

Договор купи-продажи объекта незавершенного строительства

г. [вписать нужное]

[число, месяц, год]

[Наименование организации], именуемый в дальнейшем Продавец, в лице [Ф. И. О., должность], действующего на основании [Устава, положения, доверенности], с одной стороны, и [наименование организации], именуемый в дальнейшем Покупатель, в лице [Ф. И. О., должность], действующего на основании [Устава, положения, доверенности], с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Продавец обязуется передать в собственность Покупателю незавершенный строительством объект (кадастровый N [значение]), расположенный по адресу [вписать нужное] и представляющий собой [краткое описание объекта незавершенного строительства] (далее по тексту - Объект), принадлежащий Продавцу на праве собственности на основании [указать наименование правоустанавливающих документов, орган, их выдавший или утвердивший, дату выдачи документов], а Покупатель обязуется принять его и оплатить полную его стоимость.

1.2. С получением права собственности на Объект, согласно п. 1 ст. 35 Земельного кодекса РФ, п. 3 ст. 552 Гражданского кодекса РФ, к Покупателю переходит право [указать вид права] на часть земельного участка, занятую помещением и необходимую для его использования, площадью [цифрами и прописью] кв. м, кадастровый N [значение], принадлежащего [указать краткое наименование собственника] на праве собственности на основании [указать наименование правоустанавливающих документов, орган, их выдавший или утвердивший, дату выдачи документов] (кадастровая карта (план) земельного участка является приложением и неотъемлемой частью настоящего Договора).

1.3. Строительство производится на основании разрешения [наименование органа] N [значение] от [число, месяц, год]. Техническая характеристика Объекта (фактическое состояние и объем выполненных работ) приведена в экспликации и плане, копии которых являются приложением и неотъемлемой частью настоящего Договора. Фактическое состояние и объем выполненных работ определены Актом о текущем состоянии незавершенного строительством Объекта от [число, месяц, год], составленным Комиссией, назначенной распоряжением администрации [вписать нужное] за N [значение] от [число, месяц, год] и иной разрешительной и проектной документацией.

1.4. Продавец гарантирует, что на дату подписания Сторонами настоящего Договора Объект не является предметом залога, не обременен иными правами и требованиями третьих лиц, в споре и под арестом не состоит.

2. Цена и порядок расчетов

2.1. Стоимость Объекта составляет [значение] рублей, в том числе НДС, что составляет [значение] рублей.

Цена настоящего Договора установлена соглашением Сторон, является окончательной и изменению не подлежит.

2.2. Расходы по государственной регистрации перехода права собственности и иные, не указанные в настоящем Договоре возможные расходы, необходимые для исполнения договорных обязательств, несет [Продавец, Покупатель, несут в равных долях].

2.3. Оплата стоимости Объекта, указанной в п. 2.1 настоящего Договора, осуществляется Покупателем безналичным путем на расчетный счет Продавца в течение [значение] дней с момента подписания настоящего Договора.

2.4. Моментом подлежащей оплате по настоящему Договору считать момент перечисления банком Покупателя либо банком-корреспондентом, предусмотренных настоящим Договором сумм, в банк Продавца, для их дальнейшего зачисления на счет Продавца.

3. Передача имущества и переход риска

3.1. Продавец обязан в течение [значение] дней со дня исполнения Покупателем всех своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором, передать Покупателю Объект.

3.2. Передача Объекта осуществляется посредством подписания Сторонами в соответствии со ст. 556 Гражданского кодекса РФ Передаточного акта. Момент подписания передаточного акта является моментом передачи Объекта Покупателю.

3.3. Вместе с Объектом Продавец передаёт Покупателю права и обязанности на исполнение технических условий на подключение к коммуникациям и потребление энергомощностей, согласно гарантийным письмам, являющимся приложением и неотъемлемой частью настоящего Договора.

3.4. Вместе с Объектом Продавец передаёт Покупателю Разрешительную и Проектную документацию.

3.5. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта переходит на Покупателя с момента передачи Объекта Покупателю.

4. Возникновение права собственности

4.1. Право собственности на Объект переходит от Продавца к Покупателю в момент государственной регистрации в едином государственном реестре [указать орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней].

5. Обязанности сторон

5.1. Продавец обязан:

5.1.1. Предоставить Покупателю все необходимые документы для регистрации перехода права собственности на Объект в течение [значение] дней с даты подписания настоящего Договора. В день государственной регистрации перехода к Покупателю права собственности на Объект незавершенного строительства передать Покупателю Объект незавершенного строительства по Передаточному акту с приложением всей технической и иной документации в отношении указанного Объекта незавершенного строительства.

5.1.2. 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.

5.1.3. Предупредить Покупателя об известных ему как явных, так и скрытых недостатках Объекта. При этом под недостатками Стороны подразумевают отклонения от архитектурных, проектировочных и строительных норм, принятых на территории РФ, устранение которых (каждого в отдельности или всех вместе) связано с расходами, превышающими [значение] % от стоимости Объекта.

5.1.4. К моменту передачи Объекта освободить его от имущества, не составляющего предмет Договора.

5.1.5. К моменту передачи Объекта погасить все задолженности, связанные с Объектом перед городскими и иными организациями.

5.1.6. Не препятствовать Покупателю в оформлении последнего права пользования Земельным участком. Своевременно осуществить все действия, требуемые в соответствии с законодательством от Продавца как от предыдущего пользователя земельным участком, для скорейшего переоформления прав землепользования на Покупателя.

5.1.7. Нести риск случайной гибели и случайного повреждения Объекта до момента передачи его по Передаточному акту.

5.1.8. Письменно известить [вписать нужное] об отчуждении принадлежащего Продавцу Объекта.

5.1.9. [Уплатить государственную пошлину за государственную регистрацию перехода права собственности на Объект].

5.1.10. [Осуществить государственную регистрацию перехода права собственности на Объект к Покупателю].

5.2. Покупатель обязан:

5.2.1. Оплатить полную стоимость Объекта в соответствии с настоящим Договором.

5.2.2. В течение [значение] дней со дня исполнения всех своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором, принять от Продавца Объект по передаточному Акту.

5.2.3. [Уплатить государственную пошлину за государственную регистрацию перехода права собственности на Объект].

5.2.4. [Осуществить государственную регистрацию перехода права собственности на Объект к Покупателю].

6. Ответственность сторон

6.1. За неисполнение (ненадлежащее исполнение) любого из своих обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в установленном действующим законодательством порядке.

6.2. За просрочку передачи Объекта, а также за несвоевременную передачу документов, необходимых для проведения государственной регистрации перехода права собственности, по вине Продавца, Продавец уплачивает Покупателю пени в размере [значение] % от стоимости Объекта за каждый день просрочки, но не более [значение] % от стоимости Объекта.

6.3. В случае неоплаты, либо неполной оплаты Покупателем стоимости Объекта по настоящему Договору в срок, установленный в п. 2.3 Договора, Покупатель уплачивает Продавцу пени в размере [значение] % от суммы задолженности за каждый день просрочки.

6.4. В случае отказа органа регистрации права зарегистрировать переход права собственности на Объект или если переход права собственности на Объект не будет зарегистрирован в течение [значение] дней со дня подачи полного комплекта документов от Сторон в орган регистрации права, Покупатель имеет право отказаться от исполнения настоящего Договора в одностороннем порядке. В этом случае, если причиной отказа в регистрации будут виновные действия (бездействие) Продавца, последний обязан уплатить штраф в размере [значение] рублей за каждый день в период между днем заключения до дня отказа Покупателя от исполнения настоящего Договора.

7. Несоответствие объекта разрешительной и проектной документации

7.1. Продавец отвечает за несоответствие Объекта Разрешительной и Проектной документации в рамках ограниченного объемом выполненных работ, зафиксированным в Акте о

текущем состоянии незавершенного строительства объекта от [число, месяц, год], являющегося приложением и неотъемлемой частью настоящего Договора, если Покупатель докажет, что несоответствие возникло до передачи Объекта Покупателю или по причинам, возникшим до этого момента.

8. Последствия передачи объекта ненадлежащего качества

8.1. В случае передачи Продавцом Объекта, не соответствующего условиям настоящего Договора по качеству (с недостатками), Покупатель имеет право потребовать от Продавца возмещения своих расходов на устранение таких недостатков. При этом под недостатками Стороны подразумевают отклонения от архитектурных, проектировочных и строительных норм, принятых на территории РФ, устранение которых - каждого в отдельности или всех вместе - связано с расходами, превышающими [значение] % от стоимости Объекта.

8.2. В случае обнаружения существенных недостатков (обнаружения неустранимых недостатков, недостатков, которые не могут быть устранены без несоразмерных расходов или затрат времени, или выявляются неоднократно, либо проявляются вновь после их устранения, и других подобных недостатков) Покупатель вправе отказаться от исполнения настоящего Договора и потребовать возврата уплаченной за Объект денежной суммы.

9. Условия изменения и расторжения договора

9.1. Изменение и расторжение Договора осуществляется в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации, с проведением соответствующих взаиморасчетов между Сторонами по имеющимся на момент расторжения обязательствам.

10. Разрешение споров

10.1. Споры, вытекающие из настоящего Договора, подлежат рассмотрению в арбитражном суде в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

11. Заключительные положения

11.1. Настоящий Договор вступает в силу со дня его подписания обеими Сторонами и действует до момента полного исполнения Сторонами своих обязательств по нему.

11.2. В соответствии со ст. 551 ГК РФ переход права собственности на Объект незавершенного строительства от Продавца к Покупателю подлежит государственной регистрации.

11.3. Стороны обязуются письменно сообщать друг другу об изменении адреса или банковских реквизитов не позднее [значение] рабочих дней со дня их изменения без оформления дополнительного соглашения к Договору.

11.4. Настоящий Договор составлен в 3-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу: один - для Продавца, один - для Покупателя и один экземпляр - для [наименование органа регистрации права].

Перечень приложений к Договору:

1. Копия плана и экспликации.
2. Гарантийные письма.
3. Акт о текущем состоянии незавершенного строительства объекта.

12. Реквизиты и подписи сторон

Продавец
[вписать нужное]
[вписать нужное]
М. П.

Покупатель
[вписать нужное]
[вписать нужное]
М. П.