**Примерная форма**

**Договор**

**купли-продажи недвижимого имущества**

г. Краснодар « \_\_\_ » \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2013 года

**Общество с ограниченной ответственностью Строительно-инвестиционная корпорация «Девелопмент-Юг»**, именуемое в дальнейшем **«Продавец»,** в лице вице-президента Семеновой Елены Владимировны, действующего на основанииДоверенности бланк 23 АА 0985935 от 27.09.2011 г. (реестровый номер 2317)**,** с одной стороны, и

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, далее по тексту настоящего договора именуемый «**Покупатель**», \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_, с другой стороны, при совместном упоминании именуемые также **«Стороны»**, на основании Протокола об итогах продажи от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ заключили настоящий договор (далее – **«Договор»**) о нижеследующем:

**1.Предмет договора**

1.1. Продавец передает в собственность Покупателя, а Покупатель принимает и оплачивает объект недвижимости, характеристики которого указаны в п.1.2. настоящего Договора (далее - «Объект»),

1.2. Под Объектом в настоящем Договоре Стороны понимают

1.2.1. 16–этажное офисное нежилое здание, расположенное по адресу: г. Краснодар, ул. Московская, д. 59/1, площадью 13 921,80 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0301002:0:50, принадлежащее Продавцу на праве собственности на основании Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, выданного Департаментом архитектуры и градостроительства №  RU23306000-1565-в от 29.07.2011 г, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права серии 23-АК № 207523, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю 23.09.2011 г. (запись регистрации 23-23-01/713/2011-287)

Обременения (ограничения) Объекта: ипотека.

1.2.2. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов – для строительства административно-офисного здания, площадью 1204 кв.м. с кадастровым номером: 23:43:0301002:14, принадлежащий Продавцу на праве собственности на основании договора аренды от 01.01.2008 г., дополнительного соглашения от 25.05.2011 г. к договору аренды от 01.01.2008 г., акта приема-передачи в собственность земельного участка от 30.09.2011 г., что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права серия 23-АК № 052012, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю 12.12.2011г. (запись регистрации 23-23-01/868/2011-419) (далее – земельный участок);

Обременения (ограничения) Объекта: ипотека.

1.2.3. Объекты находятся в залоге у ОАО «Сбербанк России» (далее - Банк) на основании

* договора ипотеки № 29-10/192/и-2 от 23.10.2009 г., заключенного между Продавцом и ОАО «Сбербанк России» Ипотека Объекта зарегистрирована Управлением федеральной регистрационной службы по Краснодарскому краю 30.10.2009 г. (запись регистрации № 23-23-01/663/2009-234). Договором ипотеки № 29-10/192/и-2 от 23.10.2009 г. обеспечиваются обязательства Продавца, возникшие на основании договора № 29-10/192 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 25.08.2009 г. и дополнительных соглашений к договору № 29-10/192 от 25.08.2009 г., заключенному между Продавцом и ОАО «Сбербанк России»;
* договора ипотеки № 10084-И-7 от 23.10.2009 г., заключенного между Продавцом и ОАО «Сбербанк России» Ипотека Объекта зарегистрирована Управлением федеральной регистрационной службы по Краснодарскому краю 30.10.2009 г. (запись регистрации № 23-23-01/663/2009-235). Договором ипотеки № 10084-И-7 от 23.10.2009 г. обеспечиваются обязательства Продавца и ООО «Стройтехносервис-Юг», возникшие на основании: договора об открытии невозобновляемой кредитной линии № 10084 от 24.06.2008 г. и дополнительных соглашений к договору № 10084 от 24.06.2008 г., заключенному между Продавцом и ОАО «Сбербанк России», договора об открытии невозобновляемой кредитной линии № 10048 от 27.06.2007 г. и дополнительных соглашений к договору № 10048 от 27.06.2007 г., заключенному между Продавцом и ОАО «Сбербанк России», договора об открытии невозобновляемой кредитной линии № 1395 от 14.11.2008 г. и дополнительных соглашений к договору № 1395 от 14.11.2008 г., заключенному между ООО «Стройтехносервис-Юг» и ОАО «Сбербанк России»;
* договора последующей ипотеки № 10084-ПИ-7 от 15.11.2010 г., заключенного между Продавцом и ОАО «Сбербанк России». Ипотека Объекта зарегистрирована Управлением федеральной регистрационной службы по Краснодарскому краю 30.11.2010 г. (запись регистрации № 23-23-01/839/2010-316). Договором последующей ипотеки № 10084-ПИ-7 от 15.11.2010 г. обеспечиваются обязательства ООО «Новый город –4», возникшие на основании договора об открытии невозобновляемой кредитной линии № 8619/452/20043 от 29.10.2010 г., заключенному между ООО «Новый город-4» и ОАО «Сбербанк России».

1.3. Продавец гарантирует, что подлежащий передаче Покупателю на условиях Договора Объект не продан, не является предметом судебного разбирательства, под арестом (запрещением) не состоит. В отношении Объекта имеются ограничения/ обременения, указанные в п.1.2 Договора.

1.4. На момент заключения Договора Покупатель ознакомлен с состоянием Объекта, документацией к нему и претензий не имеет.

**2. Цена и порядок расчетов**

2.1. Цена продажи Объекта составляет \_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_ ) рублей \_\_\_\_\_\_\_ копеек, в том числе НДС 18% в сумме \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_).

2.2. Задаток, перечисленный Покупателем организатору аукциона – Открытому акционерному обществу «Российский аукционный дом» (далее по тексту Договора – Организатор продажи) на основании Договора о задатке № \_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года, в размере \_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек, засчитывается в счет исполнения Покупателем обязанности по оплате цены продажи Объекта.

2.3. Подлежащая оплате оставшаяся часть цены продажи Объекта составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей, в том числе НДС 18% в сумме \_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_).

2.4. Покупатель перечисляет подлежащую оплате сумму, указанную в п. 2.3 настоящего Договора, на счет Организатора продажи:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента заключения Договора. Датой оплаты считается дата поступления денежных средств на счет Организатора продажи.

2.5. Денежные средства, полученные от Покупателя в счет оплаты цены продажи Объекта, за вычетом суммы вознаграждения Организатора продажи, определенной условиями договора поручения, заключенного между Продавцом и Организатором продажи, подлежат перечислению на расчетный счет Банка по следующим реквизитам: Получатель: ОАО «Сбербанк России» счет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, банк получателя: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, к/счет № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, БИК \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в счет погашения задолженности Продавца в соответствии с уведомлением Банка от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ о сумме, подлежащей к перечислению на дату осуществления платежа (далее - Уведомление Банка) в счет погашения ссудной задолженности по основному долгу.

2.6. Счет-фактура предоставляется Организатором продажи Покупателю в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

**3. Обязанности Сторон**

3.1. Обязанности Продавца:

3.1.1. В течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента выполнения п. 2.4 Договора по оплате цены продажи Объекта передать Покупателю Объект по акту приема-передачи.

3.1.2. В течение 10 (Десяти) рабочих дней после подписания акта приема-передачи совместно с Покупателем представить в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, документы, необходимые для государственной регистрации перехода права собственности на Объект.

3.1.3. Надлежащим образом исполнять свои обязанности, предусмотренные Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

3.1.4. Содействовать Банку в совершении действий, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации, которые направлены на погашение регистрационных записей об ипотеке в отношении Объекта, указанных в п. 1.2 настоящего Договора.

3.2. Обязанности Покупателя:

3.2.1. Оплатить цену продажи Объекта в размере, сроки и в порядке, установленные в разделе 2 Договора.

3.2.2. Принять от Продавца Объект в сроки и в порядке, предусмотренные п. 3.1.1 Договора.

3.2.3. В течение 10 (Десяти) рабочих дней после подписания акта приема-передачи совместно с Продавцом представить в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, документы, необходимые для государственной регистрации перехода права собственности на Объект.

3.2.4. Надлежащим образом исполнять свои обязанности, предусмотренные действующим законодательством РФ и Договором.

**4. Ответственность сторон**

4.1. При неисполнении или ненадлежащем исполнении обязательств по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Уплата неустойки и возмещение убытков не освобождают Стороны от исполнения своих обязательств.

4.2. В случае если в срок, установленный в п. 3.1.1 Договора, Продавец не передаст Покупателю Объект, Продавец уплачивает Покупателю пени в размере 0,01 %, от суммы, в том числе НДС 18%, указанной в п. 2.3 Договора, за каждый день просрочки.

4.3. За нарушение срока внесения платежа, указанного в п. 2.4 Договора, Покупатель уплачивает Продавцу пени в размере 0,01 %, от неуплаченной суммы, в том числе НДС 18%, за каждый день просрочки.

4.4. В случае просрочки Покупателем платежа, указанного в п. 2.4 Договора, свыше 10 (десяти) рабочих дней по истечении срока, указанного в п. 2.4 Договора, Продавец вправе отказаться от исполнения Договора. При этом Договор считается расторгнутым на основании п. 3 ст. 450 ГК РФ с момента получения Покупателем уведомления Продавца об отказе от исполнения Договора. Момент получения Покупателем уведомления определяется в любом случае не позднее 10 (Десяти) дней с даты его отправки заказными письмами по адресу, указанному в разделе 7 Договора. В этом случае задаток, указанный в п. 2.2 Договора, Покупателю не возвращается.

**5. Возникновение права собственности**

5.1. Право собственности на Объект переходит к Покупателю с момента государственной регистрации перехода права собственности на Объект в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

5.2. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта переходит к Покупателю с момента передачи Объекта по акту приема-передачи в соответствии с п. 3.1.1 Договора.

**6. Заключительные положения**

6.1. Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств по нему. Изменения и дополнения к Договору считаются действительными, если они совершены в письменной форме путем заключения дополнительных соглашений к Договору.

6.2. Стороны несут расходы по государственной регистрации перехода права собственности на Объект в соответствии с действующим законодательством.

6.3. Во всем, что не урегулировано Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

6.4. Споры, возникающие при исполнении Договора, разрешаются путем переговоров, а при не достижении положительного результата в арбитражном суде Краснодарского края или в Ленинском районном суде г.Краснодара в соответствии с их компетенцией в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации при условии соблюдения досудебного претензионного порядка урегулирования споров.

6.5. Место исполнения настоящего Договора г.Краснодар.

6.6. Настоящий Договор составлен в 3 экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один экземпляр для Продавца, один экземпляр – для Покупателя, один – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

**7. Реквизиты и подписи Сторон**

**Продавец:**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Покупатель:**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Подписи Сторон**

От Продавца: От Покупателя:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

ФИО, (должность) ФИО, (для юридического лица – должность)

М.П. М.П.