

# ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОСТИ

## 1. Договаривающиеся стороны и их заявления

1.1.

**Аттила Великий** (имя по рождению, имя-фамилия матери, дата и место рождения, домашний адрес, номер удостоверения личности, личный номер, налоговый номер, гражданин Венгрии ), в качестве продавца

- в дальнейшем: „Продавец” -

и

**Алеша Попович** (имя по рождению, имя-фамилия матери, дата и место рождения, домашний адрес, номер загранпаспорта, личный номер, налоговый номер, гражданин Иностранного Государства ), в качестве покупателя

- в дальнейшем: «Покупатель» -

- в дальнейшем вместе: «Стороны» -

закljučают

## **д о г о в о р**

на нижеследующих условиях

1.2.

Продавец заявляет, что является венгерским гражданином, обладает полной дееспособностью, таким образом отсутствуют препятствия правового характера в заключении договора.

1.3.

Покупатель заявляет, что является гражданином Заграничного Государства, поэтому для покупки недвижимости в Венгрии ему необходимо получить разрешение областной администрации. Получение разрешения является обязанностью Покупателя и условием действительности настоящего договора.

## 2. Предмет договора

Продавец продает, а Покупатель покупает недвижимость, являющуюся исключительной собственностью Продавца в долевой пропорции 1/1, обладающую следующими данными:

Адрес:

Реестровый номер:

Категория недвижимости:

Площадь недвижимости:

Доля в общей собственности ( для квартир ):

## 3. Правовые заявления о купле-продаже

Продавец на основании настоящего Договора продает, а Покупатель покупает право собственности в 1/1 пропорции указанной в п. 1 недвижимости, в состоянии, свободном от отягощений, претензий и служебных прав, готовом к вселению – в техническом состоянии, с которым Покупатель ознакомился.

#### **4. Сумма и порядок уплаты покупной цены**

##### 4.1.

Покупатель одновременно с подписанием настоящего договора купли-продажи в качестве задатка сумму ..... Фт размещает на адвокатском депозите у Адвокатской Конторы ....., номер адвокатского удостоверения ....., в дальнейшем: Депозитарий ), поручая ему в течение 5 дней после получения разрешения на покупку недвижимости, указанного в п. 1.3. перевести эту сумму на банковский счет Продавца банковским переводом.

Стороны заявляют, что знакомы с правовой природой задатка. В соответствии со смыслом абз (1) пар. 245 ГК сторона, виновная в том, что настоящий договор не состоялся, в случае, если она передала задаток, теряет его, а если она получила задаток, должна возместить сумму задатка в двойном размере.

##### 4.2.

Остаток покупной цены в размере ..... Фт Покупатель в течение .... дней с момента получения разрешения на покупку недвижимости, указанного в п. 1.3., но не позднее ..... оплачивает Продавцу банковским переводом на банковский счет Продавца ..... Стороны договорились о том, что моментом оплаты покупной цены считают момент зачисления суммы покупной цены на банковском счету Продавца.

##### 4.3.

Стороны на основании абз 2. пар. 6:98 Гражданского Кодекса исключают право как Продавца, так и Покупателя на опротестование договора из-за несоответствия покупной цены действительной стоимости недвижимости.

#### **5. Передача права собственности – регистрация в реестре недвижимости**

##### 5.1.

Продавец подписанием настоящего договора дает безусловное и безотзывное согласие на то, чтобы одновременно с выплатой полной суммы покупной цены право собственности недвижимости, указанной в п. 2. настоящего договора было зарегистрировано в реестре недвижимости в пользу продавца в пропорции 1/1 по правовому основанию «покупка» безо всяких ограничений, одновременно с стиранием права собственности Продавца.

##### 5.2.

Разрешение, необходимое для регистрации права собственности Покупателя ( «регистрационное разрешение» ) Продавец в 4 оригинальных экземплярах размещает на адвокатском депозите Депозитария - Адвокатской Конторы ....., которая в момент выплаты полной суммы покупной цены скрепит их адвокатским заверением и подаст в реестр недвижимости ( для регистрации ).

##### 5.3.

Продавец берет на себя обязательство в течение 2 дней со дня получения полной суммы покупной цены сообщить об этом Депозитарию в письменном виде. В случае отсутствия сообщения в указанный срок Депозитарий имеет право и обязан принять в качестве подтверждения оплаты покупной цены документ, предъявленный Покупателем.

#### **6. Передача во владение**

##### 6.1.

Продавец одновременно с получением полной суммы покупной цены обязан передать Покупателю право владения недвижимостью в освобожденном от вещей и чистом состоянии, свободном от судов, отягощений и претензии, а также от прав третьих лиц.

6.2.

О передаче во владение Стороны составляют протокол, в котором фиксируют показания счетчиков, а также факты и обстоятельства, имеющие значение с точки зрения передачи во владение. Продавец подписанием настоящего Договора поручает Покупателю получить в любой из обслуживающих организаций информацию о размере коммунальных платежей, а также возможных задолженностей.

Продавец подписанием протокола о передаче во владение дает согласие на то, чтобы Покупатель переписал на свое имя любой из счетчиков.

6.3.

Продавец заявляет, что одновременно с передачей во владение передает Покупателю письменное заявление управления жилого кооператива об отсутствии у Продавца задолженности в уплате коммунальных платежей.

6.4.

Покупатель со дня передачи во владение вправе пользоваться и извлекать пользу из недвижимости, а также обязан нести бремя недвижимости, а также риск ущерба, ответственность за который ни на кого не может быть наложена.

6.5.

Стороны фиксируют, что все коммунальные расходы, возникшие до передачи недвижимости во владение, оплачиваются Продавцом, а возникшие после передачи недвижимости во владения – Покупателем. Продавец несет расходы по передаче недвижимости во владение Покупателю. Расходы по приемке недвижимости и регистрации перехода права собственности в реестре недвижимости несет Покупатель.

## **7. Ручительство**

7.1.

Продавец ручается за его право собственности, а также за то, что недвижимость свободна от судов, отягощений, требований и ограничений. Продавец ручается также за то, что в отношении недвижимости нет прав преимущественного выкупа, принадлежащего третьему лицу.

7.2.

Продавец заявляет и ручается за то, что у третьих лиц нет требований в отношении недвижимости и никто в недвижимости не прописан, а также что недвижимость не используется хозяйственным обществом, индивидуальным предпринимателем или прочей организацией в качестве юридического адреса.

7.3.

Продавец ручается за то, что до уплаты покупной цены и передачи недвижимости во владение сохранит недвижимость в состоянии, соответствующем заявлению, сделанному в п.п. 7.1. и 7.2.

## **8. Смешанные положения**

8.1.

Адвокат, изготовивший и заверивший настоящий Договор, информирует Стороны о том, что в соответствии с Законом о предотвращении отмывания денег и терроризма ( сокращенно: ЗПОДТ ) 2007 г. № СХХХVI. обязан проверить данные Продавца и Покупателя в базе личных данных физических лиц.

8.2.

Данные Сторон в соответствии с положениями ЗПОДТ зафиксированы в настоящем договоре, на основании данных, предоставленных Сторонами.

8.3.

Стороны подписанием настоящего Договора в сознании их уголовной ответственности заявляют, что в ходе подписания настоящего Договора выступают от своего имени.

8.4.

Стороны принимают к сведению, что в случае изменения предоставленных ими данных в течение периода договорных отношений, обязаны в пятидневный ( 5 ) срок в письменном виде известить об этом адвоката.

8.5.

Стороны подписанием настоящего Договора дают свое ярко выраженное согласие на то, чтобы адвокат сделал ксерокопии с их документов, содержащих их личные данные и оперировал их личными данными.

*8.6. Стороны подписанием настоящего Договора выдают доверенность Адвокатской Конторе ..... ( ответственный адвокат:.....) представлять их в процессе в реестре недвижимости, связанным с куплей-продажей в соответствии с настоящим Договором, в процессе в налоговых органах, связанном с оплатой пошлины, назначенной на основании настоящего Договора, а также в процессе в областной администрации, связанном с получением Покупателем разрешения на покупку недвижимости в Венгрии.*

8.7.

Подписанием настоящего Договора Стороны заявляют, что поняли и приняли к сведению подробное разъяснение ответственного адвоката о правовых основаниях налоговых и пошлинных обязательств, связанных с настоящим Договором, и полностью согласны с содержанием и текстом настоящего Договора.

8.8.

Исполняющий адвокат ..... подписанием настоящего Договора принимает Доверенность.

## **9. Вступление в силу**

Настоящий Договор вступает в силу в день его подписания.

Стороны единогласно заявляют, что настоящий Договор полностью, безошибочно и единогласно, а также правильно содержит их волеизъявление, достигнутое в ходе преддоговорных переговоров и согласований,

Стороны подписали настоящий Договор после его прочтения и получили от адвоката на руки по одному заверенному экземпляру.

Будапешт, .....

.....  
**Атила Великий**  
Продавец

.....  
**Алеша Попович**  
Покупатель

Заверил:

.....  
Адвокат др. ....  
Будапешт, .....