

Договор купли-продажи недвижимого имущества № _____

г. _____ г.

Автономная некоммерческая организация «Фонд защиты вкладчиков» в лице Исполнительного директора Кузнецова Дмитрия Ивановича, действующего на основании Устава, именуемая в дальнейшем "Продавец", с одной стороны и _____ в лице _____, действующего на основании _____, именуемое в дальнейшем "Покупатель", с другой стороны, а вместе именуемые "Стороны", заключили договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. По настоящему договору Продавец обязуется передать в собственность Покупателя, а Покупатель обязуется принять и оплатить следующее недвижимое имущество – Нежилые помещения, расположенные в торговом комплексе, расположенные по адресу: Республика Крым, г. Алушта, пгт Партенит, Парковая ул., д. 5а, помещение 107 (далее по тексту - Недвижимое имущество).

1.2. [Указать данные, позволяющие определенно установить Недвижимое имущество, подлежащее передаче Покупателю по настоящему договору, например, данные, определяющие расположение Недвижимого имущества, этажность, общая площадь, кадастровый номер и т. п.].

1.3. Отчуждаемое по настоящему договору Недвижимое имущество принадлежит Продавцу на праве собственности на основании [указать наименование правоустанавливающего документа] от [число, месяц, год] N [значение], что удостоверяется выпиской из ЕГРН от [дата выдачи].

Право собственности на указанное Недвижимое имущество зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости [число, месяц, год], запись регистрации номер [значение].

1.4. Настоящим Покупатель гарантирует, что ему неизвестны любые обстоятельства, которые могут препятствовать заключению настоящего договора или исполнению Сторонами предусмотренных в нем обязательств.

1.5. Продавец гарантирует, что до заключения настоящего договора Недвижимое имущество никому не продано, не является предметом залога, не обременено правами третьих лиц, в споре, под арестом и запретом не состоит.

2. Обязательства сторон

2.1. Продавец обязуется:

2.1.1. Передать Покупателю в собственность без каких-либо изъятий Недвижимое имущество, являющееся предметом настоящего договора, в соответствии с Актом приема-передачи (приложение № 1) в порядке и сроки, установленные настоящим договором.

2.1.2. Предоставить Покупателю все необходимые документы для государственной регистрации перехода права собственности на Недвижимое имущество.

2.1.3. Принять произведенную Покупателем оплату.

2.2. Покупатель обязуется:

2.2.1. До момента подписания настоящего договора предоставить Продавцу в письменном виде документальное подтверждение дееспособности (для физических лиц) и правоспособности в установленном законом порядке, а также следующие документальные гарантии:

- в отношении лица не применены процедуры банкротства;

- лицо не имеет задолженностей по налогам и сборам;

- лицом получено согласие супруга (для физических лиц согласно статьи 35 СК);

- руководитель лица не состоит в Реестре дисквалифицированных лиц (не лишен права осуществлять определенные виды профессиональной деятельности) (для юридических лиц);

- органами управления юридического лица принято соответствующее решение о приобретении Недвижимого имущества (для юридических лиц);

- лицо не находится в состоянии реорганизации, ликвидации (для юридических лиц).

2.2.2. Оплатить Недвижимое имущество в размере и порядке, установленном разделом 3 настоящего договора.

2.2.3. Принять Недвижимое имущество на условиях, предусмотренных настоящим договором.

2.2.4. Предоставить все документы, необходимые для государственной регистрации перехода права собственности на Недвижимое имущество, осуществить указанную процедуру и понести все сопутствующие расходы.

2.2.5. По письменному требованию Продавца предоставить третьим лицам, указанным Продавцом, нотариально заверенную или приравненную к ней доверенность на осуществление регистрационных действий.

2.2.6. Самостоятельно выполнить обязательства по настоящему договору, не привлекать третьих лиц для его исполнения, в том числе для исполнения обязательства по оплате Недвижимого имущества.

2.2.6.1. Перечисление денежных средств от третьих лиц в рамках исполнения договора не допускается.

2.2.7. Обеспечивать беспрепятственный доступ представителю Продавца в любое помещение, являющееся частью Недвижимого имущества или служит для его обслуживания (далее - Помещения) до момента перехода права собственности на Недвижимое имущество Покупателю.

3. Цена договора и порядок расчетов

3.1. Цена продажи Недвижимого имущества составляет _____ рублей.

3.2. Продавец принимает в счет оплаты также денежные средства, внесенные Покупателем в счет обеспечения обязательств до заключения настоящего Договора в размере _____ рублей.

3.3. Денежные средства, подлежащие к оплате Покупателем, являются разницей между ценой продажи Недвижимого имущества согласно п. 3.1 Договора и суммой, внесенной в счет обеспечения обязательств согласно п. 3.2. Договора (далее - Стоимость), и составляют _____ рублей.

3.4. Покупатель оплачивает Стоимость Недвижимого имущества в течение 5 банковских дней с момента подписания Сторонами настоящего договора путем перечисления денежных средств на расчетный счет Продавца, указанный в реквизитах.

3.5. Обязанность Покупателя по оплате Стоимости Недвижимого имущества считается исполненной с даты поступления денежных средств на расчетный счет Продавца.

4. Передача недвижимого имущества и переход права собственности к покупателю

4.1. Передача Недвижимого имущества Продавцом и принятие его Покупателем, а также всех необходимых документов осуществляются по подписываемому Сторонами Акту приема-передачи в течение 10 рабочих дней с момента Исполнения Покупателем обязанности по оплате Недвижимого имущества.

4.1.1. С момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Продавец считается исполнившим свою обязанность по передаче Недвижимого имущества Покупателю.

4.2. В момент подписания Акта приема-передачи Продавец фиксирует показания приборов учета коммунальных ресурсов (газ, вода, электроэнергия и т.д.).

4.2.1. Дальнейшую оплату согласно показаний приборов учета производит Покупатель. Любые расходы Продавца в этой связи подлежат компенсации со стороны Покупателя в срок, не превышающий 5 рабочих дней с момента выставления Продавцом соответствующего требования.

4.3. После подписания Акта приема-передачи и до момента перехода прав Покупатель обязуется использовать Недвижимое имущество в соответствии с требованиями действующего законодательства (в части требований пожарной безопасности, законодательства о тишине и т.д.), а также использовать имущество в соответствии с целевым назначением (прим. в жилом помещении не устраивать магазин, в нежилом помещении не устраивать хостел и т.д.).

4.4. Если Покупатель подпишет Акт приема-передачи не отразив каких-либо очевидных недостатков и не направив претензий в адрес Продавца, все последующие претензии Покупателя признаются Продавцом необоснованными, и потому не подлежат рассмотрению.

4.5. Риск случайной гибели или порчи Недвижимого имущества с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи лежит на Покупателе.

4.6. После подписания Акта приема-передачи Покупатель не вправе предъявлять претензии в части порядка и формы использования Продавцом или третьими лицами Недвижимого имущества в предыдущий период.

4.7. Подготовка Недвижимого имущества к передаче является обязанностью Продавца и осуществляется за его счет.

4.8. Переход права собственности на Недвижимое имущество к Покупателю подлежит государственной регистрации исполнительным органом государственной власти Республики Крым, осуществляющим функции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее – Уполномоченный орган)

4.8.1. Право собственности на Недвижимое имущество переходит к Покупателю с момента государственной регистрации его перехода (далее – переход прав).

4.9. До момента перехода прав Покупатель обязуется в срок не превышающий 5 (пять) рабочих дней с направления ему Продавцом соответствующего требования компенсировать Продавцу все расходы, связанные с возмещением Продавцом ущерба, причиненного третьим лицам действиями Покупателя при использовании Недвижимого имущества или допущенными им к использованию Недвижимого имущества третьими лицами.

При этом в случае взаимодействия с органами власти, в том числе судебными органами, ввиду нарушения Покупателем п.п. 4.3., 4.9. договора, Покупатель обязуется выступать на стороне Продавца и опровергать вину Продавца путем официального признания своих действий как причины возникновения указанных обстоятельств.

4.10. До момента перехода права Покупатель не вправе требовать расторжения договора в одностороннем порядке, кроме случаев, прямо предусмотренных законодательством.

4.11. До момента перехода права Покупатель обязуется не осуществлять перепланировку, реконструкции или иные неотделимые улучшения Помещений.

4.12. Покупатель подтверждает, что до момента перехода прав не станет обременять, отчуждать или иным образом обращать в свою пользу или пользу третьих лиц Недвижимое имущество.

4.13. После перехода прав Покупатель обязуется незамедлительно перезаключить на свое имя все договоры с ресурсоснабжающими организациями, поставщиками коммунальных услуг, управляющей компанией.

4.14. Если Недвижимое имущество возвращается Продавцу в результате отказа Уполномоченного органа в регистрации перехода права по вине Покупателя, и при этом Помещением причинен ущерб, то по выбору Продавца Покупатель обязуется:

- компенсировать расходы на его возмещение;
- самостоятельно восстановить Недвижимое имущество до первоначального состояния, соответствующего Акту приема-передачи.

Размер ущерба устанавливается в соответствии с оценкой, осуществляемой выбранным Продавцом Экспертным учреждением.

4.14.1. Продавец вправе удержать указанные расходы, включая расходы на оплату услуг Экспертного учреждения, из денежных средств, переданных Покупателем во исполнение обязанности по оплате Недвижимого имущества по договору.

4.15. В случае расторжения настоящего договора в порядке и по основаниям, предусмотренным разделом 5 настоящего договора, Покупатель в течение 5 (пяти)

рабочих дней с момента получения уведомления от Продавца или Регистрирующего органа обязуется:

- вывезти принадлежащее ему имущество из Помещений;
- привести Помещения в первоначальное состояние, соответствующее Акту приема-передачи;
- подписать с Продавцом акт возврата Недвижимого имущества.

5. Основания и порядок расторжения договора

5.1. До момента перехода прав Договор может быть расторгнут одной из сторон с письменным уведомлением другой стороны в срок не превышающий 30 календарных дней до даты предполагаемого расторжения:

5.1.1. по инициативе Покупателя в соответствии с п. 4.10. настоящего договора;

5.1.2. по инициативе Продавца, в случаях, установленных разделом 5 настоящего договора.

5.2. Продавец вправе в одностороннем порядке расторгнуть настоящий Договор, удержав 10 % цены Недвижимого имущества из суммы денежных средств, принятых Продавцом в счет оплаты в рамках исполнения соответствующего обязательства по договору, указанных в п. 3.2. настоящего договора, в случаях:

5.2.1. Если Уполномоченным органом вынесен отказ в регистрации перехода прав по основаниям, возникшим не по вине Продавца, и Покупатель не в состоянии их устранить;

5.2.2. Если по истечении 10 (десяти) рабочих дней с момента подписания настоящего договора не по вине Продавца в адрес Продавца от Покупателя не поступает оплата по договору в полном размере или в части;

5.2.3. В случае выявления нарушения Покупателем обязательств, установленных п. 2.2.1. настоящего договора или недостоверных сведений в документах, предоставленных Покупателем во исполнение обязанности, установленной указанным пунктом настоящего договора.

5.4. В случае одностороннего расторжения Договора по инициативе Продавца по основаниям, предусмотренным настоящим договором, Продавец осуществляет удержание всех понесенных по вине Покупателя расходов из суммы денежных средств, принятых Продавцом в счет оплаты в рамках исполнения Покупателем соответствующего обязательства по договору, указанных в п. 3.2. настоящего договора.

5.5. В случае отказа Уполномоченным органом в регистрации перехода прав не по вине Продавца и невозможности устранения оснований для отказа Покупателем, Стороны вправе подписать соглашение о расторжении настоящего договора;

5.6. В случае, предусмотренном п. 5.5. настоящего договора Продавец вправе осуществить возврат Покупателю уплаченных им денежных средств с учетом удержания, предусмотренного п. 5.2. настоящего Договора, в течении 10 (десяти) рабочих дней с момента подписания Сторонами соглашения о расторжении настоящего договора и акта возврата Недвижимого имущества.

5.7. При расторжении Договора у Продавца не сохраняется любые обязательства за исключением обязательства по непосредственному расторжению Договора.

6. Порядок разрешения споров

6.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении настоящего договора, будут по возможности разрешаться путем переговоров между Сторонами.

6.2. В случае, если Стороны не придут к соглашению, споры разрешаются в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7. Ответственность сторон

7.1. Сторона, виновная в ненадлежащем исполнении условий Договора в целом, либо его частей несет ответственность в соответствии с законодательством РФ, и возмещает понесенные другой стороной убытки, вызванные таким нарушением.

7.2. В случае просрочки исполнения обязательства виновная сторона уплачивает неустойку в размере 0,1% от суммы неисполненного за каждый день просрочки, но не более 10% суммы неисполненного обязательства.

7.3. В случае просрочки Покупателем исполнения обязательства, предусмотренного п. 4.15. настоящего договора, Покупатель обязуется по требованию Продавца выплатить последнему пени в размере 0,1 % от цены продажи Недвижимого имущества за каждый календарный день просрочки.

7.4. Выплата неустоек (штрафов, пеней), предусмотренных настоящим Договором, не освобождает Сторон от исполнения обязательств по настоящему Договору.

8. Стандартная антикоррупционная оговорка

8.1. Стороны подтверждают, что им известны требования законодательных и иных нормативных правовых актов Российской Федерации о противодействии коррупции при осуществлении хозяйственной деятельности (далее – антикоррупционные требования). Стороны обязуются принять меры по соблюдению антикоррупционных требований при исполнении Договора своими работниками, представителями, аффилированными лицами, а также субподрядчиками и иными контрагентами, привлекаемыми ими для исполнения Договора. Для целей определения ответственности Сторон по Договору нарушение антикоррупционных требований указанными лицами признается их нарушением, совершенным Стороной.

8.2. Сторона, которой стало известно о фактах неправомерного (с нарушением антикоррупционных требований) получения работниками или представителями другой Стороны (лично или через посредников) доходов в виде денег, иного имущества, в том числе имущественных прав, услуг имущественного характера, результатов выполненных работ или каких-либо выгод (преимуществ) в связи с заключением и исполнением Договора (далее – получение доходов с нарушением антикоррупционных требований), обязана письменно уведомить об этом другую сторону в течение двух рабочих дней.

8.3. Сторона, у которой появились обоснованные подозрения в получении доходов с нарушением антикоррупционных требований может направить другой Стороне запрос о предоставлении документов и информации, необходимых для

проверки таких подозрений, за исключением документов и информации, доступ к которым ограничен в соответствии с федеральными законами. Сторона, получившая указанный запрос, обязана дать на него мотивированный ответ, а также предоставить другой Стороне запрашиваемые документы и информацию (либо указать предусмотренные федеральным законом основания для отказа в их предоставлении) в течение пяти рабочих дней после получения запроса, если иной срок не будет установлен по соглашению Сторон.

8.4. Если имеются доказательства совершения уголовного преступления или административного правонарушения коррупционной направленности либо в результате нарушения антикоррупционных требований Стороне причинены убытки, указанная Сторона вправе в одностороннем порядке расторгнуть Договор.

8.5. Сторона, нарушившая антикоррупционные требования и (или) условия настоящей антикоррупционной оговорки, обязана возместить другой Стороне возникшие у нее в результате этого убытки. Порядок возмещения убытков определяется законодательством Российской Федерации и Договором.

9. Заключительные положения

9.1. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, один из которых хранится у Регистрирующего органа, а остальные выдаются Продавцу и Покупателю.

9.2. Договор вступает в силу с момента подписания и действует до полного выполнения Сторонами обязательств по данному договору.

9.3. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью настоящего договора.

9.4. Во всем, что не предусмотрено настоящим договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

10. Реквизиты и подписи сторон

Продавец

Покупатель

[вписать нужное]

[вписать нужное]

[должность, подпись, инициалы,
фамилия]

[должность, подпись, инициалы,
фамилия]

М. П.

М. П.

А К Т
приема-передачи
(Форма)

г. _____

« __ » _____ 2019 г.

Автономная некоммерческая организация «Фонд защиты вкладчиков»
(далее – Продавец), в лице _____, действующего на
основании _____, с одной стороны, и

_____ (далее – Арендатор), с другой стороны, совместно
именуемые «Стороны», составили Акт приема-передачи помещения (далее – Акт)
о нижеследующем:

1. Продавец согласно Договора купли-продажи недвижимого имущества
от «__» _____ 2019 г. № _____ (далее – Договор) передал,
а Покупатель принял следующее недвижимое имущество:

Адрес объекта	Площадь объекта (кв. м)	Характеристика объекта

2. Покупатель претензий к состоянию недвижимого имущества не имеет.

3. При подписании Акта Продавец передал, а Покупатель принял ключи и все
необходимые документы для государственной регистрации перехода права
собственности на недвижимое имущество.

4. Акт составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу,
по одному для каждой из Сторон.

5. Подписи сторон

от Продавца:
_____/_____/

от Покупателя:
_____/_____/

Форма согласована:

Продавец:
_____/_____/

Покупатель:
_____/_____/

М.П.

М.П.