



Контракт купли-продажи недвижимого имущества

Contract for Purchase and Sale of Real Estate

[Публикация № A5.a1](#)



[аналогичные международные контракты и комментарии]

[для редактирования контрактов используйте коллекцию договорных условий Ru/En]



[Руководство по составлению контрактов на англ. яз.](#)
[Guide for Drafting Contracts in English](#)



Настоящий **Контракт купли-продажи недвижимого имущества** составлен, подписан и вступил в силу <дата> между:

1. X., компанией созданной и существующей по законодательству XXX, имеющей юридический адрес _____, данное выражение включает всех правопреемников X, именуемое в дальнейшем "Продавец", и

2. Z, компанией созданной и существующей по законодательству ZZZ, имеющей юридический адрес _____, данное выражение включает всех правопреемников Z, именуемое в дальнейшем "Покупатель",

Далее Продавец и Покупатель именуются отдельно "Стороной" и совместно "Сторонами".

ПОСКОЛЬКУ Стороны совместно заявляют, что они имеют полномочия и желание заключить настоящий Контракт;

НАСТОЯЩИМ УДОСТОВЕРЯЕТСЯ, ЧТО, принимая во внимание исходные предпосылки и взаимные обязательства, изложенные ниже, Стороны заключили настоящий Контракт о том, что Продавец желает продать, а Покупатель – купить:

I. ОПИСАНИЕ

a) Юридическое описание недвижимого имущества (в дальнейшем "Собственность"), расположенного в _____ (город, страна)

b) Адрес передаваемой Собственности, если таковой имеется: _____

c) Корпоративная собственность, включая

Signed for and on behalf of (Подписано от имени и по поручению) _____
_____, (Managing Director)
Signing Date (Дата подписания) _____
(commercial stamp / печать компании)

This **Contract for Purchase and Sale of Real Estate** is made, signed and came into force on this <XX> day of <X> 20XX by and between:

1 X, the company organized and existing under the laws of XXX, having its principal place of business at _____, which expression shall include all assigns, assignees and successors in title of the X, hereinafter referred to as "Seller", and

2. Z, the company organized and existing under the laws of ZZZ, having its principal place of business at _____, which expression shall include all assigns, assignees, licensees and successors in title of the Z, hereinafter referred to as "Buyer",

The Seller and Buyer are herein referred to singly as a "Party" and collectively as the "Parties"

WHEREAS The Parties mutually declare that they have the authority and desire to enter into this Contract;

NOW THEREFORE and in consideration of the premises and the mutual covenants set out hereinafter, the Parties hereby agree that the Seller shall sell and Buyer shall buy the:

I. DESCRIPTION

a) Legal description of real estate ("Property") located in _____:

b) Street address, if any, of the Property being conveyed is: _____

c) Corporate property including all buildings

Signed for and on behalf of (Подписано от имени и по поручению) _____
_____, (Director General)
Signing Date (Дата подписания) _____
(commercial stamp / печать компании)

все здания и перестройки (перестановки, удобства) на территории собственности, а также правовой статус и имущественное право Продавца в отношении примыкающих улиц, дорог, переулков и "права прохода/проезда через чужую землю" и:

and improvements on the property and all right, title and interest of Seller in and to adjacent streets, roads, alleys and rights of way, and:

II. ОПЛАТА ПОКУПНОЙ ЦЕНЫ В СУММЕ (000) ДОЛЛАРОВ США

II. PURCHASE PRICE (000) US DOLLARS PAYMENT

a) Денежный вклад в сумме \$ 000000 на счет условного депонирования у X (наименование физического или юр. лица – распорядителя счета условного депонирования) и простой вексель находятся на таком же условном депонировании в качестве дополнительной гарантии от неисполнения добросовестным Покупателем платежных обязательств в сумме \$ 000000

a) Cash Deposit(s) to be held in escrow by X in the amount of \$ 000000 and promissory note to be held in same escrow as additional earnest Buyer's default in the amount of \$ 000000

b) Принятие закладной в пользу ____, приносящей доход в размере __% годовых и подлежащей оплате относительно основной суммы (капитала), а также проценты в сумме \$ _ в месяц, при приблизительном текущем балансе основной суммы в размере \$ _.

b) Subject to assumption of Mortgage in favor of ____ bearing interest at __% per annum and payable as to principal and interest \$ ____ per month, having an approximate present principal balance of \$ ____

c) Деньги на покупку в качестве залога и вексель, приносят процент в размере __% на изложенных ниже условиях, на основную сумму капитала в размере \$ _

c) Purchase money mortgage and note bearing interest at __% on terms set forth herein below, in the principal amount of \$ ____

d) Прочие условия: ____

d) Other: ____

e) Конечное сальдо (наличный расчет в долларах США, заверенный чек или банковский чек), подлежащее уточнениям, в сумме \$ 000

e) Balance to close, (U.S. Cash, certified or cashier's check) subject to adjustments \$ 000

ОБЩАЯ СУММА составляет \$ 000000

TOTAL \$ 000000

f) Все средства, размещаемые на счете

f) All funds held in escrow shall be placed in

Signed for and on behalf of (Подписано от имени и по поручению) _____
_____, (Managing Director)
Signing Date (Дата подписания) _____
(commercial stamp / печать компании)

Signed for and on behalf of (Подписано от имени и по поручению) _____
_____, (Director General)
Signing Date (Дата подписания) _____
(commercial stamp / печать компании)

условного депонирования, должны быть помещены на управляемый Покупателем и приносящий процентный доход счет с накоплением процента к выгоде Покупателя, и будут либо добавляться к покупной цене при закрытии сделки, либо возвращаться Покупателю в случае аннулирования сделки по каким-либо причинам.

III. ПЛАТЕЖИ

Если покупная цена или любая ее часть финансируются за счет ссуды от третьего лица, настоящий Контракт купли-продажи (в дальнейшем именуемый "Контракт"), действует при условии того, что Покупатель получает твердое обязательство на предоставление ему вышеупомянутой ссуды в течение _ дней, считая от даты заключения настоящего Контракта, на условиях выплаты процентной ставки, не превышающей _ процентов (_%) годовых за _ лет; и в основной сумме капитала составляющей \$ __. Покупатель согласен подать заявку и приложить разумные усилия для получения вышеупомянутой ссуды. Если Покупатель окажется не в состоянии получить данную ссуду или откажется от регламентированных настоящим Контрактом прав в пределах вышеупомянутого периода времени, он вправе расторгнуть Контракт.

IV. ПОЛУЧЕНИЕ ОДОБРЕНИЙ

Обязательство Покупателя на завершение сделки обусловлено всеми необходимыми одобрениями и разрешениями, которыми располагает Покупатель для использования Собственности в целях _____ (описать цели, в

Signed for and on behalf of (Подписано от имени и по поручению) _____
_____, (Managing Director)
Signing Date (Дата подписания) _____
(commercial stamp / печать компании)

an interest-bearing account at the direction of Buyer, with interest accruing to the benefit of Buyer and either applied toward the purchase price at closing or returned to Buyer in the event and for any reason the transaction does not close.

III. FINANCING

If the purchase price or any part thereof is to be financed by a third party loan, this Contract for Sale and Purchase ("Contract"), is conditioned upon the Buyer obtaining a firm commitment for said loan within _ days from the date hereof, at an interest rate not to exceed _ percent (_%); of _ years; and in the principal amount of \$ __. Buyer agrees to make application for, and to use reasonable diligence to obtain the said loan. Should Buyer fail to obtain same or to waive Buyer's rights hereunder within said time, Buyer may cancel Contract.

IV. ACQUIRING APPROVALS

The obligation of Buyer to close is conditioned upon Buyer's having acquired all the necessary approvals and permits to use the property for _____
(describe the purpose of using real estate).

Signed for and on behalf of (Подписано от имени и по поручению) _____
_____, (Director General)
Signing Date (Дата подписания) _____
(commercial stamp / печать компании)

которых будет использоваться недвижимость).

V. ВРЕМЯ ДЛЯ ПРИНЯТИЯ И ДАТА ВСТУПЛЕНИЯ В СИЛУ

Если данное предложение не выполнено обеими сторонами настоящего Контракта до __20__ г., то вышеупомянутый депозит может, по усмотрению Покупателя, быть ему возвращен, после чего данное предложение аннулируется и считается недействительным.

Датой Контракта (в дальнейшем "Датой вступления в силу") считается дата подписания Покупателем настоящего предложения.

VI. ДАТА ЗАКРЫТИЯ СДЕЛКИ

Настоящая сделка закрывается, а акт о закрытии, равно как и другие соответствующие документы, должен быть представлен к <дата>, если данный срок не продлен другими положениями Контракта или письменным соглашением Сторон.

VII. ОГРАНИЧЕНИЯ, СЕРВИТУТЫ

Право собственности Покупателя распространяется лишь на:

районирование, ограничения, запреты и прочие требования, наложенные органами государственной власти;

ограничения и другие вопросы, связанные с участком или иным способом относящиеся к той или иной его части;

документально зарегистрированные

Signed for and on behalf of (Подписано от имени и по поручению) _____
_____, (Managing Director)
Signing Date (Дата подписания) _____
(commercial stamp / печать компании)

V. TIME FOR ACCEPTANCE AND EFFECTIVE DATE

If this offer is not executed by both of the parties hereto on or before __20__, the aforesaid deposit(s) shall be, at the option of the Buyer, returned to him and this offer shall thereafter be null and void.

The date of Contract ("Effective Date") shall be the date when the last one of the Seller and Buyer has signed this offer.

VI. CLOSING DATE

This transaction shall be closed and the deed and other closing papers delivered on the _ day of __, year of 200__, unless extended by other provisions of Contract, or by written agreement of the Parties.

VII. RESTRICTIONS, EASEMENTS, LIMITATIONS

The Buyer shall take title subject only to:

Zoning, restrictions, prohibitions and other requirements imposed by governmental authority;

Restrictions and matters appearing on the plat or otherwise common to the subdivision;

Public utility easements of record;

Signed for and on behalf of (Подписано от имени и по поручению) _____
_____, (Director General)
Signing Date (Дата подписания) _____
(commercial stamp / печать компании)

предприятия коммунального обслуживания;

налоги, начисленные в течение года закрытия сделки и последующих лет, принятые залоги и залоги на покупные деньги, если таковые есть в наличии;

прочее: __,

при условии, что ни ничто из вышеперечисленного не может исключать использование собственности с целью __

Taxes for year of closing and subsequent years, assumed mortgages and purchase money mortgages, if any;

other: _____

provided, however, that none of the foregoing shall prevent use of the property for the purpose of ____.

VIII. ВРЕМЕННОЕ ВЛАДЕНИЕ

Продавец заявляет, что не существует никаких других сторон во владении, кроме Продавца, но если Собственность предназначена для сдачи в аренду или занята до окончательного завершения сделки, такие обстоятельства и условия должны найти свое отражение в настоящем Контракте, и, в соответствии с Параграфом XVII, должен быть назван владелец. Продавец согласен передать Собственность во владение на момент окончательного завершения сделки, если ниже не определено иначе.

VIII. OCCUPANCY

Seller represents that there are no parties in occupancy other than Seller, but if Property is intended to be rented or occupied beyond closing, the fact and terms thereof shall be stated herein, and the tenant(s) shall be disclosed pursuant to Paragraph XVII. Seller agrees to deliver occupancy of Property at time of closing unless otherwise specified below.

IX. ПРАВО ПЕРЕДАЧИ

Покупатель вправе передавать настоящий Контракт третьим лицам.

IX. ASSIGNABILITY

Buyer may assign this Contract.

X. МАШИНОПИСНЫЕ ИЛИ РУКОПИСНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Машинописные или рукописные положения, внесенные в настоящий Контракт или приложенные к нему в виде Приложений, подчиняют себе все напечатанные положения, противоречащие

X. TYPEWRITTEN OR HANDWRITTEN PROVISIONS

Typewritten or handwritten provisions inserted herein or attached hereto as Addenda shall control all printed provisions in conflict therewith.

Signed for and on behalf of (Подписано от имени и по поручению) _____
_____, (Managing Director)
Signing Date (Дата подписания) _____
(commercial stamp / печать компании)

Signed for and on behalf of (Подписано от имени и по поручению) _____
_____, (Director General)
Signing Date (Дата подписания) _____
(commercial stamp / печать компании)

настоящему Контракту.

XI. ПОДТВЕРЖДЕНИЕ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ

В течение двадцати (20) дней, считая от даты заключения настоящего Контракта, Продавец обязуется за свой счет поручить компании по страхованию прав собственности (в дальнейшем "Компания правового титула") оформить и передать Покупателю взаимоприемлемую для Сторон Форму о передаче правового титула ("Передача правового титула"), а также по одному экземпляру всех документов, относящихся к Собственности, содержащих оговорки, не включенные в документ о передаче правового титула. Покупатель обязуется передать Продавцу письменное уведомление не позднее, чем на двадцатый день (20-й) от даты получения Передачи правового титула, если условия правового титула, изложенные в Передаче правового титула, по каким-либо причинам не удовлетворяют Покупателя. Если условия правового титула неприемлемы, Покупатель обязан заявить, какие именно исключения в Передаче правового титула неприемлемы для него.

Продавец обязан целиком за собственный счет без промедления устранить или изменить все неприемлемые вопросы до достижения разумной договоренности с Покупателем.

В случае, если Продавец не может устранить вышеупомянутые неприемлемые положения в течение тридцати (30) дней после получения вышеупомянутого уведомления, Покупатель может, по своему усмотрению:

(i) продлить период времени для

Signed for and on behalf of (Подписано от имени и по поручению) _____
_____, (Managing Director)
Signing Date (Дата подписания) _____
(commercial stamp / печать компании)

XI. EVIDENCE OF TITLE

Within twenty (20) days from the date hereof, Seller, at Seller's sole cost and expense, shall cause a title insurance company mutually acceptable to the Parties ("Title Company") to issue and deliver to Buyer a Form of title commitment ("Title Commitment") accompanied by one copy of all documents affecting the Property, and which constitute exceptions to the Title Commitment. Buyer shall give Seller written notice honor before twenty (20) days from the date of receipt of the Title Commitment, if the condition of title as set forth in such Title Commitment and survey is not satisfactory in Buyer's sole discretion. In the event that the condition of title is not acceptable, Buyer shall state which exceptions to the Title Commitment are unacceptable.

Seller shall, at its sole cost and expense promptly undertake and use its best efforts to eliminate or modify all unacceptable matters to the reasonable satisfaction of Buyer.

In the event Seller is unable with the exercise of due diligence to satisfy said objections within thirty (30) days after said notice, Buyer may, at its option:

(i) extend the time period for Seller to satisfy

Signed for and on behalf of (Подписано от имени и по поручению) _____
_____, (Director General)
Signing Date (Дата подписания) _____
(commercial stamp / печать компании)

удовлетворения Продавцом всех возражений Покупателя,

(ii) принять право собственности, вместе со всеми возражениями, выдвинутыми Покупателем без согласования продажной цены, в этом случае вышеупомянутые возражения будут считаться полностью отклоненными или

(iii) расторгнуть настоящий Контракт, после чего вышеупомянутый денежный вклад должен быть возвращен Покупателю, а настоящий Контракт будет считаться утратившим силу.

XII. СУЩЕСТВУЮЩИЕ ЗАКЛАДНЫЕ, ПРЕДПОЛАГАЕМЫЕ К ПРИНЯТИЮ

Продавец обязуется в течение двадцати (20) дней от даты подписания настоящего Контракта предоставить Покупателю официальный отчет обо всех держателях закладных, в котором определены основной баланс, форма расчетов, процентная ставка, а также свидетельство о финансовой благонадежности соответствующей ипотеки. Если потребуется одобрение Покупателя держателем закладной во избежание всякого рода неисполнения, или в целях принятия на себя Покупателем вышеупомянутой ипотеки, и:

a) Держатель закладной не одобряет кандидатуру Покупателя, Покупатель вправе расторгнуть настоящий Контракт, или:

b) Держатель закладной требует увеличения процентной ставки или по какой-либо причине взимает плату свыше \$000.00, Покупатель вправе расторгнуть настоящий Контракт, пока Продавец не примет решение оплатить

Signed for and on behalf of (Подписано от имени и по поручению) _____
_____, (Managing Director)
Signing Date (Дата подписания) _____
(commercial stamp / печать компании)

said objections,

(ii) accept title subject to the objections raised by Buyer, without an adjustment in the purchase price, in which event said objections shall be deemed to be waived for all purposes, or

(iii) rescind this Agreement, whereupon the deposit described herein shall be returned to Buyer and this Agreement shall be of no further force and effect.

XII. EXISTING MORTGAGES TO BE ASSUMED

Seller shall furnish to Buyer within twenty (20) days from execution hereof a statement from all mortgagee(s) setting forth principal balance, method of payment, interest rate and whether the mortgage(s) is in good standing. If a mortgage requires approval of the Buyer by the mortgagee in order to avoid default, or for assumption by the Buyer of said mortgage, and:

a) the mortgagee does not approve the Buyer, the Buyer may rescind the contract, or

b) the mortgagee requires an increase in the interest rate or charges a fee for any reason in excess of \$000.00, the Buyer may rescind the Contract unless Seller elects to pay such increase or excess. Seller and Buyer each shall pay 50% of any such fee. Buyer shall

Signed for and on behalf of (Подписано от имени и по поручению) _____
_____, (Director General)
Signing Date (Дата подписания) _____
(commercial stamp / печать компании)

вышеупомянутое увеличение или превышение. Продавец и Покупатель должны оплатить по 50% от любого из таких платежей. Покупатель обязуется проявить разумную степень заботливости для получения одобрения. Все вклады, находящиеся на условном депонировании у держателя закладной, должны быть кредитованы Продавцу.

XIII. ЗАЛОГ, ВЫДАВАЕМЫЙ ПОКУПАТЕЛЕМ ПРИ ПРИОБРЕТЕНИИ СОБСТВЕННОСТИ

Залог, выдаваемый покупателем при приобретении собственности и долговая расписка обеспечивают льготный период в тридцать (30) дней в случае неисполнения платежных обязательств при первом залоге, и льготный период в 15 дней в случае неисполнения при втором залоге; также предусматривается право полной или частичной предоплаты без каких-либо штрафных санкций; указанный залог не должен предусматривать прироста или содержать пересчеты процентов в случае перепродажи Собственности.

Вышеупомянутый залог должен требовать от владельца обремененной обязательствами по закладным Собственности тщательного соблюдения своих прежних залоговых прав и закладных на имущество.

XIV. ТЕКУЩИЙ ОСМОТР

В течение пятнадцати (15) дней от даты заключения настоящего Контракта Продавец обязуется за собственный счет обеспечить текущий осмотр Собственности, подготовленной и заверенной должным образом зарегистрированным Инспектором по

Signed for and on behalf of (Подписано от имени и по поручению) _____
_____, (Managing Director)
Signing Date (Дата подписания) _____
(commercial stamp / печать компании)

use reasonable diligence to obtain approval. The amount of any escrow deposits held by mortgagee shall be credited to Seller.

XIII. PURCHASE MONEY MORTGAGES

The purchase money note and mortgage, if any, shall provide for a thirty (30) day grace period in the event of default if it is a first mortgage and a 15 day grace period in the event of default if a second mortgage; shall provide for right of prepayment in whole or in part without penalty; shall be assumable and shall not provide for acceleration or interest adjustment in event of resale of the Property.

Said mortgage shall require the owner of the encumbered Property to keep all prior liens and encumbrances in good standing.

XIV. CURRENT SURVEY

Within fifteen (15) days from the date hereof, Seller, at Seller's sole cost and expense, shall furnish a current survey of the Property prepared and certified by a duly registered Land Surveyor. The survey as to the Property shall:

Signed for and on behalf of (Подписано от имени и по поручению) _____
_____, (Director General)
Signing Date (Дата подписания) _____
(commercial stamp / печать компании)

земельной собственности. Осмотр
Собственности должен:

- a) представить точное юридическое описание;
- b) точно указать все существующие сервитуты и "право прохода/проезда" (с приложением книг и номеров страниц зарегистрированных документов), переулки, улицы;
- c) представить все факты вторжений и иных посягательств на Собственность;
- d) представить все существующие усовершенствования (здания, линии электропередач, ограждения и т. д.);
- e) представить все общественные улицы, обеспечивающие доступ к Собственности и указать, имеется ли доступ к границам Собственности; и
- f) представить местоположение любых сервитутов, необходимых для оборудования вне площадных усовершенствований;
- g) быть заверенными Продавцом, Покупателем, Компанией Правового Титула и любым заимодавцем, вовлеченным в данную сделку.

В случае если осмотр Собственности или ее переосвидетельствование обнаружит любые виды посягательств или вторжений на любые усовершенствования, границы Собственности, или на любой из сервитутов, за исключением приемлемых для Покупателя, то по усмотрению Покупателя все вышеупомянутые претензии (посягательства, вторжения) будут истолковываться как дефект права собственности - согласно процедуре, предусмотренной настоящим Контрактом.

Signed for and on behalf of (Подписано от имени и по поручению) _____
_____, (Managing Director)
Signing Date (Дата подписания) _____
(commercial stamp / печать компании)

- a) Set forth an accurate legal description; and
- b) Locate all existing easements and rights-of-way (setting forth the book and page number of the recorded instruments creating the same), alleys, streets, and
- c) Show any encroachments; and
- d) Show all existing improvements (such as buildings, power lines, fences, etc.); and
- e) Show all dedicated public streets provided access and whether such access is paved to the property line; and
- f) Show the location of any easements necessary for the furnishing of off-site improvements; and
- g) Be certified to the Seller, the Buyer, the Title Company and any lender that may be involved in the transaction.

In the event the survey or the recertification thereof shows any encroachments of any improvements upon, from, or onto the Property, or on or between any building set-back line, a property line, or any easement, except those acceptable to Buyer, in Buyer's sole discretion, said encroachment shall be treated in the same manner as a title defect under the procedure set forth of notice thereof.

Signed for and on behalf of (Подписано от имени и по поручению) _____
_____, (Director General)
Signing Date (Дата подписания) _____
(commercial stamp / печать компании)

XV. ТЕРМИТНАЯ ИНВАЗИЯ

15.1. Покупатель, в пределах времени, отведенного для представления документа о правовом титуле и его экспертной оценки, или не позднее, чем за **десять (10)** дней до закрытия сделки, какой бы ни была последняя дата, имеет право в присутствии нанятого за собственный счет квалифицированного представителя службы санитарно-эпидемиологического контроля, осмотреть Собственность и все удобства с целью установления наличия любых видимых признаков термитной инвазии, равно как зарегистрировать возможный ущерб от таковой.

15.2. Если Покупатель информирован относительно того и другого, то в течение десяти (10) дней от даты заключения настоящего Контракта он имеет право получить отчет и оценку всех убытков, видимых или скрытых, генеральным подрядчиком или представителем соответствующей строительной компании, имеющими соответствующую лицензию. Продавец обязуется оплатить правомерные затраты на устранение вышеуказанных убытков в размере до 1-1,5% Покупной цены.

15.3. Если затраты превышают эту сумму, Покупателю должна быть предоставлена возможность аннулировать настоящий Контракт в пределах пяти (5) дней после получения отчета об имеющихся убытках; при этом он обязуется в письменной форме уведомить Продавца; либо Покупатель может продолжить исполнение сделки и в таком случае получает кредит при покрытии вышеупомянутых убытков в размере до 1-1,5% Покупной цены.

15.4. Под "Термитами" понимаются все

Signed for and on behalf of (Подписано от имени и по поручению) _____
_____, (Managing Director)
Signing Date (Дата подписания) _____
(commercial stamp / печать компании)

XV. TERMITES

15.1. The Buyer, within time allowed for delivery of evidence of title and examination thereof, or no later than **ten (10)** days prior to closing, whichever date occurs last, may have the improvements inspected at Buyer's expense by a certified pest control operator to determine whether there is any visible active termite infestation or visible existing damage from termite infestation in the improvements.

15.2. If Buyer is informed of either or both of the foregoing, Buyer will have ten (10) days from date of notice thereof within which to have all damages, whether visible or not, inspected and estimated by a licensed building or general contractor. Seller shall pay valid costs for treatment and repair of all damage up to 1-1,5% of Purchase Price.

15.3. Should such costs exceed that amount, Buyer shall have the option of canceling Contract within five (5) days after receipt of contractor's repair estimate by giving written notice to Seller, or Buyer may elect to proceed with the transaction, in which event Buyer shall receive a credit at closing of an amount equal to 1,5% of said Purchase Price.

15.4. "Termites" shall be deemed to include

Signed for and on behalf of (Подписано от имени и по поручению) _____
_____, (Director General)
Signing Date (Дата подписания) _____
(commercial stamp / печать компании)

виды органических паразитов,
разрушающих древесину.

all wood destroying organisms.

XVI. ВЪЕЗД И ВЫЕЗД С ТЕРРИТОРИИ СОБСТВЕННОСТИ

XVI. INGRESS AND EGRESS

Продавец гарантирует, что въезд или выезд с территории Собственности являются достаточными для использования Собственности по назначению, как описано в Параграфе VII настоящего Контракта; а право на Собственность соответствует изложенному в Параграфе XI выше.

Seller warrants that there is ingress and egress to the Property sufficient for the intended use as described in Paragraph VII hereof the title to which is in accordance with Paragraph XI above.

XVII. АРЕНДНЫЕ КОНТРАКТЫ

XVII. LEASES

17.1. Продавец не ранее, чем за пятнадцать (15) дней до закрытия сделки, обязуется представить Покупателю копии всех письменных арендных Контрактов и писем о снятии возражений от каждого из владельцев (если таковые имеются), определяющие вид и срок временного владения Собственностью вышеупомянутого владельца, ставок арендной платы, авансов и депозитов обеспечения, оплаченных владельцем.

17.1. Seller shall, not less than fifteen (15) days prior to closing, furnish to Buyer copies of all written leases and estoppel letters from each tenant (if any) specifying the nature and duration of said tenant's occupancy, rental rates and advanced rent and security deposits paid by tenant.

17.2. В случае неполучения Продавцом такого письма от каждого из упомянутых владельцев, такая же информация должна быть представлена Продавцом Покупателю в пределах вышеупомянутого периода времени в форме affidavita Продавца, после чего Покупатель имеет право, вступив в контакт с владельцами, получить подтверждение такой информации. Продавец обязуется предоставить и передать все первоначальные арендные Контракты Покупателю при закрытии сделки.

17.2. In the event Seller is unable to obtain such letter from each tenant, the same information shall be furnished by Seller to Buyer within said time period in the form of a Seller's affidavit, and Buyer may thereafter contact tenants to confirm such information. Seller shall deliver and assign all original leases to Buyer at closing.

Signed for and on behalf of (Подписано от имени и по поручению) _____
_____, (Managing Director)
Signing Date (Дата подписания) _____
(commercial stamp / печать компании)

Signed for and on behalf of (Подписано от имени и по поручению) _____
_____, (Director General)
Signing Date (Дата подписания) _____
(commercial stamp / печать компании)

**XVIII. ПРАВА УДЕРЖАНИЯ
ИМУЩЕСТВА (ЗАЛОГОВОЕ ПРАВО)**

18.1. Продавец обязуется как в отношении Собственности, так и движимого имущества, продаваемых по Контракту, предоставить Покупателю в момент закрытия сделки affidavit (письменное показание под присягой), если иначе не предусмотрено настоящим Контрактом, об отсутствии любых финансовых отчетов, залоговых исков или потенциальных залогодержателей, известных Продавцу, и далее подтвердить отсутствие каких-либо вносимых в Собственность усовершенствований в течение девяноста (90) дней, непосредственно предшествующих дате закрытия сделки.

18.2. Если в пределах вышеупомянутого периода времени в Собственность вносились усовершенствования, Продавец обязуется предоставить свидетельства об освобождении или об отказе от залоговых прав всех уровней, представленных и подписанных генеральными подрядчиками, субподрядчиками, поставщиками и агентами по снабжению, в дополнение к письменному показанию права удержания имущества Продавца, с указанием имен всех таких генеральных подрядчиков, субподрядчиков, поставщиков и агентов по снабжению и т. п.; фактически, все иски, применимые к Собственности, могущие служить основанием для осуществления права удержания имущества всех уровней, уже оплаченного или подлежащего оплате при закрытии сделки.

XIX. МЕСТО ЗАКРЫТИЯ СДЕЛКИ

Закрытие сделки должно осуществляться в _____, где расположена

Signed for and on behalf of (Подписано от имени и по поручению) _____
_____, (Managing Director)
Signing Date (Дата подписания) _____
(commercial stamp / печать компании)

XVIII. LIENS

18.1. Seller shall, both as to the Property and personality being sold hereunder, furnish to Buyer at time of closing an affidavit attesting to the absence, unless otherwise provided for herein, of any financing statements, claims of lien or potential lienors known to Seller and further attesting that there have been no improvements to the Property for ninety (90) days immediately preceding date of closing.

18.2. If the property has been improved within said time, Seller shall deliver releases or waivers of all mechanic's liens, executed by general contractors, subcontractors, suppliers, and materialmen, in addition to Seller's lien affidavit setting forth the names of all such general contractors, subcontractors, suppliers and material men and further reciting that, in fact, all bills for work to the Property which could serve as a basis for a mechanic's lien have been paid or will be paid at closing.

XIX. PLACE OF CLOSING

Closing shall be held in the county wherein

Signed for and on behalf of (Подписано от имени и по поручению) _____
_____, (Director General)
Signing Date (Дата подписания) _____
(commercial stamp / печать компании)

Собственность, в конторе адвоката или другого агента, назначенного Покупателем, но при условии, что, если предполагается получить долю покупной цены от институционального держателя закладной, должны быть соблюдены требования вышеупомянутого держателя закладной относительно времени дня, места и процедуры закрытия сделки и за расходы по процедуре закрытия, несмотря на возможные противоречия с отдельными положениями настоящего Контракта.

XX. ВРЕМЯ

Время является существенным элементом настоящего Контракта. Любая ссылка в настоящем Контракте на те или иные периоды времени продолжительностью менее шести (6) дней предполагает, что из них исключены субботы, воскресенья и определенные законом нерабочие дни, а также любой период времени, предусмотренный и указываемый в настоящем Контракте и оканчивающийся на субботу, воскресенье, или определенном законом, как нерабочий, дне, продлевается до 5:00 часов пополудни (17 часов 00 минут) следующего рабочего дня.

XXI. ДОКУМЕНТЫ ДЛЯ ЗАКРЫТИЯ СДЕЛКИ

Продавец обязуется предоставить документ за подписью, итоговый баланс, affidavit о физическом удержании, уступку арендных Контрактов и любые документально оформленные поправки, которые могут потребоваться в связи с совершенствованием ("очисткой") правового титула. Покупатель обязуется обеспечить ипотеку, ипотечное обязательство, соглашение об обеспечении

Signed for and on behalf of (Подписано от имени и по поручению) _____
_____, (Managing Director)
Signing Date (Дата подписания) _____
(commercial stamp / печать компании)

the Property is located, at the office of the attorney or other closing agent designated by Buyer; provided, however, that if a portion of the purchase price is to be derived from an institutional mortgagee, the requirements of said mortgagee as to time of day, place and procedures for closing, and for disbursement of mortgage process, shall control, anything in this contract to the contrary notwithstanding.

XX. TIME

Time is of the essence of this Contract. Any reference herein to time periods of less than six (6) days shall in the computation thereof, exclude Saturdays, Sundays and legal holidays, and any time period provided for herein which shall end on a Saturday, Sunday or legal holiday shall extend to 5:00 p.m. of the next business day.

XXI. DOCUMENTS FOR CLOSING

Seller shall furnish deed, closing statement, mechanic's lien affidavit, assignments of leases, and any corrective instruments that may be required in connection with perfecting the title. Buyer shall furnish mortgage, mortgage note, security agreement, and financing statement.

Signed for and on behalf of (Подписано от имени и по поручению) _____
_____, (Director General)
Signing Date (Дата подписания) _____
(commercial stamp / печать компании)

(гарантийное соглашение) и финансовый отчет.

XXII. РАСХОДЫ

Государственные марки гербового сбора (акцизные) для документов о передаче собственности, налог на нематериальное имущество и регистрация ипотеки, выданной Продавцу, а также стоимость регистрации любых содержащих (корректирующих) документов с поправками должна оплачиваться Продавцом. Государственные марки гербового сбора для долговых обязательств, гарантированных ипотекой, стоимость регистрации документов сделки и финансовых отчетов оплачиваются Покупателем.

XXIII. ПРОПОРЦИОНАЛЬНОЕ РАЗДЕЛЕНИЕ НАЛОГОВ

Налоги в течение года закрытия сделки должны быть пропорционально разделены между сторонами. Если закрытие сделки осуществляется до выработки налоговой нормы на текущий год, соразмерное распределение налогов должно производиться на основании налоговой нормы предшествующего года по последнему ее расчету. После закрытия сделки, когда установлена налоговая норма на год, в который осуществляется закрытие сделки, Продавец и Покупатель договариваются о согласовании указанного соотношения налогов и, в случае необходимости, - о способе возмещения или оплаты необходимой суммы, могущей возникнуть в связи с вышеупомянутым. Данное положение сохраняет силу и после закрытия сделки.

Signed for and on behalf of (Подписано от имени и по поручению) _____
_____, (Managing Director)
Signing Date (Дата подписания) _____
(commercial stamp / печать компании)

XXII. EXPENSES

State documentary stamps which are required to be affixed to the instrument of conveyance, intangible tax on and recording of purchase money mortgage to Seller, and cost of recording any corrective instruments shall be paid by Seller. Documentary stamps to be affixed to the note or notes secured by the purchase money mortgage, cost of recording the deed and financing statements shall be paid by Buyer.

XXIII. PRORATION OF TAXES

Taxes for the year of the closing shall be prorated to the date of closing. If the closing shall occur before the tax rate is fixed for the then current year, the apportionment of taxes shall be upon the basis of the tax rate of the preceding year applied to the latest assessed valuation. Subsequent to the closing, when the tax rate is fixed for the year in which the closing occurs, Seller and Buyer agree to adjust the proration of taxes and, if necessary, to refund or pay, as the case may be, an amount necessary to affect such adjustments. This provision shall survive closing.

Signed for and on behalf of (Подписано от имени и по поручению) _____
_____, (Director General)
Signing Date (Дата подписания) _____
(commercial stamp / печать компании)

XXIV. ИНСПЕКЦИЯ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА. РЕМОНТ

Продавец гарантирует, что за шесть (6) дней до закрытия сделки все основные приспособления и оборудование, устройства отопления, кондиционирования, электроприборы, сантехника и механизмы находятся в рабочем состоянии. Покупатель за собственный счет вправе произвести проверку вышеупомянутого оборудования с привлечением для указанной цели квалифицированных специалистов по ремонту оборудования и уходу за ним, и обязуется уведомить Продавца в письменной форме о наличии изделий, находящихся в нерабочем состоянии до вступления во владение ими либо за шесть (6) дней до даты закрытия сделки, независимо от того, какой из дней считать первым днем отсчета.

Если Покупатель не сообщает об отказах и неисправностях оборудования в пределах вышеупомянутого периода, считается, что он отказывается от гарантий Продавца по поводу отказов оборудования, о которых последний не проинформировал. Все неполадки, обнаруженные Покупателем, должны быть ликвидированы за счет Продавца из средств условного депонирования при закрытии сделки. Продавец согласен обеспечить доступ для инспекции после уведомления, представленного ему в приемлемой и разумной форме.

XXV. РИСК ПОТЕРИ

25.1. Если удобствам причинен ущерб вследствие пожара или иного случайного происшествия до закрытия сделки, и затраты на их восстановление не превышают 3% от оцененной стоимости,

Signed for and on behalf of (Подписано от имени и по поручению) _____
_____, (Managing Director)
Signing Date (Дата подписания) _____
(commercial stamp / печать компании)

XXIV. PERSONAL PROPERTY INSPECTION, REPAIR

Seller warrants that all major appliances, heating, cooling, electrical, plumbing systems, and machinery are in working condition as of six (6) days prior to closing. Buyer may, at his expense, have inspections made of said items by licensed persons dealing in the repair and maintenance thereof, and shall report in writing to Seller such items as found not in working condition prior to taking of possession thereof, or six (6) days prior to closing, whichever is first.

Unless Buyer reports failures within said period, he shall be deemed to have waived Seller's warranty as to failures not reported. Valid reported failures shall be corrected at Seller's cost with funds therefore escrowed at closing. Seller agrees to provide access for inspection upon reasonable notice.

XXV. RISK OF LOSS

25.1. If the improvements are damaged by fire or other casualty prior to closing, and the costs of restoring same does not exceed 3% of the assessed valuation of the improvements so damaged, cost of restoration shall be an

Signed for and on behalf of (Подписано от имени и по поручению) _____
_____, (Director General)
Signing Date (Дата подписания) _____
(commercial stamp / печать компании)

расходы по восстановлению и ремонту возлагаются на Продавца, а закрытие сделки в соответствии с условиями настоящего Контракта должно осуществляться с учетом вышеупомянутых затрат.

25.2. В случае, если стоимость затрат на восстановление поврежденных или вышедших из строя удобств превышает 3% оцененной стоимости этих удобств, Покупатель имеет право на свой выбор: либо согласиться на вступление во владение Собственностью в том виде, в котором она находится на данный момент, вместе с вышеупомянутыми 3% или любыми страховыми доходами, подлежащими оплате на основании такого убытка или повреждения, либо аннулировать Контракт и получить обратно депозит(ы), внесенный(е) в силу настоящего Контракта.

XXVI. СОДЕРЖАНИЕ, УХОД И ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ

Несмотря на положения Параграфа XXIV, между Датой вступления в силу и Последним сроком, здание с прилегающими постройками и участком земли, включая _____ (например, лужайка, кустарник, бассейн и т.п.), Продавец обязуется поддерживать в том же состоянии, в каком они существовали к Дате вступления в силу, принимая во внимание обычный естественный износ, а Покупателю или его уполномоченному представителю будет обеспечен доступ для проведения осмотра имущества перед закрытием сделки в целях подтверждения его соответствия вышеупомянутым требованиям.

Signed for and on behalf of (Подписано от имени и по поручению) _____
_____, (Managing Director)
Signing Date (Дата подписания) _____
(commercial stamp / печать компании)

obligation of the Seller and closing shall proceed pursuant to the terms of Contract with costs there for escrowed at closing.

25.2. In the event the cost of repair or restoration exceeds 3% of the assessed valuation of the improvements so damaged, Buyer shall have the option of either taking the Property as is, together with either the said 3% or any insurance proceeds payable by virtue of such loss or damage, or of cancelling the Contract and receiving return of deposit(s) made hereunder.

XXVI. MAINTENANCE

Notwithstanding the provisions of Paragraph XXIV, between Effective Date and Closing Date, all personal property on the premises and real property, including _____, shall be maintained by Seller in the condition they existed as of Effective Date, ordinary wear and tear excepted, and Buyer or Buyer's designee will be permitted access for inspection prior to closing in order to confirm compliance with this standard.

Signed for and on behalf of (Подписано от имени и по поручению) _____
_____, (Director General)
Signing Date (Дата подписания) _____
(commercial stamp / печать компании)

**XXVII. ДОХОДЫ ОТ ПРОДАЖИ И
ПРОЦЕДУРА ЗАКРЫТИЯ СДЕЛКИ**

27.1. Покупатель обязуется взять на себя все расходы по очистке фондов и оформлению документов о правовом титуле, свидетельствующих о праве Покупателя на собственность, без каких-либо обязательств по закладной или изменений, могущих ограничить правовой титул Продавца до невозможности последнего продавать собственность, считая от даты последнего подтверждения, и все наличные доходы от продажи должны быть проведены для депонирования у адвоката Продавца или другого держателя в течение взаимно согласованных сроков, но не более **пяти (5) дней**, считая от даты закрытия сделки.

27.2. Если право собственности Продавца ограничено до невозможности последнего продавать Собственность, Покупатель в пределах вышеупомянутого пятидневного (5 дней) срока извещает Продавца в письменной форме о дефекте его права на Собственность, и Продавцу предоставляется тридцать (30) дней от даты получения такого извещения на устранение всех недоразумений. В случае если Продавец не сможет устранить возникшие недоразумения, все денежные суммы, выплаченные в силу настоящего Контракта, должны быть после письменного извещения о них в течение пяти (5) дней возвращены Покупателю и, одновременно с упомянутой выплатой, Покупатель освобождает Собственность, повторно передавая ее Продавцу в соответствии с особым документом на право владения имуществом.

27.3. В случае если Покупатель окажется не в состоянии своевременно предъявить требование на возмещение, он обязуется принять правовой титул таким как есть,

Signed for and on behalf of (Подписано от имени и по поручению) _____
_____, (Managing Director)
Signing Date (Дата подписания) _____
(commercial stamp / печать компании)

**XXVII. PROCEEDS OF SALE AND
CLOSING PROCEDURE**

27.1. The deed shall be recorded upon clearance of funds and evidence of title continued at Buyer's expense, to show title in Buyer, without any encumbrances or change which would render Seller's title unmarketable from the date of the last evidence, and the cash proceeds of sale shall be held in escrow by Seller's attorney or by such other escrow agent as may be mutually agreed upon for a period of no longer than five **(5) days** from and after closing date.

27.2. If Seller's title is rendered unmarketable, Buyer shall within say five (5) day period, notify Seller in writing of the defect and Seller shall have thirty (30) days from date of receipt of such notification to cure said defect. In the event Seller fails to timely cure said defect, all monies paid hereunder shall, upon written demand therefor and within five (5) days thereafter, be returned to Buyer and, simultaneously with such repayment, Buyer shall vacate the Property and reconvey same to the Seller by special warranty deed.

27.3. In the event Buyer fails to make timely demand for refund, he shall take title as is, waiving all rights against Seller as to such intervening defect except as may be available

Signed for and on behalf of (Подписано от имени и по поручению) _____
_____, (Director General)
Signing Date (Дата подписания) _____
(commercial stamp / печать компании)

отказываясь от всех своих прав выступить против Продавца по вышеупомянутому дефекту права на Собственность, кроме как на основании доступных Покупателю гарантий, если таковые предусмотрены сделкой.

to Buyer by virtue of warranties, if any, contained in deed.

XXVIII. УСЛОВНОЕ ДЕПОНИРОВАНИЕ

Любой распорядитель счета условного депонирования, получающий денежные средства, уполномочен и согласен принятием вышеупомянутого депонированного документа незамедлительно внести и держать его на хранении до выполнения всех условий и расходовать в соответствии со сроками и условиями настоящего Контракта. Невозможность по каким-либо причинам произведения оплаты не может служить оправдательной причиной для Покупателя.

XXVIII. ESCROW

Any escrow agent receiving funds is authorized and agrees by acceptance thereof to promptly deposit and to hold same in escrow and to disburse same subject to clearance thereof in accordance with terms and conditions of Contract. Failure of clearance of funds shall not excuse performance by the Buyer.

XXIX. ЮРИДИЧЕСКИЕ ИЗДЕРЖКИ

В связи с любым процессом, включая апелляционное судебное разбирательство, проистекающее из настоящего Контракта, сторона, выигравшая дело, имеет право на покрытие в разумных размерах понесенных ею судебных издержек и затрат на гонорары адвокатов.

XXIX. ATTORNEY FEES AND COSTS

In connection with any litigation including appellate proceedings arising out of this Contract, the prevailing party shall be entitled to recover reasonable attorney's fees and costs.

XXX. (A) НЕИСПОЛНЕНИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПРОДАВЦОМ

Если Продавец по какой-либо причине окажется не в состоянии (окончательно) оформить сделку, кроме случаев неисполнения обязательств Покупателем;

(i) Покупатель вправе прибегнуть к исполнению настоящего Контракта в натуре через суд компетентной юрисдикции и, таким образом, приобрести

XXX.(A) DEFAULT BY SELLER

In the event that Seller should fail to consummate the transaction contemplated herein for any reason, except Buyer's default;

(i) Buyer may enforce specific performance of this Agreement in a court of competent jurisdiction and in such action shall have the

Signed for and on behalf of (Подписано от имени и по поручению) _____
_____, (Managing Director)
Signing Date (Дата подписания) _____
(commercial stamp / печать компании)

Signed for and on behalf of (Подписано от имени и по поручению) _____
_____, (Director General)
Signing Date (Дата подписания) _____
(commercial stamp / печать компании)

право взыскать понесенные убытки вследствие задержки приобретения Собственности, или

(ii) Покупатель может выдвинуть иск по возмещению убытков вследствие нарушения настоящего Контракта, и, таким образом, депозит, внесенный в силу настоящего Контракта, должен быть немедленно возвращен Покупателю, или

(iii) объявить о неисполнении обязательств (дефолт), потребовать и вернуть депозит. Все права, полномочия, право выбора и средства судебной защиты предоставляются Покупателю либо в силу настоящего Контракта, либо в соответствии с действующим законодательством и носят совокупный, но не альтернативный характер, и осуществление одного права, полномочия или средства никоим образом не ущемляет иных прав, полномочий или средств, в соответствии с настоящим Контрактом или действующим законодательством.

right to recover damages suffered by Buyer by reason of the delay in the acquisition of the Property, or

(ii) may bring suit for damages for breach of this Agreement, in which event, the deposit made hereunder shall be forthwith returned to Buyer, or

(iii) declare a default, demand and receive the return of the deposit. All rights, powers, options or remedies afforded to Buyer either hereunder or by law shall be cumulative and not alternative and the exercise of one right, power, option or remedy shall not bar other rights, powers, options or remedies allowed herein or by law.

XXX. (B) НЕИСПОЛНЕНИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПОКУПАТЕЛЕМ

Если Покупатель по какой-либо причине окажется не в состоянии окончательно оформить сделку, кроме случаев неисполнения обязательств Продавцом или невозможности со стороны Продавца по какой-либо причине удовлетворить любое из условий в рамках обязательств Покупателя, как изложено в настоящем Контракте, Продавец вправе удержать задаток, - сумму, согласованную в качестве заранее оцененных убытков в случае неисполнения Покупателем обязательств в соответствии с условиями настоящего Контракта вследствие каких-либо сложностей, неудобств и

Signed for and on behalf of (Подписано от имени и по поручению) _____
_____, (Managing Director)
Signing Date (Дата подписания) _____
(commercial stamp / печать компании)

XXX.(B) DEFAULT BY BUYER

In the event Buyer should fail to consummate the transaction contemplated herein for any reason, except default by Seller or the failure of Seller to satisfy any of the conditions to Buyer's obligations, as set forth herein, Seller shall be entitled to retain the earnest money deposit, such sum being agreed upon as liquidated damages for the failure of Buyer to perform the duties and obligations imposed upon it by the terms and provisions of this Agreement and because of the difficulty, inconvenience and uncertainty of ascertaining actual damages, and no other damages, rights or remedies shall in any case be collectible,

Signed for and on behalf of (Подписано от имени и по поручению) _____
_____, (Director General)
Signing Date (Дата подписания) _____
(commercial stamp / печать компании)

неуверенности в установлении реальных убытков, и никакие иные убытки, права или средства не должны явиться основанием для взыскания, имеющими исковую силу или доступными Продавцу, кроме тех, которые предусмотрены в настоящем Разделе, и Продавец в таком случае согласен принять вышеупомянутый депозит в качестве полного покрытия убытков Продавца и компенсации в силу настоящего Контракта.

enforceable or available to Seller other than as provided in this Section, and Seller agrees to accept and take said deposit as Seller's total damages and relief hereunder in such event.

XXXI. РЕГИСТРАЦИЯ МЕМОРАНДУМА О КОНТРАКТЕ, ЛИЦА, СВЯЗАННЫЕ КОНТРАКТОМ И УВЕДОМЛЕНИЕ

XXXI. MEMORANDUM OF CONTRACT RECORDABLE, PERSONS BOUND AND NOTICE

31.1. К истечению инспекционного периода, описанного в параграфе XXXVI, в случае, если Покупатель предпочел продолжить сделку по приобретению собственности, стороны должны зарегистрировать, по усмотрению и за счет Покупателя, в государственных архивах округа (графства), на территории которого расположена собственность, исполненный Меморандум о заключении Контракта, прилагаемый к настоящему Контракту.

31.1. Upon the expiration of the inspection period described in paragraph XXXVI, if Buyer has elected to proceed with purchase of the property, the parties shall cause to be recorded, at Buyer's option and expense, in the public records of the county in which the property is located, an executed Memorandum of Contract as attached hereto.

31.2. Настоящий Контракт обязывает Стороны и вступает в силу к взаимной выгоде Сторон настоящего Контракта и в интересах их правопреемников.

31.2. This Contract shall bind and inure to the benefit of the Parties hereto and their successors in interest.

31.3. Если контекст документа допускает, множественное число всегда включает единственное, и один грамматический род должен включать все остальные.

31.3. Whenever the context permits, singular shall include plural and one gender shall include all.

31.4. Уведомление, выданное юристом или ему предназначенное, имеет для обеих сторон действительную силу, как если бы оно предназначалось для исполнения любой из сторон или было ими исполнено.

31.4. Notice given by or to the attorney for either party shall be as effective as if given by or to said party.

Signed for and on behalf of (Подписано от имени и по поручению) _____
_____, (Managing Director)
Signing Date (Дата подписания) _____
(commercial stamp / печать компании)

Signed for and on behalf of (Подписано от имени и по поручению) _____
_____, (Director General)
Signing Date (Дата подписания) _____
(commercial stamp / печать компании)

**XXXII. ПРОПОРЦИОНАЛЬНОЕ
РАЗДЕЛЕНИЕ И СТРАХОВАНИЕ**

Налоги, отчисления, арендная плата, процент, страховка и иные виды расходов и доходов с Собственности должны быть пропорционально разделены между сторонами, начиная с даты закрытия сделки. Покупатель имеет выбор либо принять любые из имеющихся страховых полисов на Собственность, если это допустимо, при этом страховые взносы должны быть разделены пропорционально. Наличный расчет при закрытии сделки также должен увеличиваться или уменьшаться, если это потребуется, пропорционально. Все ссылки в Контракте на пропорциональное разделение, начиная от даты закрытия сделки, будут считаться "датой вступления во владение" в том случае, когда вступление во владение осуществляется до закрытия сделки, если иначе не предусмотрено настоящим Контрактом.

XXXIII. ПЕРЕДАЧА ПРАВ

Продавец обязуется передать правовой титул (права на) Собственности в соответствии с установленным законом гарантийным обязательством только согласно положениям Параграфа VII настоящего Контракта, либо иным положениям, приемлемым для Покупателя. Движимое имущество, по просьбе Покупателя, должно быть передано безусловной купчей с гарантией правового титула, подчиненной правам удержания имущества, если иначе не предусмотрено настоящим Контрактом.

**XXXIV. ПРЕДПРИЯТИЯ
КОММУНАЛЬНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ**

Продавец обязуется, но не за собственный

Signed for and on behalf of (Подписано от имени и по поручению) _____
_____, (Managing Director)
Signing Date (Дата подписания) _____
(commercial stamp / печать компании)

XXXII. PRORATIONS AND INSURANCE

Taxes, assessments, rent, interest, insurance and other expenses and revenue of the Property shall be prorated as of date of closing. Buyer shall have the option of taking over any existing policies of insurance on the Property, if assumable, in which event premiums shall be prorated. The cash at closing shall be increased or decreased as may be required by said prorations. All references in Contract to prorations as of date of closing will be deemed "date of occupancy" if occupancy occurs prior to closing, unless otherwise provided for herein.

XXXIII. CONVEYANCE

Seller shall convey title to the Property by statutory warranty deed subject only to matters contained in Paragraph VII hereof and those otherwise accepted by Buyer. Personal property shall, at the request of Buyer, be conveyed by an absolute bill of sale with warranty of title, subject to such liens as may be otherwise provided for herein.

XXXIV. UTILITIES

Seller shall, at no expense to Seller, actively

Signed for and on behalf of (Подписано от имени и по поручению) _____
_____, (Director General)
Signing Date (Дата подписания) _____
(commercial stamp / печать компании)

счет, оказывать Покупателю активную помощь в подключении электричества, воды, отводе сточных вод, оборудовании ливневой канализации и оказанию других сервисных услуг для развития и усовершенствования Собственности.

work with Buyer to assist Buyer in obtaining electricity, water, sewage, storm drainage, and other utility services for development of the Property.

XXXV. ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ И ЧЕРТЕЖИ

После исполнения Продавец обязуется представить Покупателю все технические планы, рисунки, обзоры, эскизы, экономические и финансовые схемы, находящиеся в распоряжении Продавца и относящиеся к Собственности, и вся такая информация может использоваться по усмотрению Покупателя, при условии, что если Покупатель окажется не в состоянии приобрести Собственность по какой-либо другой причине, кроме неисполнения обязательств Продавцом, вся вышеупомянутая информация должна быть возвращена Продавцу вместе с любой другой собранной Покупателем информацией, относящейся к Собственности.

XXXV. ENGINEERING PLANS AND STUDIES

Upon the execution hereof, Seller shall furnish to Buyer all engineering plans, drawings, surveys, artist's renderings and economic and financial studies which Seller has, if any, relating to the Property, and all such information may be used by Buyer in such manner as it desires; provided that in the event Buyer fails to purchase the Property for any reason other than Seller's default, all such information shall be returned to Seller together with any information that Purchaser may have compiled with respect to the Property.

XXXVI. ОСМОТР СОБСТВЕННОСТИ

36.1. Покупателю предоставляется шестьдесят (60) дней, считая от даты заключения настоящего Контракта, на определение высоты, типа и проведение топографической съемки Собственности, а также на почвенный анализ, если таковые Покупатель считает необходимыми для установления пригодности для него вышеупомянутой Собственности.

36.2. Покупатель имеет право по своему усмотрению уведомить об аннулировании им настоящего Контракта в любое время до истечения вышеупомянутых

XXXVI. INSPECTION OF PROPERTY

36.1. Buyer shall have sixty (60) days from the date hereof to determine the elevation, grade, and topography of the Property and to conduct engineering and soil boring tests as the Buyer deems necessary in order to determine the usability of the Property.

36.2. Buyer may in its sole and absolute discretion, give notice of termination of this Agreement at any time prior to the expiration of the sixty (60) day inspection period, and

Signed for and on behalf of (Подписано от имени и по поручению) _____
_____, (Managing Director)
Signing Date (Дата подписания) _____
(commercial stamp / печать компании)

Signed for and on behalf of (Подписано от имени и по поручению) _____
_____, (Director General)
Signing Date (Дата подписания) _____
(commercial stamp / печать компании)

шестидесяти (60) дней, отведенных на инспекционный период; в случае такого аннулирования настоящего Контракта все депозиты, находящиеся на условном депонировании, должны быть возвращены Покупателю.

upon such termination, all deposits held in escrow shall be returned to Buyer.

XXXVII. СУДЕБНЫЙ ПРОЦЕСС

Продавец заявляет и гарантирует, что Собственность никоим образом не затронута и не является предметом судебных исков или иных видов юридических или административных разбирательств, имеющих место в настоящее время или же предстоящих в будущем, могущих каким-либо образом воздействовать на Собственность или ее часть или затрагивать процесс ее передачи, рассматриваемый настоящим Контрактом.

XXXVII. PENDING LITIGATION

Seller warrants and represents that there are no legal actions, suits or other legal or administrative proceedings, including cases, pending or threatened or similar proceedings affecting the Property or any portion thereof, nor has Seller knowledge that any such action is presently contemplated which might or does affect the conveyance contemplated hereunder.

XXXVIII. ПРОДОЛЖИТЕЛЬНОСТЬ ЗАЯВЛЕНИЙ И ГАРАНТИЙ

Действие заявлений и гарантий, излагаемых в настоящем Контракте, продолжается и сохраняет силу и корректность к дате закрытия сделки; на дату закрытия сделки вышеупомянутые заявления и гарантии имеют ту же силу, что и в момент заключения настоящего Контракта; все такие заявления и гарантии имеют силу и после закрытия сделки, и не могут быть подвергнуты пересмотру в результате проведения следственных действий, каких-либо проверок или зависеть от одобрения любой из сторон настоящего Контракта или любым лицом, наделенным правами действовать от имени той или иной стороны настоящего Контракта.

XXXVIII. SURVIVAL OF REPRESENTATIONS AND WARRANTIES

The representations and warranties set forth in this Contract shall be continuing and shall be true and correct on and as of the closing date with the same force and effect as if made at that time, and all of such representations and warranties shall survive the closing and shall not be affected by any investigation, verification or approval by any party hereto or by anyone on behalf of any party hereto.

XXXIX. ДРУГИЕ СОГЛАШЕНИЯ

Signed for and on behalf of (Подписано от имени и по поручению) _____
_____, (Managing Director)
Signing Date (Дата подписания) _____
(commercial stamp / печать компании)

XXXIX. OTHER AGREEMENTS

Signed for and on behalf of (Подписано от имени и по поручению) _____
_____, (Director General)
Signing Date (Дата подписания) _____
(commercial stamp / печать компании)

39.1. Никакие предварительные или существующие соглашения или заявления не могут носить обязательный характер для любой из Сторон настоящего Контракта, если на них не содержится ссылки в настоящем Контракте.

39.2. Никакие изменения или поправки, внесенные в настоящий Контракт, не имеют силу и не связывают обязательствами любую из Сторон, до тех пор, пока они не будут исполнены Сторонами в письменном виде.

39.1. No prior or present agreements or representations shall be binding upon any of the Parties hereto unless incorporated in this Contract.

39.2. No modification or change in this Contract shall be valid or binding upon the Parties unless in writing, executed by the Parties to be bound thereby.

Signed for and on behalf of (Подписано от имени и по поручению) _____
_____, (*Managing Director*)
Signing Date (Дата подписания) _____
(*commercial stamp / печать компании*)

Signed for and on behalf of (Подписано от имени и по поручению) _____
_____, (*Director General*)
Signing Date (Дата подписания) _____
(*commercial stamp / печать компании*)