

Договор купли-продажи жилой недвижимости
(Объект: 01159 Дрезден,штрассе, дом..., квартира ...)

Договоренность в Дрездене 02.05.2018
(второго Марта две тысячи восемнадцатого года)

При Ральфе КORTE
нотариус с официальным расположением в
Дрездене

присутствующие в офисе по адресу: 01187 г. Дрезден, Штрассе, дом.... :

1. Г-н, дата рождения:г.,
Адрес: 01067 Дрезден, Штрассе....., дом.....,

- именуемый в дальнейшем «продавец» -

2. Г-н, год рожденияг.,
Проживающий в, ул., дом
идентифицирован по заграничному паспорту

- именуемый в дальнейшем «покупатель» -

По собственному заявлению г-наон недостаточно владеет немецким языком. Он говорит только по-русски. Поэтому как переводчик был привлечён:

3. Г-н Вячеслав Прохоров, год рождения: г.,
Проживающий в Германии,.....
идентифицирован по заграничному паспорту

Причины, по которой переводчик согласно §§ 6 или 7 Закона о сертификации был бы исключен от участия, не было. Переводчик не является присяжным. Все участники отказались от присяги Переводчика.

Вся переписка с покупателем, в связи с этим контрактом будет вестись через фирму V.P.Invest с расположением в Дрездене, (Адрес фирмы: 01069 Дрезден, Lingnerallee 3).

Насколько присутствующий под номером 2 предоставит вышеуказанной фирме, при освобождении от ограничений § 181 BGB(гражданского кодекса), неограниченную доверенность для доставки и получения корреспонденции.

Нотариус уполномочен дополнительно всю переписку с покупателем посылать по электронной почте на адрес:.....

На вопрос нотариуса был ли он ранее или в настоящее время задействован в деле, вне зависимости от его официальных обязанностей в качестве нотариуса, был дан отрицательный ответ.

Присутствующие засвидетельствовали следующее:

Договор купли-продажи жилой недвижимости

§ 1 Информация о потребительском договоре

- 1) Сегодняшний контракт - это так называемый потребительский контракт
Согласно § 17 параграфа (2a) BeurkG(закона о сертификации) нотариус в таких контрактах должен стремиться к тому, чтобы у потребителя была возможность заранее разобраться с

предметом нотариального удостоверения. Как правило, это делается путем предоставления потребителю намеченного текста юридической сделки за две недели до нотариального заверения нотариусом.

- 2) Потребитель заявляет, что 23.01.2018 им был получен подготовленный нотариусом проект договора для подготовки к сегодняшнему засвидетельствованию. Таким образом, 14-дневный период истек 07.02.2018.

§ 2 Объект покупки / земельный кадастр

- 1) Объектом покупки следующего договора купли-продажи является следующее жилое имущество:

Окружной суд	Дрездена
Земельный реестр	Лёбтау
Лист	41..
Район Лёбтау	
Совместное владение	25,094/1000
на участке №	9/1 размером 1.103 кв.м.
и участок №	9/4 размером 273 кв.м.
а также участок №	9/6 размером 78 квадратных метров

Почтовый адрес 011.. Дрезден,Штрассе, дом....

соединенный с особым владением квартирой на 2-м этаже с подвальным отсеком - согласно плану распределения № ..; а также специальное право пользования на дуплексном подземном паркинге № .. (см. выше)

- 2) В земельном реестре зарегистрированы следующие обременения:

Отдел II
Номер 1:
Освобождение, состоящее в праве ходьбы и езды для каждого
Владельца участка 9/3 района Лёбтау

Номер 3:
Пометка о реконструкции

Номер 4:
Приоритетное уведомление в пользу.....

Отдел III
Без обременений

- 3) определил содержание земельного регистра на 23.01.2018 путем просмотра электронного земельного кадастра и путём проверки актуальности на сегодняшний день.
- 4) Это соглашение требует согласия Администратора. Администратором по данным продавца является фирмаGrundstücksgesellschaft mbH, 01219 Дрезден,

§ 3 Продажа

Продавец продает г-нувышеупомянутую жилую недвижимость, включая специальное право использования двухэтажного подземного парковочного места № .. (см. Выше), для единоличного владения.

§ 4 Цена покупки

1) Цена покупки составляет

.....,00 Евро
(в словах: тысяч)

В цену покупки входит цена двухэтажного подземного парковочного места: 9.000,00 Евро

2) От покупной цены можно отнести резерв на техническое обслуживание в соответствии с показаниями продавца в размере евро (на 31.12.2016).

§ 5 Срок оплаты

- 1) Цена покупки должна быть оплачена в течение 14 дней после отправки уведомления об оплате нотариусом (дата почтового штемпеля). Нотариус должен уведомить о сроке исполнения после того, как договор купли-продажи обеспечен тем фактом, что нотариусу предоставлены следующие документы:
- Разрешение согласно § 144 Строительных норм и правил (разрешение на реконструкцию)
 - Согласие Администратора и подтверждение исполнения обязанностей в публично заверенной форме
 - Все остальные разрешения и сертификаты, необходимые для юридической силы настоящего договора и его исполнения, за исключением свидетельства о разрешении налоговой службы
 - все документы, чтобы освободить объект покупки от прав, которые уже были внесены в земельный регистр до или во время уведомления покупателя о неисполнении и которые не принимаются покупателем
 - Сообщение о внесении приоритетного ордера для покупателя в земельный регистр в ранге сразу же после вышеуказанного бремени, указанного в земельном реестре, или после таких обременений, регистрация которых была согласована с покупателем.
- 2) В случае необходимости соглашается обеспечить освобождение от обременений:
- Цена покупки оплачивается в соответствии с инструкциями нотариуса. Требование об оплате не может быть отвергнуто, поскольку это препятствует надлежащему исполнению этого контракта, в частности, освобождению объекта покупки от обременений. Ни покупатель, ни нотариус не должны устанавливать, являются ли условия, от которых зависит освобождение от бремени, законными. Поскольку таких условий достаточно, стоимость покупки может быть оплачена продавцу или третьим лицам только при их исполнении, а не за счёт других услуг.
 - Нотариус уполномочен для освобождения от обременений получать, принимать и использовать все необходимые документы для всех участников контракта.
 - Все права и требования, связанные с устранением бремени, будут уже сейчас, в результате уплаты покупной цены, перенесены на покупателя.

§ 6 Способ оплаты

- 1) Покупатель заявляет, что одну часть покупной цены в размере20,00 Евро он уже оплатил продавцу. Продавец подтверждает получение этой суммы.
- 2) Остальная часть покупной цены должна быть переведена на следующий счет:

IBAN:
BIC:
Кредитный институт:
Владелец счёта:

Если при оплате покупной цены никакие обременения не перенимаются покупателем, то они должны быть аннулированы прямым платежом кредиторам в соответствии с инструкциями нотариуса.

- 3) Продавец обязан письменно уведомить нотариуса о получении покупной цены.
- 5) Если покупная цена не переводится в вышеуказанный период на счет продавца, покупатель без дополнительного предупреждения облагается процентами за просроченный платеж. Затем он должен заплатить, в частности, установленные законом проценты.

§ 7 Подчинение принудительному применению

Покупатель обязуется оплатить покупную цену, в том числе установленную законом сумму процентов в соответствии с § 288 абз. 1 Гражданского кодекса, - на дату предоставления принудительного исполнения немедленного выкупа согласно данному договору, в его совокупные активы.

Нотариус уполномочен информировать продавца в соответствии с уведомлением о назначении без дополнительных доказательств, выпустить исковую копию этого документа.

§ 8 Гарантия

- 1) Продавец несет ответственность за беспрепятственную передачу права собственности, а также за свободу предмета договора из государственного и частного бремени и других прав третьих лиц, поскольку в настоящем документе никакое перенятие не заключено или ответственность не исключается. Продавец обязан немедленно погасить все не востребовавшие задолженности за свой счет. Договаривающиеся стороны соглашаются на погашение таких обременений, которые зарегистрированы в земельной книге, с просьбой о ее исполнении.

Покупатель перенимает в разделе II земельного кадастра внесённые обременения:

Номер 1:

Освобождение, состоящее в праве ходьбы и езды для каждого
Владельца участка 9/3 района Лёбтау

Номер 3:

Пометка о реконструкции

Объект договора продаётся без обременений в Отделах II и III земельного регистра.

- 2) Недостатки

Покупатель посетил объект контракта и покупает его в состоянии, в котором он находится сегодня. Продавец не несет ответственности за то, что предмет договора свободен от открытых и скрытых материальных дефектов. Дефекты, которые не распознаются во время осмотра, неизвестны продавцу. Что он прямо подтверждает.

Продавец не несёт ответственность, в частности, за точность занесённых и указанных в земельном регистре размеров площади и данных о жилой и полезной площадях объекта покупки.

Нотариус поставил покупателя в известность, что на основании договорённых правил, недостатки, не попадающие под гарантию, должны быть им акцептированы или устранены за свой счёт, без привлечения продавца к этим затратам.

- 3) Исключением являются гарантии продавца за:

- a) любые договоры и гарантии качества, содержащиеся в этом документе, дефекты, преднамеренно скрытые или сфальсифицированные. Продавец заявляет, что он не скрывал неизвестные ему недостатки, вредные изменения в почве или прошлые

загрязнения, которые покупатель, с учетом их значимости и другого состояния объекта, должен был знать;

- b) ответственность за причинение вреда жизни и здоровью, если продавец несет ответственность за нарушение служебных обязанностей и из-за других убытков, основанных на преднамеренной или грубой небрежности.

§ 9 Передача права собственности

- 1) Владение, льготы и бремя проданного предмета договора, а также опасности случайной потери и от сторон не зависящего ухудшения состояния объекта, переходят первого числа месяца, после полной оплаты стоимости объекта, на покупателя.
- 2) Продавец обязуется при передаче права собственности передавать все документы, относящиеся к объекту договора, в том объеме, в котором это имеет продавец, в частности протоколы собрания владельцев и объявление раздела.

§ 10 Состояние аренды

Продавец заверил:

- 1) Объект договора сдаётся в аренду; Просроченная задолженность по арендной плате, авансовые платежи или последующие инвестиции арендатора не существуют.
- 2) На объекте контракта было уже долевое владение до передачи арендованных помещений для текущего арендатора. Жилая недвижимость была оправдана декларацией от 05.12.1994, включая дополнение от 12.04.1996. Передача жилого помещения нынешнему арендатору состоялась в соответствии с договором аренды 15.10.2003. Правового права на первый отказ арендатора в соответствии с § 577 Гражданского права не существует.
- 3) Покупатель вступает в права и обязанности продавца в качестве арендодателя со дня передачи права собственности. Покупатель уже получил копию договора аренды; первоначальный договор аренды должен быть передан при передаче права собственности.
- 4) Изменения контракта аренды требуют согласия покупателя с немедленным вступлением в силу.
- 5) Продавец обязуется полностью передать покупателю залог, предоставленный арендатором (арендный депозит) в течение одной недели после передачи права собственности. Если депозит находится в распоряжении управляющей фирмы, то продавец обязан поручить управляющей фирме передать депозит покупателю в течение одной недели после передачи права собственности.
- 6) Покупатель обязуется освободить продавца от любого требования со стороны арендатора о возмещении расходов. Покупатель обязуется уведомить арендаторов в письменной форме о передаче арендного депозита и направить продавцу копию письма.
- 7) Нотариус указал, что продавец обязан вернуть арендный депозит арендатору в соответствии с § 566a BGB (Гражданского права), если арендатор не получит депозит от покупателя. Поэтому нотариус рекомендовал получить согласие арендатора на передачу арендного депозита покупателю во избежание ответственности.
- 8) Продавец обязуется в течение одной недели, с даты полной оплаты цены за покупку, сообщить и указать арендаторам в письменной форме о дате перехода владения, и что арендная плата с этого момента должна платиться покупателю.

9) Продавец разрешает покупателю, от передачи права собственности до внесения его в земельный реестр как собственника, однако за свой счет и на собственный риск, отдавать объяснения в отношении арендаторов (например: расторжение договора, запросы на увеличение арендной платы) и, при необходимости, решать эти вопросы в судебном порядке.

10)

- a) Промежуточные показания для отопления и горячей воды не должны иметь места, потому что квартира сдана в аренду.
- b) Для выставления счетов по эксплуатационным расходам арендатора за периоды выставления счетов за коммунальные услуги, уже завершённые во время передачи права собственности, несет ответственность продавец.
- c) Для расчетов эксплуатационных расходов с арендатором во время передачи права собственности несёт ответственность покупатель. Это относится как к возмещению переплаченных эксплуатационных расходов арендатору, так и к предъявлению дополнительных требований к арендатору. Продавец должен сохранить авансовые платежи арендатора за эксплуатационные расходы, внесённые до передачи собственности. Продавец должен проинформировать покупателя о предварительной оплате коммунальных расходов, сделанных арендатором.

§ 11 Вхождение в сообщество собственников

- 1) Объем совместной и отдельной собственности, а также правовые отношения совладельцев являются результатом объявления раздела включая дополнения - все, зарегистрированные в земельном регистре, а также обязательные решения, соглашения и ранее заключенные контракты сообщества владельцев. Покупателю было рекомендовано ознакомиться с этими документами, а также со сводом заключений собраний владельцев, находящихся у администратора.
- 2) Покупатель вступает во все, для владельца договорного объекта и сообщества владельцев, оправданные права и обязательства вместо продавца, действующего со дня передачи права собственности. Это значит, что с этого дня покупатель берет на себя также обязательства продавца выплачивать коммунальные расходы (Hausgeld) и все другие обязательства в отношении сообщества владельцев, даже если они еще не были заключены в этот день, но будут заключены до того, как будет принято решение о передаче права собственности. В этом отношении покупатель присоединяется к сообществу владельцев в качестве последующего должника в рамках контракта в пользу третьих лиц. Во внутренних отношениях покупатель берет на себя оплату таких обязательств, чтобы освободить продавца.
- 3)
 - a) Расчёт выплат денежных средств на коммунальные расходы (Hausgeld) с сообществом владельцев за период, истекший в момент перехода собственности, берёт на себя продавец. Он имеет право на возмещение. Он должен внести дополнительные платежи. Документы расчёта коммунальных расходов, которые покупатель получит от управляющей компании за эти периоды, должны быть немедленно отправлены продавцу. Возврат денежных средств, выплаченный покупателю, должен быть незамедлительно передан продавцу.
 - b) Расчёт выплат денежных средств на коммунальные расходы (Hausgeld) с сообществом владельцев за период, в момент перехода собственности, берёт на себя покупатель. Он имеет право на возмещение. Он должен вносить дополнительные платежи.
- 4) Платежи, уже внесенные продавцом в резерв на техническое обслуживание, переходят к покупателю, независимо от наличия меры технического обслуживания. Продавец заверяет, что в настоящий момент ему не известны никакие обстоятельства, которые могут привести после передачи бремени к особой пошлине покупателю, например, в результате уже принятых мер по совместной собственности или продолжающихся судебных исков.

- 5) Продавец заверяет, что в отношении сообщества владельцев нет никаких обязательства /задолженностей (например, резервы на техническое обслуживание или коммунальных затрат).
- 6) Продавец предоставляет покупателю, насколько это предусмотрено общими правилами, доверенность на осуществление права голоса на собрании владельцев со дня передачи права собственности.

§ 12 Взносы на разработку участка и соседних площадей

Взносы на разработку участка в соответствии с § 127 абзац 1 до 3 BauGB(Закона о Строительных нормах и правилах) и взносы на разработку соседних площадей в соответствии с KAG(Коммунальный закон о налоге) и муниципальным постановлением, продавец несет только в той мере, в какой он на сегодняшний день получил уведомления о таких взносах и предоплатах. Заявки на возмещение передаются продавцом покупателю. Требования об оплате из уведомлений, представленных в будущем, должны оплачиваться покупателем, даже если они относятся к мерам с более ранних периодов.

§ 13 Декларации земельного кадастра

- 1) Уступка права собственности исключается.

Стороны санкционируют и запрашивают регистрацию приоритетного уведомления для покупателя в земельной книге для проданной жилой недвижимости. ***Договаривающиеся стороны были проинформированы о том, что внесение приоритетного уведомления для покупателя может быть произведено только после передачи права собственности продавцу.***

- 2) Приоритетное уведомление может быть ликвидировано только в том случае, если нотариус путём собственного сертификата запросит ликвидацию в земельном регистре.

Продавец и покупатель безотзывно инструктируют нотариуса подать заявку на аннулирование в Земельном реестре, если нотариус отправил уведомление о назначении срока для покупателя по адресу, указанному в квитанции документа, и продавец уведомил нотариуса в письменной форме о том, что он из-за несвоевременного платежа отменил сделку и, наконец, покупатель не доказал нотариусу по письменному запросу в течение 14 дней, что цена покупки была уплачена. При доказательстве частичной оплаты разрешается подача заявления на постепенную выплату заплаченной суммы. Если покупатель выдвигает возражения против требований к цене покупки, нотариус не обязан запрашивать отмену.

Покупатель разрешает и запрашивает удаление приоритетного ордера одновременно с занесением в земельный регистр передачи права собственности при условии, что без его согласия не были запрошены или произведены промежуточные записи.

- 3) Договаривающиеся стороны соглашаются, что право собственности на объект покупки переходит к покупателю. Это соглашение не включает лицензию на передачу имущества.
- 4) Стороны соглашаются с удалением всех невостребованных прав разделов II и III Земельного кадастра и разрешают удаление, насколько они сами имеют на это право.

§ 14 Запрет передачи права собственности

В целях защиты продавца, нотариусу обычно даётся указание подавать заявку и разрешать передачу права собственности в земельном реестре только тогда, когда им или банком, через который было поручено производить оплату, была в письменном виде подтверждена выплата денежной суммы без процентов или же, если продавец даёт на это письменное поручение.

§ 15 Исполнение договора

- 1) Нотариус будет уполномочен получать все, необходимые для эффективности и исполнения договора, личные и официальные разрешения, объяснения и отказы, в том числе разрешение от администратора. Только те разрешения, без особых требований и негативных обязательств, будут действительны для всех вовлечённых сторон, которые будет получать нотариус. Все другие решения должны направляться непосредственно сторонам. Сроки подачи частных разрешений нотариусом не устанавливаются и не запускаются.
- 2) Договаривающиеся стороны настоящим разрешают – отдельно для каждого и свободных от ограничений § 181 BGB(Гражданского кодекса) - нотариусу, а также нотариальным сотрудникам....., все работающие по адресу предприятияШтрассе, дом ..., в 01187 Дрезден, отдавать и получать все заявления и разрешения, которые ещё необходимы или полезны для выполнения настоящего контракта, в частности, разрешить и назначить перепись недвижимости на покупателя, также вносить поправки в документ, делать, ограничивать, прекращать и отзываться заявки.

§ 16 Финансирование цены покупки, доверенность

Покупатель заявляет, что ему не нужна регистрация долга в земельном регистре для финансирования покупной цены, поэтому никакая доверенность не требуется.

§ 17 Энергетический сертификат

Нотариус указал на то, что продавец обязан предоставить покупателю энергетический сертификат о предмете договора, который не должен быть старше 10 лет. Энергетический сертификат имеет только информативный характер. Таким образом претензии к продавцу могут быть предъявлены только в том случае, если продавец преднамеренно или халатно предоставил ложные сведения.

§ 18 Расходы и налоги

- 1) Затраты на составление этого документа и его исполнение несет покупатель. Любые расходы по исключению невостреванных платежей, включая Затраты на доверительные обязательства перед кредиторами, оплачиваются продавцом. Стоимость своих представителей несет каждая сторона.
- 2) Налог на передачу собственности несет покупатель, который обязуется к немедленной оплате налога на передачу собственности.

Действующий нотариус получает неограниченную доверенность, в целях осуществления договора о покупке, на получение и предоставление корреспонденции о возникающих сборах в процедуре земельной регистрации и налоге на передачу собственности. Это разрешение должно использоваться только в том случае, если оно сочтено необходимым земельным реестром или налоговым управлением.

§ 19 Важная информация

- 1) Нотариус проинструктированы о том, что:
 - требуется разрешение согласно § 144 BauGB(Закона о Строительных нормах и правилах) (разрешение на реструктуризацию)),
 - собственность имущества передается покупателю только после занесения в земельный реестр;
 - все соглашения должны быть надлежащим образом и полностью аутентифицированы, иначе весь договор может быть недействительным; неверная информация о цене покупки может также привести к уголовной ответственности за уклонение от уплаты налогов;
 - перед передачей права собственности должны быть доступны все необходимые разрешения и свидетельство о разрешении налоговой инспекции;
 - соответствующий владелец несет ответственность за задолженности публичных сборов и пошлин;

- все стороны, согласно силе закона, несут совместно ответственность за издержки и налоги;
- налоговые консультации нотариусом не проводятся;
- Должником земельного налога перед общиной на текущий год является тот, который был на 01.01. соответствующего года экономическим владельцем. Покупатель должен возместить продавцу налог на имущество, причитающийся на период после передачи владения.

2) Нотариус указал на то, что договор, в случае требования разрешения в соответствии с § 144 BauGB(Закона о Строительных нормах и правилах), находится в подвешено-недействительном состоянии и только тогда вступит в силу, когда нотариусу будет предоставлено такое разрешение в публично заверенной форме.

3) Этот текст подлежит немецкому законодательству и предназначен для немецкого понимания закона. Прилагаемая русская версия только для информации и не читается. В случае отклонений между немецкой и русской версиями, действительной является только немецкая версия.

§ 20 Копии и стенограммы

Это свидетельство получили:

заверенные копии:

Продавец

Копии:

Земельный реестр

Покупатель

Стенограммы

Налоговая служба, налоговая инспекция земли

Эта стенограмма была прочитана пришедшим в присутствии нотариуса на немецком языке и переведена переводчиком на русский язык. Эта стенограмма была одобрена сторонами и собственноручно подписана ими, переводчиком и нотариусом.