

Общие условия купли-продажи недвижимого имущества

1. Термины и сокращения	2
2. Заключение Договора	2
3. Размещение Общих условий.....	3
4. Изменение Общих условий.....	3
5. Иерархия юридической силы договорных документов	3
6. Предмет Договора.....	3
7. Условия и порядок передачи Объекта	4
8. Цена и порядок расчетов	5
9. Обеспечение исполнения обязательств (раздел применяется, если предусмотрено Договором)	5
10. Ответственность Сторон.....	5
11. Досудебный порядок урегулирования споров. Подсудность	6
12. Обмен сообщениями	7
13. Извещения/уведомления	7

1. Термины и сокращения

Общие условия	Общие условия договоров купли-продажи недвижимого имущества определяют общие обязательства Сторон по Договору, порядок его исполнения и прекращения и применяются к отношениям Сторон, если Договор содержит ссылку на Общие условия
Контрактные условия	Документы, доступ к которым предоставляется АО «Росхим» посредством перехода по ссылкам, указанным в Договоре
Продавец	АО «Росхим» и его аффилированные лица, а также юридические лица, единоличным исполнительным органом которых является АО «Росхим», реализующее Объект по Договору
Покупатель	Лицо, с которым Продавец заключил Договор
Стороны	Продавец и Покупатель
Объект	Жилое помещение, нежилое помещение, здание, сооружение, объект незавершенного строительства, земельный участок либо иной объект недвижимого имущества, реализуемый по Договору
Договор	Совокупность договорных документов, состоящая из: (i) договора купли-продажи, содержащего ссылку на Общие условия с указанием адреса страницы в сети Интернет, на которой они размещены; (ii) Контрактных условий; (iii) Общих условий; (iv) любых иных договорных документов, в том числе Передаточного акта, дополнительных соглашений, приложений.
Дополнительное соглашение (ДС)	Соглашение Сторон, направленное на изменение, конкретизацию Договора, являющееся неотъемлемой частью Договора
Передаточный акт	Документ, подтверждающий фактическую передачу Объекта Покупателю в порядке ст. 556 Гражданского кодекса РФ, являющийся неотъемлемой частью Договора
ЕГРН	Единый государственный реестр недвижимости
Регистрирующий орган	Федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный на осуществление государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на недвижимое имущество, либо многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг, через который подаются соответствующие документы
Дата передачи Объекта	Дата подписания Сторонами Передаточного акта
МКД	Множokвартирный дом
ГК РФ	Гражданский кодекс Российской Федерации
День, дни	Рабочие дни по григорианскому календарю (стандартная рабочая неделя с понедельника по пятницу за исключением нерабочих праздничных дней с 09:00 до 18:00 по времени места нахождения Продавца в течение всего календарного года), если иное не оговорено отдельно в Общих условиях и Договоре

2. Заключение Договора

2.1. Присоединение к Общим условиям

Подписывая Договор, содержащий ссылку на применение Общих условий, Покупатель в порядке, установленном ст. 428 ГК РФ, присоединяется к Общим условиям, подтверждает свое ознакомление и согласие с ними. Общие условия являются неотъемлемой частью Договора.

2.2. Предоставление копии Общих условий

Общие условия не прилагаются к Договору на бумажном (печатном) носителе. По запросу Покупателя Продавец в течение 5 дней направляет актуальную версию Общих условий в формате *pdf на адрес электронной почты, указанный в запросе.

2.3. Замена предыдущих договоренностей

С момента подписания Договора предыдущие договоренности Сторон, относящиеся к предмету и условиям Договора, в т.ч. оформленные письменно: проекты договоров, договорных документов; предварительные договоры и соглашения о намерениях; протоколы совещаний и встреч; и прочие подобные документы (где применимо), утрачивают силу.

2.4. Срок направления подписанного Договора

Покупатель обязан подписать и направить Договор Продавцу в течение 10 дней с момента его получения от Продавца, если иной срок не согласован Сторонами.

3. Размещение Общих условий

3.1. Постоянство размещения

Продавец гарантирует постоянное размещение Общих условий, за исключением случаев временной недоступности сайта в профилактических целях (в т.ч. для обновления сайта, в связи с авариями у провайдера и хостинга) и случаев принятия решения об изменении адреса размещения Общих условий (в т.ч. случаи переименования сайта, изменения доменного имени и т.п.). Об изменении адреса размещения Продавец информирует Покупателя.

4. Изменение Общих условий

4.1. Утверждение новой версии

Общие условия могут быть изменены (исправлены, дополнены и т.п.) Продавцом путем размещения новой версии Общих условий на сайте Продавца в соответствии с разделом 3 Общих условий. Предыдущие версии Общих условий постоянно размещаются на сайте и действуют в соответствии с установленными в них положениями.

4.2. Последствия утверждения новой версии

В случае изменения Общих условий в течение срока действия Договора в отношениях между Сторонами продолжают действовать Общие условия в версии, указанной в таком Договоре. Стороны вправе согласовать применение новой версии Общих условий путем указания об этом в ДС.

4.3. Изменения по соглашению Сторон

Положения, содержащиеся в Общих условиях, могут быть изменены (исключены или дополнены) Сторонами при заключении Договора или в течение срока его действия, о чем указывается в Договоре или ДС.

5. Иерархия юридической силы договорных документов

Договор является совокупностью договорных документов. Любой договорной документ, имеющий ссылку на Договор и подписанный Сторонами надлежащим образом, является и воспринимается как неотъемлемая часть Договора (приложения к нему).

При наличии разночтений и противоречий Стороны применяют условия документа, указанного выше в списке:

- 1) Дополнительное соглашение к Договору;
- 2) Договор (включая Передаточный акт и иные приложения к нему);
- 3) Контрактные условия;
- 4) Общие условия.

При наличии разночтений и противоречий между договорными документами одного уровня Стороны применяют условия документа, заключенного позднее.

6. Предмет Договора

Продавец обязуется передать в собственность Покупателя, а Покупатель обязуется принять и оплатить Объект в соответствии с согласованным и подписанным Сторонами Договором.

Продавец гарантирует, что на момент подписания Договора:

- Объект принадлежит ему на праве собственности;
- Объект никому не продан, не подарен, не заложен, в споре и под арестом (запрещением) не состоит, не обременен правами третьих лиц, риску конфискации, изъятия для государственных или муниципальных нужд, признания аварийным либо самовольной постройкой не подвержен;

- задолженности по налогам и сборам, а также – применительно к помещениям в МКД – по взносам на капитальный ремонт в отношении Объекта не имеется, если иное прямо не предусмотрено Договором.

Индивидуализирующие характеристики Объекта, реквизиты правоустанавливающих документов и записи в ЕГРН, наличие действующих обременений Объекта, а также дополнительные заверения Продавца, обусловленные видом Объекта (жилое помещение, нежилое помещение, земельный участок, иной объект недвижимого имущества), определяются в Договоре.

7. Условия и порядок передачи Объекта

7.1. Срок передачи

Срок передачи Объекта определяется указанием на конкретную дату либо период в Договоре.

7.2. Досрочная передача

Досрочная передача Объекта допускается с письменного согласия Покупателя.

7.3. Передача Объекта

До подписания Договора Покупатель вправе осуществить осмотр Объекта и ознакомиться с документацией на него. После подписания Договора претензии, связанные с состоянием Объекта, которое могло быть установлено при обычном осмотре, не принимаются, если иное не предусмотрено Договором. Передача Объекта оформляется Передаточным актом (ст. 556 ГК РФ). При подписании Передаточного акта Покупатель обязан осмотреть Объект и заявить обо всех выявленных несоответствиях его состояния условиям Договора. Отсутствие заявления о недостатках при подписании Передаточного акта означает, что Объект передан в состоянии, соответствующем условиям Договора, за исключением скрытых недостатков (п. 7.8 Общих условий). При выявлении несоответствий Стороны отражают их непосредственно в Передаточном акте. Продавец обязан устранить недостатки либо согласовать с Покупателем соразмерное уменьшение цены Объекта в срок, согласованный Сторонами.

7.4. Передача документации

Одновременно с передачей Объекта Продавец передает Покупателю имеющуюся у него техническую документацию на Объект (технический паспорт, поэтажный план, разрешение на ввод в эксплуатацию, межевой план и др. – применительно к виду Объекта), а также ключи, пропуска и иные принадлежности Объекта.

7.5. Правоустанавливающие и правоподтверждающие документы

Продавец передает Покупателю оригиналы (либо надлежащим образом заверенные копии) правоустанавливающих документов на Объект, а также выписку из ЕГРН, содержащую актуальные на дату передачи сведения об Объекте.

7.6. Техническая документация

Состав технической документации, подлежащей передаче, определяется применительно к виду Объекта в Договоре (технический паспорт, поэтажный план и экспликация, разрешение на ввод в эксплуатацию, межевой план, кадастровый паспорт участка и т.п.).

7.7. Состояние Объекта

Объект передается в состоянии, пригодном для использования по назначению, указанному в Договоре, если иное состояние Объекта прямо не согласовано Сторонами.

7.8. Скрытые недостатки

При обнаружении Покупателем после подписания Передаточного акта недостатков Объекта, которые не могли быть обнаружены при обычном способе его приемки (скрытые недостатки), Покупатель обязан в течение 10 дней с момента их обнаружения письменно уведомить об этом Продавца. Правовые последствия передачи Объекта ненадлежащего качества определяются законодательством РФ.

7.9. Государственная регистрация перехода права собственности

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

Документы, необходимые для государственной регистрации перехода права собственности, подаются в Регистрирующий орган после полной оплаты Цены Объекта, если иное не предусмотрено Договором. Стороны обязаны в течение 5 рабочих дней с момента полной оплаты Цены Объекта совместно обратиться за государственной регистрацией перехода права собственности. При уклонении одной из Сторон от государственной регистрации перехода права собственности другая Сторона вправе требовать регистрации перехода права собственности в судебном порядке (п. 3 ст. 551 ГК РФ).

Объект передается Покупателю после полной оплаты Цены Объекта, если иное не предусмотрено Договором.

Расходы, связанные с государственной регистрацией перехода права собственности, несет Покупатель, в том числе расходы на оплату государственной пошлины по ставкам, установленным действующим законодательством РФ, если иное не предусмотрено Договором.

7.10. Переход рисков и бремя содержания

С даты передачи Объекта по Передаточному акту либо с даты государственной регистрации перехода права собственности, если она наступает ранее, на Покупателя переходят риск случайной гибели или повреждения Объекта, а также бремя его содержания, включая – применительно к помещениям в МКД – бремя содержания общего имущества собственников помещений в МКД и обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт. Расходы, понесенные Продавцом за период после указанной даты, возмещаются ему Покупателем в течение 10 дней с момента предъявления требования и подтверждающих документов.

8. Цена и порядок расчетов

8.1. Цена

Цена Объекта определяется в Договоре. Цена Объекта не может быть увеличена Продавцом в одностороннем порядке.

8.2. Оплата

Оплата Объекта производится Покупателем в российских рублях в безналичном порядке путем перечисления денежных средств на расчетный счет Продавца, указанный в Договоре, если иное не предусмотрено Договором (в том числе, в части оплаты за счет кредитных, заемных средств, средств материнского (семейного) капитала, с использованием аккредитива или банковской ячейки, порядок применения которых определяется в Договоре). Моментом оплаты считается зачисление денежных средств на расчетный счет Продавца.

8.3. Рассрочка и отсрочка платежа

Если Договором предусмотрена оплата цены Объекта в рассрочку или с отсрочкой платежа, до момента полной оплаты цены Объект признается находящимся в залоге у Продавца в силу закона (п. 5 ст. 488, ст. 489 ГК РФ), если иное не предусмотрено в Договоре.

8.4. Банковские расходы

Банковские расходы, связанные с исполнением Договора, возникшие в банке Покупателя, несет Покупатель, а расходы, возникшие в банке Продавца, – Продавец.

8.5. Нарушение сроков оплаты

В случае нарушения Покупателем сроков оплаты, предусмотренных Договором, в том числе при просрочке внесения соответствующей части платежа, если Договором предусмотрена оплата в рассрочку или с отсрочкой (раздел 8.3 Общих условий), Продавец вправе по своему выбору потребовать уплаты неустойки (раздел 10 Общих условий) и/или, если просрочка составляет более 15 рабочих дней, в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора. В этом случае Продавец направляет Покупателю уведомление об отказе от Договора. Договор считается расторгнутым с момента получения Покупателем уведомления, если иной срок не указан в уведомлении.

9. Обеспечение исполнения обязательств (раздел применяется, если предусмотрено Договором)

Договором может быть предусмотрено предоставление Покупателем в пользу Продавца независимой (банковской) гарантии, и/или задатка, и/или обеспечительного платежа, и/или открытия аккредитива, в качестве обеспечения исполнения обязательства по оплате цены Объекта.

Порядок и условия предоставления обеспечения, его вид, сумма и срок действия согласовываются Сторонами в Договоре.

Задаток либо обеспечительный платеж засчитывается в счет цены Объекта при надлежащем исполнении Договора в порядке, установленном действующим законодательством РФ и Договором.

10. Ответственность Сторон

10.1. Нарушение срока передачи Объекта

В случае нарушения Продавцом срока передачи Объекта Продавец по требованию Покупателя уплачивает неустойку в размере 0,01% от цены Объекта за каждый день просрочки, но не более 1% от цены Объекта суммарно.

10.2. Нарушение срока принятия Объекта

В случае уклонения Покупателя от принятия Объекта в установленный срок Покупатель по требованию Продавца уплачивает неустойку в размере 0,1% от цены Объекта за каждый день просрочки, а также возмещает расходы Продавца на содержание Объекта за период просрочки.

10.3. Нарушение срока оплаты

В случае нарушения порядка и сроков оплаты, установленных Договором, Покупатель уплачивает Продавцу пени в размере 0,05% для Покупателя – физического лица и 0,1% для Покупателя – юридического лица, индивидуального предпринимателя от неоплаченной в срок суммы за каждый день просрочки.

10.4. Недостоверность заверений и гарантий Продавца

В случае недостоверности заверений и гарантий, данных Продавцом в соответствии с разделом 6 Общих условий, Продавец обязан возместить Покупателю причиненные этим убытки в полном объеме, а также по требованию Покупателя уплатить штраф в размере, согласованном в Договоре.

10.5. Уклонение от государственной регистрации

За уклонение от участия в государственной регистрации перехода права собственности Сторона, допустившая уклонение, уплачивает другой Стороне штраф в размере 30 000 рублей, если иной размер не согласован Договором, за каждый факт уклонения.

10.6. Непредоставление обеспечения

В случае нарушения обязательства о предоставлении обеспечения, предусмотренного разделом 9 Общих условий, другая Сторона вправе предъявить требование об уплате штрафа в размере, согласованном в Договоре.

Непредоставление Покупателем обеспечения исполнения обязательств, предусмотренного Договором, в установленный Договором срок расценивается как односторонний отказ Покупателя от исполнения Договора. В этом случае Продавец направляет Покупателю уведомление об отказе от Договора, и Договор считается расторгнутым с момента получения Покупателем такого уведомления, если иной срок не указан в уведомлении.

10.7. Исполнение обязательств в натуре

Уплата неустойки не освобождает Стороны от исполнения обязательств в натуре, равно как и от обязанности возместить убытки, причиненные другой Стороне ненадлежащим исполнением своих обязательств по Договору.

10.8. Порядок уплаты санкций

Стороны обязуются уплатить штрафную санкцию по первому письменному требованию другой Стороны в течение 5 дней с момента получения требования.

10.9. Односторонний отказ Покупателя

При существенном нарушении Продавцом условий Договора, в том числе при недостоверности заверений и гарантий (раздел 6 Общих условий), непередаче Объекта в срок, превышающий 15 дней от согласованного, либо передаче Объекта с обременениями, не согласованными Сторонами, Покупатель вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора, потребовав от Продавца возврата уплаченной цены Объекта и возмещения убытков.

11. Досудебный порядок урегулирования споров. Подсудность

11.1. Претензионный порядок

Досудебный претензионный порядок разрешения споров обязателен. Срок рассмотрения претензии составляет 30 рабочих дней с момента ее получения (в том числе по электронной почте).

11.2. Электронные претензии

Стороны договорились, что претензии, отправленные по электронной почте, имеют полную юридическую силу. Моментом получения сообщений по электронной почте адресатом и возникновения правовых последствий является рабочий день, следующий за днем направления сообщения.

11.3. Применимое право

К отношениям Сторон, вытекающим из Договора и возникающим в связи с ним, в том числе связанным с его нарушением, заключением, изменением, прекращением или недействительностью, применяется право Российской Федерации.

11.4. Подсудность

Любой спор, разногласие, расхождение или претензия, возникающие из или в связи с Договором, включая вопросы его существования, действительности, толкования, исполнения, нарушения или прекращения, передаются на рассмотрение компетентного суда по месту нахождения Продавца.

11.5. Права требования

Продавец вправе передать права требования, вытекающие из Договора, третьим лицам без предварительного письменного согласия Покупателя, за исключением случаев, когда такое согласие требуется в силу закона.

12. Обмен сообщениями

12.1. Признание электронных образов документов

Стороны принимают во внимание электронные образы (сканированные копии) Договора или его отдельных документов, полученные по электронной почте, до момента предоставления друг другу оригиналов, если можно достоверно установить, от кого исходило сообщение и кому оно адресовано. Сторона, направившая документ посредством электронной почты, обязана в течение 10 дней направить в адрес другой Стороны оригинал документа.

12.2. Допустимость использования переписки по электронной почте

Вся корреспонденция с официальных электронных адресов Сторон, указанных в Договоре, и на такие адреса, считается действительной и имеет юридическую силу с правом ее использования в качестве доказательства при разрешении Сторонами спорных вопросов как в судебном, так и в досудебном порядке.

12.3. Момент доставки сообщений

12.3.1. для сообщений, направленных по электронной почте – рабочий день, следующий за днем направления сообщения;

12.3.2. при доставке сообщений через собственного курьера – момент вручения согласно дате, указанной на копии сообщения;

12.3.3. при доставке курьерской службой – момент вручения согласно дате, указанной на подтверждающем доставку документе или в системе отслеживания курьерской службы;

12.3.4. при доставке сообщений Почтой России – момент вручения согласно дате, указанной в уведомлении о вручении или в системе отслеживания на сайте Почты России, а если сообщение не было вручено адресату по зависящим от него обстоятельствам (отказ от получения, неявка и т.п.) – по истечении 3 дней с момента поступления сообщения в соответствующее отделение связи по месту нахождения адресата.

12.4. Полномочия на получение сообщений

При доставке сообщений по почте или через курьерскую службу сообщение считается доставленным независимо от наличия у лица, фактически принявшего сообщение от имени адресата, соответствующих полномочий. При доставке сообщений собственным курьером отправителя оно считается полученным адресатом, если в его получении расписалось любое лицо, находящееся по адресу доставки.

13. Извещения/уведомления

13.1. Основания для направления извещения/уведомления

Стороны обязаны в течение 5 дней с даты возникновения соответствующего обстоятельства либо с даты, когда Стороне стало о нем известно, уведомить друг друга: об изменении реквизитов, которые могут повлиять на исполнение Договора; о предъявлении в адрес Стороны исков, связанных с Объектом; об инициировании процедуры банкротства Стороны; о реорганизации, уменьшении уставного капитала либо принятии решения о ликвидации (применительно к Стороне – юридическому лицу).

Сторона, своевременно не сообщившая об изменении реквизитов, несет риск неблагоприятных последствий такого несообщения.

13.2. Реквизиты для направления извещений/уведомлений

Извещения и уведомления направляются по адресу электронной почты, указанному в реквизитах Договора, либо – при отсутствии такого адреса – по адресу, указанному в ЕГРЮЛ/ЕГРИП (для Стороны – юридического лица или индивидуального предпринимателя), либо по адресу регистрации по месту жительства (для Стороны – физического лица).