанный в пункте 1.2 настоящего Договора, после оплаты полной стоимости Объекта продажи в соответствии с разделом4 Договора;

* 1. Покупатель обязуется:
     1. принять Объект продажи во владение и пользование в дату подписания настоящего Договора по Акту приема-передачи во владение и пользование, подписываемому сторонами;

2.2.2. с момента заключения настоящего Договора и подписания Акта приема-передачи во владение и пользование Объекта продажи Покупатель обязан:

2.2.2.1. использовать Объект продажи строго по прямому назначению, содержать его в исправности, соблюдать технические условия, правила технической и экологической эксплуатации, эксплуатации опасного производственного объекта, инструкции Продавца и требования проектной, рабочей и прочей технической документации.

2.2.2.2. допускать к обслуживанию Объекта продажи только специально обученный и имеющий соответствующий допуск персонал.

2.2.2.3. за свой счет осуществлять техническое и ремонтное обслуживание Объекта продажи, в том числе, но не исключительно текущий и капитальный ремонт, плановый, срочный, аварийный ремонт.

2.2.2.4. обеспечить соблюдение в отношении Объекта продажи мер безопасности, предписанных правилами эксплуатации, а также не нарушать правила страхования, в соответствии с которыми застрахован Объект продажи.

2.2.2.5. обеспечить сохранность Объекта продажи. Покупатель как владелец Объекта продажи отвечает по всем требованиям и претензиям, которые могут быть предъявлены по поводу любого ущерба или повреждений, причиненных физическим лицам, имуществу или окружающей среде в процессе получения, содержания и/или использования Объекта продажи.

2.2.3. оплатить приобретаемый Объект продажи в порядке, определенном разделом 3 настоящего Договора;

2.2.4. принять Объект продажи в момент его передачи по Акту приема-передачи в собственность, подписываемому сторонами;

2.2.5. осуществить все действия, необходимые для государственной регистрации перехода права собственности на Объект продажи в Едином государственном реестре недвижимости;

2.2.6. нести все необходимые расходы по заключению настоящего Договора и государственной регистрации перехода права собственности на Объект продажи.

##### 3. Приемка и передача Объекта продажи и переход права собственности

3.1. Передача Объекта продажи Покупателю во владение и пользование производится путем подписания Сторонами Акта приема-передачи во владение и пользование по форме *Приложения № 1* к настоящему Договору в день заключения настоящего Договора. Объект продажи передается Покупателю по месту его нахождения. Местом составления Акта приема-передачи во владение и пользование Стороны назначают город Москву.

3.2. Покупатель подтверждает, что перед подписанием Договора и Акта приема-передачи во владение и пользование им осуществлен полный технический осмотр Объекта продажи, а также проверена техническая документация, необходимая для должной эксплуатации Объекта продажи и замечаний к технической документации и техническому состоянию Объекта продажи Покупатель не имеет.

3.3. С момента подписания Акта приема-передачи во владение и пользование риск случайной гибели и/или случайной порчи Объекта продажи, а также риски, права и обязанности по эксплуатации Объекта продажи, в том числе, но не исключительно: риски, права и обязанности по обеспечению теплоснабжением и горячей водой потребителей, производимых Объектом продажи, обеспечения беспрерывности работы и работоспособности Объекта продажи, поддержания бесперебойного энерго-, тепло- и водоснабжения, бесперебойной работы канализации, также других частей Объекта продажи и инженерных коммуникаций, обеспечения, выполнения плановых, срочных, аварийных, текущих и капитальных ремонтов Объекта продажи, переходят к Покупателю.

3.4. Все расходы и доходы от эксплуатации Объекта продажи с момента подписания Акта приема-передачи во владение и пользование несет Покупатель.

3.5. Все переговоры, предоставление информации, любые прочие взаимодействия с контрольными и надзорными органами, покупателями и потребителями тепловой энергии, администрациями всех уровней, государственными и муниципальными органами и т.п. по поводу Объекта продажи, его ремонта и содержания, эксплуатации с момента подписания Акта приема-передачи во владение и пользование ведет Покупатель.

3.6. Передача права собственности на Объект продажи от Продавца к Покупателю осуществляется посредством подписания Сторонами Акта приема-передачи в собственность по форме *Приложения №2* к настоящему Договору, который должен быть подписан Сторонами не позднее 7 (Семи) рабочих дней после оплаты полной стоимости Объекта продажи.

3.7. В течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания Акта приема-передачи в собственность Покупатель обязан обратиться в Росреестр с заявлением о государственной регистрации перехода права собственности на Объект продажи. При этом Продавец, по запросу Покупателя, обязан предоставить Покупателю все необходимые документы и полномочия для осуществления регистрационных действий.

3.8. Право собственности на Объект продажи возникает у Покупателя с момента государственной регистрации права в ЕГРН.

3.9. В случае расторжения Договора в случаях, предусмотренных настоящим Договором, Объект продажи передается от Покупателя Продавцу не позднее следующего рабочего дня с момента расторжения Договора по соответствующему акту приема-передачи.

**4. Цена и условия оплаты**

4.1. Стоимость предмета Договора, указанного в п. 1.2 настоящего Договора, Стороны определяют в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ и 00/100) рублей в т.ч. НДС 20%.

4.2. Покупатель оплачивает Продавцу стоимость, указанную в п. 4.1 настоящего Договора в срок не позднее 15 (Пятнадцать) календарных дней с даты заключения Договора;

4.3. Днем получения оплаты считается день поступления денежных средств на расчетный счет Продавца.

**5. Ответственность сторон**

5.1. Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

5.2. В случае просрочки оплаты платежей по настоящему Договору Продавец вправе взыскать с Покупателя пени в размере 0,1 % от суммы просроченных платежей за каждый день просрочки.

**6. Порядок разрешения споров**

6.1. Споры, возникающие в связи с исполнением настоящего Договора, разрешаются Сторонами путем переговоров и/или путем направления претензий. Ответ по существу должен быть направлен Стороной в течение 7 (семи) рабочих дней с момента получения претензии.

6.2. Разногласия, по которым стороны не достигнут договоренности, подлежат рассмотрению в Арбитражном суде Московской области.

6.3. Настоящая договоренность сторон о месте рассмотрения споров является самостоятельным соглашением и сохраняет свою силу вне зависимости от действительности и действия самого Договора и является основанием для применения норм арбитражно-процессуального законодательства о договорной подсудности.

6.4. Изменение настоящей договорной подсудности возможно только в том случае, если это прямо предусмотрено иным письменным соглашением сторон.

**7. Срок действия договора и порядок его прекращения**

7.1. Договор вступает в силу с момента подписания его Сторонами и действует до момента исполнения Сторонами всех условий настоящего Договора.

7.2. Договор считается исполненным с момента регистрации перехода права собственности на Объект продажи к Покупателю и выплаты Покупателем Продавцу денежной суммы, указанной в п.4.1. настоящего Договора, в полном объеме.

7.3. Продавец вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора и расторгнуть настоящий Договор при условии предварительного письменного уведомления Покупателя за 3 (три) рабочих дня до планируемой даты расторжения.

7.4. В случае, если Покупателем в течение установленного в п. 4.1 срока не была произведена оплата Объекта продажи в полном объёме, Продавец имеет право направить Покупателю уведомление об отказе от исполнения договора в одностороннем порядке и его расторжении в соответствии со ст. 450.1. ГК РФ. По истечении 7 (Семи) календарных дней с момента направления указанного уведомления посредством почтового отправления с описью вложения настоящий Договор считается расторгнутым в одностороннем внесудебном порядке.

**8. Заключительные положения**

8.1. Все Приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

8.2. Все изменения и дополнения к настоящему договору считаются действительными, если они оформлены в письменном виде и подписаны уполномоченными представителями Сторон.

8.3. Стороны обязаны письменно уведомлять друг друга об изменениях реквизитов (места нахождения или почтового адреса, номеров телефонов, номеров валютных и расчетных счетов) в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента таких изменений.

8.4. Любые уведомления, просьбы или требования, предъявляемые одной из Сторон другой Стороне в рамках настоящего Договора, должны отправляться нарочным под расписку, заказной почтой или даны телеграммой.

8.5. Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по экземпляру для каждой из Сторон и один - для Росреестра.

**9. Реквизиты и подписи сторон**

|  |  |
| --- | --- |
| **Продавец:** | **Покупатель:** |
| **ООО «ФинансБизнесГрупп»** | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** |
|  |  |
|  |  |
| **Подписи сторон:**  **Генеральный директор**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ Стоцкий Р.С./** | **Генеральный директор**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/** |
|  |  |

Приложение №1

к Договору купли-продажи

недвижимости № от «»2020 г.

***ФОРМА***

**АКТ   
приема-передачи во владение и пользование**

к Договору купли – продажи

Недвижимости №\_\_\_\_\_\_\_

г. Москва  «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2020 года

**ООО «ФинансБизнесГрупп»,** именуемое в дальнейшем **«Продавец»,** в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с одной стороны, и

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

а вместе именуемые **«Стороны»,** составили настоящий Акта приема-передачи во владение и пользование (далее – «Акт») о нижеследующем:

1. В соответствии с Договором купли-продажи недвижимости № \_\_\_\_\_ от «\_\_»\_\_\_\_\_\_ 2020 г., Продавец передает, а Покупатель принимает во владение и пользование Объект продажи, расположенный по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, осмотренный Сторонами и указанный в спецификации в таблице ниже:

|  |  |
| --- | --- |
| **Наименование Объекта продажи** | **Цена, руб. НДС не облагается** |
|  |  |

1. Покупатель подтверждает, что перед подписанием настоящего Акта им осуществлен полный осмотр Объекта продажи, а также проверена документация, необходимая для должной эксплуатации Объекта продажи и замечаний к документации и состоянию Объекта продажи Покупатель не имеет.
2. С момента подписания настоящего Акта риск случайной гибели и/или случайной порчи Объекта продажи, а также риски, права и обязанности по эксплуатации Объекта продажи, в том числе, но не исключительно: риски, права и обязанности по обеспечению теплоснабжением и горячей водой потребителей, производимых Объектом продажи, обеспечения беспрерывности работы и работоспособности Объекта продажи, поддержания бесперебойного энерго-, тепло- и водоснабжения, бесперебойной работы канализации, также других частей Объекта продажи и инженерных коммуникаций, обеспечения, выполнения плановых, срочных, аварийных, текущих и капитальных ремонтов Объекта продажи, переходят к Покупателю.
3. Все расходы и доходы от эксплуатации Объекта продажи с момента подписания Акта приема-передачи во владение и пользование несет Покупатель.
4. Настоящий Акт составлен и подписан в 2 (двух) экземплярах, по одному для каждой из Сторон, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу.

Подписи Сторон:

|  |  |
| --- | --- |
| Продавец: | Покупатель: |
| ООО «ФинансБизнесГрупп» | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Генеральный директор  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ | Генеральный директор  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ |
|  |  |

ФОРМА АКТА ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ ВО ВЛАДЕНИЕ И ПОЛЬЗОВАНИЕ СОГЛАСОВАНА СТОРОНАМИ:

|  |  |
| --- | --- |
| **Продавец:** | **Покупатель:** |
| **ООО «ФинансБизнесГрупп»** | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** |
| **Генеральный директор**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/Р.С. Стоцкий /** | **Генеральный директор**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/** |
|  |  |

Приложение №2

к Договору купли-продажи

недвижимости № от «»2020 г.

***ФОРМА***

**АКТ   
приема-передачи в собственность**

к Договору купли – продажи

Недвижимости №\_\_\_\_\_\_\_

г. Москва « » 2020 года

**Общество с ограниченной ответственностью «ФинансБизнесГрупп»,** именуемое в дальнейшем **«Продавец»**, в лице Генерального директора Стоцкого Романа Сергеевича, действующего на основании Устава, с одной стороны и

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,** именуемое в дальнейшем **«Покупатель»,** в лице Генерального директора \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**,** действующего на основании Устава, с другой стороны, вместе именуемые "Стороны", составили настоящий Акт о нижеследующем:

1. В соответствии с Договором от\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_№ \_\_\_\_\_ купли-продажи имущества (далее – Договор), Продавец передал, а Покупатель принял имущество:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ и документы

:

.

2. Купля-продажа осуществлена в соответствии с требованиями Договора. Денежные средства перечислены Продавцу Покупателем в полном объеме. Претензий к Продавцу, в том числе имущественных, Покупатель не имеет.

3. Продавец не имеет претензий к Покупателю.

4. Настоящий акт составлен в 3 (трех) экземплярах, обладающих одинаковой юридической силой и являющихся неотъемлемой частью Договора.

Подписи Сторон:

|  |  |
| --- | --- |
| Продавец: | Покупатель: |
| ООО «ФинансБизнесГрупп» | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Генеральный директор  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ | Генеральный директор  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ |
|  |  |

ФОРМА АКТА ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ ВО ВЛАДЕНИЕ И ПОЛЬЗОВАНИЕ СОГЛАСОВАНА СТОРОНАМИ

Продавец Покупатель

**Генеральный директор Генеральный директор**

**ООО «ФинансБизнесГрупп» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/Стоцкий Р.С./ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ \_\_\_\_\_\_/