**Договор**

**купли-продажи недвижимого имущества № \_\_\_**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| г. Челябинск |  | «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2014г. |

Лопатин Владимир Александрович, именуемое в дальнейшем «Продавец», с одной стороны,

и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем «Покупатель», в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_, с другой стороны,

далее совместно именуемыми «Стороны», а отдельно – «Сторона», заключили настоящий договор купли-продажи недвижимого имущества (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. В соответствии с условиями настоящего Договора Продавец обязуется передать в собственность Покупателю, а Покупатель обязуется принять и оплатить недвижимое имущество (далее – «Имущество»), которое состоит из земельного участка и нежилых зданий и сооружений, полный перечень и описание которых содержится в Приложении №1 к Договору.

1.2. Имущество принадлежит Продавцу на праве собственности. Право собственности на Имущество зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, полный перечень и описание которых содержится в Приложении № 1 Договора.

1.3. Риск случайной гибели или случайного повреждения Имущества переходит от Продавца к Покупателю с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Имущества, указанного в п.4.1. настоящего Договора (далее – «Акт приема-передачи»).

2. Права и обязанности Сторон

* 1. Продавец обязан:
     1. В течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента полной оплаты Покупателем цены Имущества передать Имущество Покупателю по Акту приема-передачи.
     2. В течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента подписания Сторонами Договора передать Покупателю все имеющиеся у него документы, необходимые для государственной регистрации перехода права собственности на Имущество к Покупателю.
     3. В течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента подписания Сторонами Договора выдать Покупателю надлежащим образом оформленную доверенность на представление интересов Продавца в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в целях государственной регистрации перехода права собственности на Имущество к Покупателю.
  2. Покупатель обязан:
     1. Оплатить Имущество в порядке, предусмотренном статьей 3 Договора.
     2. Принять Имущество по Акту приема-передачи в срок не позднее 2 (Два) рабочих дней с момента полной оплаты цены Имущества.
     3. Осуществить действия по государственной регистрации перехода права собственности на Имущество от Продавца к Покупателю. При этом Покупатель обязуется выполнить любые действия, необходимые для государственной регистрации перехода права собственности  на Имущество к Покупателю (включая, но, не ограничиваясь, предоставление в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, комплекта необходимых документов), не позднее \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_) рабочих дней с даты получения от Продавца документов, предусмотренных пунктами 2.1.2., 2.1.3. настоящего Договора. Покупатель обязан получить в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним,и предоставить Продавцу один экземпляр настоящего Договора (экземпляр Продавца) со штампом о государственной регистрации перехода права собственности на Имущество в течение \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рабочих дней с даты такой регистрации.
     4. Обеспечить возмещение Продавцу понесенных и документально подтвержденных последним расходов по оплате коммунальных и эксплуатационных платежей, услуг связи в отношении Имущества за период с момента передачи Имущества по Акту приема-передачи, указанному в п.4.1 Договора, до момента переоформления коммунальных, эксплуатационных договоров и договоров по предоставлению услуг связи в отношении Имущества с Продавца на Покупателя. Покупатель обязуется обеспечить оплату вышеуказанных расходов в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения от Продавца документального подтверждения понесенных расходов по вышеуказанным договорам, а также счетов на оплату Покупателем вышеуказанных расходов Продавца.
     5. Своевременно в письменном виде информировать Продавца обо всех обстоятельствах, препятствующих подписанию Акта приема-передачи в установленный в настоящем Договоре срок, в том числе возникших по вине Продавца.
  3. В целях надлежащего исполнения условий Договора Стороны окажут друг другу любое необходимое и возможное содействие.

1. Цена Имущества и порядок расчетов
   1. Цена Имущества составляет \_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) *(указывается цифрами и прописью)* рублей \_\_\_\_\_\_ *копеек* (далее – «Цена Имущества»). НДС не предусмотрен.
   2. Оплата Цены Имущества производится Покупателем в следующем порядке:
      1. 100 (Сто) % Цены Имущества, указанной в п. 3.1. настоящего Договора, в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_) *(указывается цифрами и прописью)* рублей \_\_\_\_\_\_ *копеек* подлежат оплате в течение 30 (Тридцати) рабочих дней с момента подписания Сторонами настоящего Договора;
   3. Все платежи, предусмотренные настоящим Договором, осуществляются в безналичной форме банковским переводом на банковские счета Сторон, указанные в статье 12 Договора.

В платежном поручении Покупателя должны быть указаны сведения о наименовании Покупателя, наименовании и дате заключения Договора.

Моментом надлежащего исполнения обязанности Покупателя по оплате Имущества является дата поступления денежных средств на счет Продавца в сумме и в срок, указанный в п. 3.3 Договора.

Исполнение обязательства по оплате Имущества может быть возложено Покупателем на третье лицо в порядке, установленном законодательством Российской Федерации. При этом Продавец обязан принять платеж, произведенный третьим лицом за Покупателя.

* 1. Расходы по государственной регистрации перехода права собственности на Имущество в полном объеме возлагаются на Покупателя.

1. Передача Имущества. Переход права собственности на Имущество
   1. Передача Имущества Продавцом и принятие его Покупателем осуществляется путем оформления Акта приема-передачи, который подписывается уполномоченными представителями Сторон в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента полной оплаты Покупателем цены Имущества.

В Акте приема-передачи Стороны указывают состояние Имущества и его пригодность для использования по назначению, а также все недостатки Имущества, выявленные Покупателем при его осмотре.

Одновременно с передачей Имущества по Акту приема-передачи Продавец обязан передать Покупателю всю имеющуюся техническую документацию на Имущество. При этом отсутствие у Продавца таких документов не является недостатком Имущества и не рассматривается в качестве основания для отказа Покупателя от товара, расторжения Договора или для уменьшения Цены Имущества.

* 1. Право собственности на Имущество переходит к Покупателю с момента государственной регистрации такого перехода органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.
  2. Обязательство Продавца передать Имущество считается исполненным после подписания Сторонами Акта приема-передачи.
  3. Сторонами особо согласовано, что к моменту заключения Договора Покупатель произвел осмотр Имущества, и состояние Имущества (включая инженерные коммуникации) признано Покупателем удовлетворительным и соответствующим условиям Договора. Гарантия качества Имущества Продавцом не предоставляется. После передачи Имущества Покупателю в порядке, установленном настоящим Договором, Покупатель не вправе предъявлять к Продавцу претензии, требования относительно приобретенного Имущества.

1. Заверения и гарантии
   1. Продавец заверяет и гарантирует Покупателю, что на дату заключения Договора:
      1. Продавец обладает всеми необходимыми правомочиями для распоряжения Имуществом согласно условиям настоящего Договора.

5.1.2. Имущество на дату заключения настоящего Договора свободно от каких- либо обременений, залогов, прав или требований третьих лиц. Имущество не сдано в аренду третьим лицам, не состоит в споре, под запретом или под арестом.

5.1.3. Продавец подтверждает факт отсутствия задолженностей в отношении Имущества по коммунальным платежам (холодное водоснабжение, водоотведение, электро- и газоснабжение), эксплуатационным платежам, телефонной связи.

* 1. Покупатель заверяет Продавца и гарантирует ему, что на дату заключения Договора:
     1. Покупателем получены все и любые разрешения, одобрения и согласования, необходимые ему для заключения и/или исполнения Договора (в том числе, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации или учредительными документами Покупателя, включая одобрение сделки с заинтересованностью, одобрение крупной сделки).
     2. Договор заключен Покупателем не вследствие стечения тяжелых обстоятельств на крайне невыгодных для себя условиях, и Договор не является для Покупателя кабальной сделкой.
     3. В отношении Покупателя отсутствует решение арбитражного суда о признании его несостоятельным (банкротом) и об открытии в отношении Покупателя конкурсного производства;
     4. Покупатель гарантирует целевое использование приобретаемого имущества
  2. Каждая из Сторон гарантирует другой Стороне, что Договор подписан должным образом уполномоченными на то представителями Сторон.

1. Дополнительные условия

6.1 Положения настоящего Договора и любая информация и/или документация, передаваемая в любой форме одной Стороной другой Стороне во исполнение Договора, являются конфиденциальной информацией, которая подлежит охране.

1. Ответственность Сторон. Расторжение Договора

7.1 За невыполнение или ненадлежащее выполнение своих обязательств по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

* 1. За нарушение срока оплаты Цены Имущества, установленного в п. 3.3 Договора, Покупатель по требованию Продавца уплачивает Продавцу пеню в размере 0,3 % от неоплаченной суммы за каждый день просрочки.

Просрочка внесения денежных средств в счет оплаты Имущества в сумме и в сроки, указанные в п. 3.3 Договора, не может составлять более 5 (Пяти) рабочих дней (далее – «Допустимая просрочка»). Просрочка свыше 5 (Пяти) рабочих дней считается отказом Покупателя от исполнения обязательств по оплате Имущества, установленных Договором.

Продавец с момента истечения Допустимой просрочки может направить Покупателю письменное уведомление об одностороннем отказе от исполнения обязательств по Договору, с даты отправления которого Договор считается расторгнутым, все обязательства Сторон по Договору, в том числе обязательства Продавца, предусмотренные п. 2.1 Договора, прекращаются.

* 1. В случае просрочки Покупателем установленного настоящим Договором срока принятия Имущества по Акту приема-передачи более чем на 15 (пятнадцать) календарных дней Продавец имеет право направить Покупателю письменное уведомление об одностороннем отказе от исполнения обязательств по Договору, с даты отправления которого Договор считается расторгнутым, все обязательства Сторон по Договору, в том числе обязательства Продавца, предусмотренные п. 2.1 Договора, прекращаются.
  2. В части, не покрытой неустойкой, Продавец также вправе потребовать от Покупателя возмещения убытков, причиненных Продавцу просрочкой Покупателя.
  3. За нарушение Продавцом установленного настоящим Договором срока передачи Имущества Продавец по требованию Покупателя уплачивает Покупателю пеню в размере 0,1 % от цены Имущества, указанной в п. 3.1. Договора, за каждый день просрочки.
  4. Указанная в п.п. 7.5. Договора неустойка должна быть оплачена нарушившей обязательство Стороной в течение 5 (Пяти) рабочих дней после получения соответствующего письменного уведомления от другой Стороны.
  5. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон, а также по иным основаниям, установленным действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

1. Порядок разрешения споров
   1. Все споры, разногласия или требования, возникающие из Договора или в связи с ним, в том числе касающиеся его исполнения, нарушения, прекращения или недействительности, подлежат разрешению в Третейском суде для разрешения экономических споров в соответствии с его Регламентом. Решение Третейского суда является окончательным.
2. Форс-мажор
   1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору в случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор), которые ни одна из Сторон была не в состоянии предвидеть и/или предотвратить.
   2. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся в том числе, но, не ограничиваясь, землетрясения, наводнения, ураганы, пожары и другие стихийные бедствия, военные действия, чрезвычайные положения и др.
   3. Сторона, которая не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору в силу возникновения обстоятельств непреодолимой силы, обязана в течение 3 (трех) рабочих дней с момента наступления информировать другую Сторону о наступлении таких обстоятельств в письменной форме и сообщить данные о характере обстоятельств, дать оценку их влияния на исполнение и возможный срок исполнения обязательств по Договору.
   4. Подтверждением наличия и продолжительности действия обстоятельств непреодолимой силы будут являться сертификаты (свидетельства), выданные Торгово-промышленной палатой, расположенной по месту нахождения соответствующей Стороны, и/или места возникновения/существования обстоятельств непреодолимой силы.
3. Прочие положения
   1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью и вступают в силу с момента подписания Сторонами.
   2. В случае если любое из положений Договора становится недействительным или теряет свою юридическую силу, это не влияет на действие прочих положений Договора.
   3. Договор вступает в силу со дня его подписания Сторонами и действует до полного выполнения Сторонами своих обязательств.
   4. Договор регулируется и подлежит толкованию в соответствии с законодательством Российской Федерации.
   5. Стороны заключили Договор в 3 (трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, 1 (один) – для Продавца, 1 (один) – для Покупателя, 1 (один) – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
   6. Следующие Приложения являются неотъемлемой частью Договора:

Приложение № 1– Перечень Имущества;

1. Реквизиты и подписи Сторон

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Продавец: \_\_\_\_\_\_\_ (*сокращенное наименование по Уставу*),  ИНН \_\_ КПП \_\_\_ ОГРН \_\_\_  Место нахождения: \_\_\_\_\_\_ *(указать место нахождения по Уставу)*  Почтовый адрес: \_\_\_\_\_\_ *(указать фактический адрес для переписки)*  р/с. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Кор.сч \_\_\_\_\_\_\_\_\_ БИК \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Генеральный директор  МП |  | Покупатель: \_\_\_\_\_\_\_ *(сокращенное наименование по Уставу)*,  ИНН \_\_ КПП \_\_\_ ОГРН \_\_\_  Место нахождения: \_\_\_\_\_\_ *(указать место нахождения по Уставу)*  Почтовый адрес: \_\_\_\_\_\_ *(указать фактический адрес для переписки)*  р/с. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Кор.сч \_\_\_\_\_\_\_\_\_ БИК \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Генеральный директор  МП |

Приложение № 1

к Договору купли-продажи

недвижимого имущества

№ \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ 2014 года

**Перечень Имущества**

1. Здания и сооружения:
   1. Нежилое здание, общей площадью 102,7 кв. м, инв. № 11824 Литер: А,А1,А2,А3. Этажность:1. Назначение: торговое. Кадастровый/условный номер 74:35:15 00 003:0009:011824:0000/А, расположенное по адресу: Россия, Челябинская обл., г. Троицк, район Вторчермета.

Нежилое здание принадлежит Продавцу на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «01» декабря 2004 г., запись регистрации № 74-01/35-045/2004-0095, свидетельство о государственной регистрации права 74 АА 919581, выдано Управлением Федеральной регистрационной службой по Челябинской области, дата выдачи: «15» января 2009 г.

* 1. Нежилое здание-дом сторожа, общей площадью 17 кв. м, кадастровый/условный номер 74:35:15 00 003:0009:011824:1144/М, расположенное по адресу 457100, Челябинская обл., г. Троицк, район Вторчермета.

Нежилое здание принадлежит Продавцу на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 01декабря 2004 года сделана запись регистрации №74-01/35-045/2004-0103, и подтверждается свидетельством о государственной регистрации права 74-АМ № 028785, выдано Учреждением Юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Челябинской области от 30 декабря 2004 года.

* 1. Нежилое здание-склад-ангар, общей площадью 589,7 кв. м. Кадастровый/условный номер 74:35:15 00 003:0009:011824:1144/Ж, расположенное по адресу: Россия, Челябинская обл., г. Троицк, район Вторчермета.

Нежилое здание принадлежит Продавцу на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 01декабря 2004 года сделана запись регистрации №74-01/35-043/2004-0199, и подтверждается свидетельством о государственной регистрации права 74-АМ № 028789, выдано Учреждением Юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Челябинской области от 30 декабря 2004 года.

* 1. Сооружение-подъезд железнодорожных путей, протяженность 137,7 кв. м. Кадастровый/условный номер 74:35:00 00 000:0000:011824:1144/IV, расположенное по адресу: 457100, Челябинская обл., г. Троицк, район Вторчермета.

Нежилое здание принадлежит Продавцу на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 01декабря 2004 года сделана запись регистрации №74-01/35-045/2004-0105, и подтверждается свидетельством о государственной регистрации права 74-АМ № 028788, выдано Учреждением Юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Челябинской области от 30 декабря 2004 года.

* 1. Нежилое здание-склад, общей площадью 368,2 кв. м. Кадастровый/условный номер 74:35:15 00 003:0009:011824:1144/Ж1, расположенное по адресу: Россия, Челябинская обл., г. Троицк, район Вторчермета.

Нежилое здание принадлежит Продавцу на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 01декабря 2004 года сделана запись регистрации №74-01/35-045/2004-0097, и подтверждается свидетельством о государственной регистрации права 74-АМ № 028784, выдано Учреждением Юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Челябинской области от 30 декабря 2004 года.

* 1. Нежилое здание-склад, общей площадью 234,1 кв. м. Кадастровый/условный номер 74:35:15 00 003:0009:011824:1144/Ж4, расположенное по адресу: 457100, Челябинская обл., г. Троицк, район Вторчермета.

Нежилое здание принадлежит Продавцу на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 01декабря 2004 года сделана запись регистрации №74-01/35-045/2004-0101, и подтверждается свидетельством о государственной регистрации права 74-АМ № 028786, выдано Учреждением Юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Челябинской области от 30 декабря 2004 года.

* 1. Нежилое здание - бондарный склад, общей площадью 249 кв. м. Кадастровый/условный номер 74:35:15 00 003:0009:011824:1144/Ж4, расположенное по адресу: 457100, Челябинская обл., г. Троицк, район Вторчермета.

Нежилое здание принадлежит Продавцу на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 01декабря 2004 года сделана запись регистрации №74-01/35-045/2004-0099, и подтверждается свидетельством о государственной регистрации права 74-АМ № 028783, выдано Учреждением Юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Челябинской области от 30 декабря 2004 года.

1. Земельные участки:
   1. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов - для размещения и эксплуатации жилого дома и нежилых зданий, общая площадь 11714 кв.м., кадастровый/условный номер 74:35:15 00 003:0009, адрес объекта: Россия, Челябинская область, г. Троицк, район Вторчермета.

Земельный участок принадлежит Продавцу на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 03 мая 2012года сделана запись регистрации № 74-74-35/027/2012-197, и подтверждается свидетельством о государственной регистрации права 74 АГ 745963 от 03 мая 2012 года.

Подписи Сторон

|  |  |
| --- | --- |
| От имени Продавца:  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  М.П. | От имени Покупателя:  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  М.П. |