*Приложение*

*к информационному сообщению о торгах:*

*форма договора купли-продажи Объекта*

**Договор**

**купли-продажи недвижимого имущества**

**г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ « \_\_\_ » \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ года**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Продавец 1», с одной стороны,

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Продавец 2», с другой стороны, при совместном упоминании именуемые «Продавцы»,

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Покупатель», с третьей стороны,

при совместном упоминании именуемые также «Стороны», на основании протокола подведения итогов аукциона от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, заключили настоящий договор купли-продажи недвижимого имущества (далее – «Договор») о нижеследующем:

**1. Предмет договора**

1.1. По настоящему Договору Продавцы обязуются передать в собственность Покупателя, а Покупатель обязуется принять и оплатить по цене и на условиях настоящего Договора объект недвижимости, принадлежащий Продавцам на праве общей долевой собственности:

**Здание**, наименование: «нежилое строение, лит. А, общая площадь 513,7 кв.м.», назначение: нежилое здание, расположенное по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Хостинский район, проспект Курортный, дом 96/6, строение 1, площадью 513,7 кв.м., с кадастровым номером 23:49:0000000:4290, принадлежащее Продавцам на праве общей долевой собственности. Продавцу 1 принадлежит доля в праве 1/2, что подтверждается записью в Едином государственном реестре недвижимости № 23:49:0000000:4290-23/050/2017-3 от 14.03.2017. Продавцу 2 принадлежит доля в праве 1/2, что подтверждается записью в Едином государственном реестре недвижимости № 23:49:0000000:4290-23/050/2017-4 от 14.03.2017 (далее – Здание, Объект).

Ограничение прав и обременение Объекта:

- аренда в пользу ООО «ИНРИФ» (ИНН 2320246751) сроком по 30.08.2022 на основании договора аренды нежилого строения №131925/17­ИН от 03.08.2017, запись государственной регистрации №23:49:0000000:4290-23/050/2017-6 от 03.11.2017.1.2.

1.1.1. Здание расположено на земельном участке по адресу: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: край Краснодарский, г.Сочи, р­н Хостинский, проспект Курортный, дом №96/6, строение 1, площадью 270 кв. м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для обеспечения эксплуатации нежилого строения литер А, кадастровый номер 23:49:0302031:16 (далее – Земельный участок). Земельный участок принадлежит Продавцам на праве аренды на основании договора о передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка от 10.03.2017, запись государственной регистрации № 23:49:0302031:16­23/050/2017­4 от 14.03.2017. Права и обязанности по договору о предоставлении земельного участка в пользование на условиях аренды (договор аренды) №4900004499 от 26.02.2008, заключенному с Муниципальным образованием город-курорт Сочи сроком по 18.01.2057, в отношении Земельного участка будут переданы Продавцами Покупателю Объекта, в соответствии с ч.1 ст.552 Гражданского кодекса РФ, на основании договора уступки (передачи) права аренды Земельного участка, который подлежит заключению одновременно с настоящим Договором.

1.2. Покупатель произвел осмотр Объекта, о чем Сторонами составлен Акт осмотра от \_\_\_\_. Покупатель принимает Объект в состоянии, указанном в Акте осмотра.

* 1. Продавцы не имеет перед третьими лицами задолженности по оплате коммунальных, эксплуатационных, административно-хозяйственных расходов и по иным платежам.

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

**2. Цена и порядок расчетов**

 2.1. Цена Объекта составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) НДС не облагается.

2.2. Задаток, полученный организатором торгов - акционерным обществом «Российский аукционный дом», ОГРН 1097847233351, ИНН 7838430413, место нахождения: Санкт-Петербург, пер. Гривцова, д. 5, лит. В(далее – Аукционный дом) от Покупателя на основании Договора о задатке № \_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,в размере \_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей, засчитывается в счет исполнения Покупателем обязанности по оплате цены Объекта.

2.3. Подлежащая оплате оставшаяся часть цены Объекта составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей.

2.4. Покупатель перечисляет подлежащую оплате оставшуюся часть цены Объекта, указанную в п. 2.3. Договора, в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора путем безналичного перечисления денежных средства на счет Продавца, но в любом случае до предоставления в орган регистрации прав документов, необходимых для государственной регистрации перехода права собственности на Объект к Покупателю.

**3. Обязанности Сторон**

**3.1. Обязанности Продавцов:**

3.1.1. Совместно с Покупателем представить в орган регистрации прав требуемые от Продавцов документы, необходимые для государственной регистрации права собственности Покупателя на Объект, в порядке и сроки, предусмотренные п. 6.1. Договора.

3.1.2. Передать Объект Покупателю по акту приема-передачи Объекта, который подлежит подписанию в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты выполнения обязанности Покупателя по оплате цены Объекта в полном объеме.

3.1.3. Одновременно с подписанием акта приема-передачи Объекта осуществить передачу Покупателю всей имеющейся технической документации, относящейся к Объекту, а также имеющихся документов, необходимых Покупателю для заключения эксплуатационных, административно-хозяйственных и иных договоров.

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

**3.2. Обязанности Покупателя:**

3.2.1. Оплатить цену Объекта в сроки, размере и способом, предусмотренными настоящим Договором. Указанная в данном пункте обязанность Покупателя считается исполненной с момента зачисления суммы, указанной в п. 2.3. Договора, на счет Продавцов.

3.2.2. Совместно с Продавцами представить в орган регистрации прав документы, необходимые для государственной регистрации права собственности Покупателя на Объект, в порядке и сроки, предусмотренные п.6.1. Договора.

3.2.3. Принять от Продавцов Объект и подписать акт приема-передачи Объекта в срок и порядке, предусмотренные п. 3.1.2. Договора.

3.2.4. С даты подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта нести эксплуатационные, административно-хозяйственные и иные расходы по Объекту.

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

**4. Ответственность сторон**

4.1. Стороны несут ответственность в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации, за предоставление не соответствующей действительности информации, за непредоставление информации, которая им была известна либо которая должна была быть известна и имевшей существенное значение для заключения Договора.

4.2. Стороны несут ответственность за невыполнение либо ненадлежащее выполнение условий Договора в соответствии с требованиями законодательства РФ и Договором.

4.3. За нарушение срока внесения денежных средств, указанного в п. 2.4. Договора, Покупатель выплачивает Продавцам неустойку (пени) в размере 0,1 % от неуплаченной суммы за каждый день просрочки. При этом убытки, подлежащие возмещению, взыскиваются в полном объеме сверх неустойки.

4.4. Стороны признают существенным нарушением Договора просрочку исполнения Покупателем денежных обязательств более чем на 10 (десять) рабочих дней.

В случае нарушения Покупателем срока перечисления денежных средств, установленного п. 2.4. Договора, на срок более 10 (десяти) рабочих дней, Продавцы могут отказаться от настоящего Договора в одностороннем внесудебном порядке.

Договор считается расторгнутым с момента получения Покупателем уведомления Продавцов об отказе от Договора, но в любом случае не позднее 10 (десяти) рабочих дней с момента направления Покупателю такого уведомления. Уведомление направляется по адресу Покупателя, указанному в настоящем Договоре, ценным письмом с описью вложения, а в копии передается для сведения Аукционному дому.

В случае расторжения Договора задаток, указанный в п. 2.2. Договора, Покупателю не возвращается и распределяется между Продавцами и Аукционным домом в соответствии с заключенным между ними договором.

**5. Возникновение права собственности**

5.1. Право собственности на Объект переходит к Покупателю с момента государственной регистрации перехода права собственности на Объект в органе регистрации прав.

5.2. В случае приостановления/отказа в государственной регистрации перехода права собственности на Объект от Продавцов к Покупателю, Стороны обязуются предпринять все зависящие от них действия, необходимые для продолжения/возобновления государственной регистрации в соответствии с условиями Договора.

При невозможности осуществления перехода права собственности в разумный срок по не зависящим от Сторон обстоятельствам любая из Сторон вправе расторгнуть Договор в одностороннем внесудебном порядке с письменным уведомлением другой Стороны. При этом Покупатель обязан передать/вернуть Продавцам по акту приема-передачи Объект в том же состоянии, в котором он получил его от Продавцов, в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты расторжения Договора, а Продавцы обязаны возвратить Покупателю денежные средства, полученные от Покупателя в счет оплаты Объекта, в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта (возврата Объекта Продавцам).

5.3. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта переходит к Покупателю с момента передачи Объекта в соответствии с п. 3.1.2., п. 3.2.3. Договора.

**6. Особые условия**

6.1. Стороны договорились, что подача необходимых документов в орган регистрации прав для государственной регистрации перехода права собственности Покупателя на Объект производится Сторонами в срок не позднее 10 (десяти) рабочих дней с момента зачисления денежных средств в счет оплаты цены Объекта на счет Продавцов, указанный в настоящем Договоре, в полном объеме.

6.2. Все расходы по государственной регистрации перехода права собственности на Объект несет Покупатель, если иное не установлено законом.

**7. Заключительные положения**

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами. Изменения и дополнения к настоящему Договору считаются действительными, если они совершены в письменной форме путем заключения дополнительных соглашений к настоящему Договору.

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

7.3. Стороны принимают меры к тому, чтобы между ними в период исполнения Договора постоянно существовала возможность оперативного взаимодействия посредством телефонной, электронной или иной связи (оперативная связь). Обмен корреспонденцией осуществляется по адресам и реквизитам, указанным в разделе 8 Договора.

Об изменении адресов, реквизитов и уполномоченных (ответственных) лиц стороны незамедлительно информируют друг друга письменно (без оформления единого документа), с предварительным направлением копии письменного сообщения по одному из способов оперативной связи.

7.4. Споры, возникающие при исполнении Договора, разрешаются путем переговоров, а при недостижении положительного результата в арбитражном суде или суде общей юрисдикции в соответствии с их компетенцией по месту нахождения Объекта в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7.5. Настоящий Договор составлен в \_\_\_ (\_\_\_\_\_\_) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон, 1 (один экземпляр) – для органа регистрации прав.

**8. Реквизиты и подписи Сторон**

**Продавец 1\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**Продавец 2\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**Покупатель:**