**Примерная форма**

**Договор**

**купли-продажи недвижимого имущества**

г. Волгодонск « \_\_\_ » \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 201\_\_\_ года

**Общество с ограниченной ответственностью «Горпищекомбинат» (ООО «ГПК»)**, именуемое в дальнейшем **«Продавец»,** в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**,** 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. Здание склада, расположенное по адресу: Ростовская область, г. Волгодонск, ул. Шлюзовская, 2, площадью 944,4 кв.м. Литер А; этажность: 1, с кадастровым (или условным) номером 61-61-10/010/2007-315, принадлежащее Доверителю на праве собственности на основании Плана приватизации городского комбината «Волгодонской» от 29.12.1992 г.; Регистрационного удостоверения №212 от 23.06.1997 г.; Государственного акта на право бессрочного (постоянного) пользования землей №РО-48-000106 от 29.12.1992 г., что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права Серия 61АГ№434489, выданным 01.03.2007 г. Главным управлением Федеральной регистрационной службы по Ростовской области.

Обременения (ограничения) Объекта: Объект находится в залоге у ОАО «Сбербанк России» (далее - Банк) на основании договора ипотеки от 22.02.2008 № 452/00848/з-2. Ипотека Объекта зарегистрирована Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области, регистрационный номер: 61-61-10/016/2008-243.

Иные обременения (ограничения) Объекта не зарегистрированы.

1.2.2. Сторожка, общей площадью 9,8 кв.м. Литер Б, Этажность 1, расположенная по адресу: Ростовская область, г. Волгодонск, ул. Шлюзовская, 2. Кадастровый (или условный) номер: 61-61-10/052/2007-039, принадлежащая Доверителю на основании Решения Арбитражного суда Ростовской области от 12.04.2007 г., что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права Серия 61АГ№342091, выданным 12.07.2007 г. Главным управлением Федеральной регистрационной службы по Ростовской области.

1.2.3. Здание склада, расположенное по адресу: Ростовская область, г. Волгодонск, ул. Шлюзовская, 2, площадью 1592,7 кв.м. Литер В; этажность: 1, с кадастровым (или условным) номером 61-61-10/052/2007-040, принадлежащее Доверителю на праве собственности на основании Решения Арбитражного суда Ростовской области от 12.04.2007 г., что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права Серия 61АГ№342092, выданным 12.07.2007 г. Главным управлением Федеральной регистрационной службы по Ростовской области.

Обременения (ограничения) объекта: Объект находится в залоге у ОАО «Сбербанк России» на основании договора ипотеки от 22.02.2008 № 452/00848/з-2. Ипотека Объекта зарегистрирована Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области, регистрационный номер: 61-61-10/016/2008-243.

Иные обременения (ограничения) Объекта не зарегистрированы.

1.2.4. Склад, расположенный по адресу: Ростовская область, г. Волгодонск, ул. Шлюзовская, 2, площадью 780,7 кв.м. Литер Г, с кадастровым (или условным) номером 61-61-10/065/2008-340, принадлежащее Доверителю на праве собственности на основании Решения Арбитражного суда Ростовской области от 31.07.2008 г., что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права Серия 61АД №252759, выданным 07.10.2008 г. Управлением Федеральной регистрационной службы по Ростовской области.

Обременения (ограничения) Объекта: Объект находится в залоге у ОАО «Сбербанк России» на основании договора ипотеки от 11.06.2009 № 452/001481/з-3, договора ипотеки №452/001298/з-3. Ипотека Объекта зарегистрирована Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области, регистрационный номер: 61-61-10/045/2009-279, 61-61-10/095/2008-56.

Иные обременения (ограничения) Объекта: не зарегистрированы.

1.2.5. Земельный участок, категория: земли населенных пунктов. Разрешенное использование/назначение/: производственная база, площадью 6961 кв.м., расположенный по адресу Ростовская область, г. Волгодонск, ул. Шлюзовская, 2, установлено относительно ориентира здания склада, расположенного в границах участка. Кадастровый (или условный) номер 61:48:02 10 02:0092, принадлежащий Доверителю на праве собственности на основании договора купли-продажи земельного участка, на котором расположены объекты недвижимого имущества, находящиеся в собственности ОАО «Горпищекомбинат» №6 от 27.11.2006 г., что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права Серия 61АГ№907859, выданным 19.02.2008 г. Главным управлением Федеральной регистрационной службы по Ростовской области.

Обременения (ограничения) Объекта: Объект находится в залоге у ОАО «Сбербанк России» на основании договора ипотеки от 22.02.2008 № 452/00848/з-2, договора ипотеки №452/001298/з-3 от 31.10.2008г., договора ипотеки452/001481/з-3 от 11.06.2009г. Ипотека Объекта зарегистрирована Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области, регистрационный номер: 61-61-10/016/2008-243, 61-61-10/095/2008-56, 61-61-10/045/2009-279. Иные обременения (ограничения) Объекта: не зарегистрированы.

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 торгов) 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 торгов:

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

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

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

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

2.5. Денежные средства, полученные от Покупателя в счет оплаты цены продажи Объекта, за вычетом суммы вознаграждения Организатора торгов, определенной условиями договора поручения, заключенного между Продавцом и Организатором торгов, 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 торгов Покупателю в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

**3. Обязанности Сторон**

3.1. Обязанности Продавца:

3.1.1. В течение 5 (Пяти) 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 5 (Пяти) рабочих дней с момента выполнения Покупателем п. 2.4 Договора подать в регистрирующий орган совместно с Банком заявления на погашение регистрационной записи об ипотеке в порядке, установленном законодательством.

3.1.3. После получения документов, свидетельствующих о погашении регистрационной записи об ипотеке, в течение 10 (Десяти) рабочих дней представить в регистрирующий орган документы, необходимые для государственной регистрации перехода права собственности на Объект.

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

3.1.5. 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.

1. **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.

1. **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 по месту нахождения ответчика.

6.5. Место исполнения настоящего Договора г. Волгодонск.

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.