**Договор**

**купли-продажи недвижимого имущества**

|  |  |
| --- | --- |
| **г. Екатеринбург** | **"\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_ 2021 года** |

**Общество с ограниченной ответственностью «БАРС»**, в лице генерального директора Камалова Хамита Искаровича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Продавец»,** с одной стороны, и

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «**Покупатель»**, с другой стороны,

**Акционерное общество «Российский аукционный дом»**, в лице директора Уральского филиала АО «Российский аукционный дом» Сусликова Дмитрия Александровича, действующего на основании доверенности №Д-017 от 11 января 2021г., именуемое в дальнейшем **«Аукционный дом»**, с третьей стороны,

совместно именуемые **Стороны,** на основании Протокола подведения итогов аукциона от \_\_\_\_\_ б/н заключили настоящий договор купли-продажи (далее – «Договор») о нижеследующем:

**1. Предмет договора**

1.1. По настоящему Договору Продавец обязуется передать в собственность Покупателя, а Покупатель обязуется принять и оплатить по цене и на условиях настоящего Договора следующий объект недвижимости (далее – Объект), принадлежащий Продавцу на праве собственности: здание (нежилое здание, здание для размещения офисов и торговых объектов), назначение: нежилое, площадью: 3975,2кв.м., этажность: 4, в том числе подземных 1, кадастровый номер 66:41:0000000:67161, расположенное по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Пролетарская, д. 7 (далее – **Здание**), расположенный в границах следующего земельного участка: категория земель: земли населенных пунктов, кадастровый номер 66:41:0701009:4, адрес: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Пролетарская, д. 7.

Указанный земельный участок передан Доверителю на праве аренды на основании договора аренды земельного участка №7-373 от 27.07.2001г. (с дополнениями) (запись в ЕГРН № 66-66-01/130/2005-344 от 17.06.2005, в соответствии с Выпиской ЕГРН от 16.04.2018 №66/001/025/2018-7667) (далее – **Земельный участок**)

Данные, определяющие расположение Объекта на вышеуказанном Земельном участке приведены в приложении к настоящему Договору.

На момент заключения настоящего Договора Объект никому не продан, не является предметом судебного разбирательства, не находится под арестом, не обременен правами третьих лиц, кроме прямо указанных в настоящем пункте:

Ограничение прав и обременение Объекта: Аренда (договор аренды от 21.01.2021г.), срок аренды до 31.12.2021г.

1.2. Продавец гарантирует, что подлежащий передаче Покупателю на условиях настоящего Договора Объект не продан, не передан в уставный капитал каких-либо организаций, в споре и под арестом (запрещением) не состоит, не обременен иными правами третьих лиц, за исключением обременений (ограничений), указанных в настоящем Договоре.

1.3. 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 по итогам торгов составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей.

2.2. Задаток, уплаченный Покупателем Организатору торгов АО «Российский аукционный дом» в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 коп. на основании *Договора о задатке / Платежного поручения* от \_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_, засчитывается в счет исполнения Покупателем обязанности по уплате по Договору.

2.3. Оплата оставшейся части стоимости Имущества, указанной в п.2.1. Договора за минусом ранее внесенного задатка, в соответствии с п. 2.2. Договора, в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 коп., осуществляется Покупателем единовременно, в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора.

2.4. Оплата цены Объекта производится Покупателем путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Аукционного дома, указанный в настоящем Договоре, в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты подписания Договора.

2.5. Денежные средства, полученные от Покупателя в счет оплаты цены Объекта, за вычетом вознаграждения, остающегося на расчетном счете Аукционного дома, подлежат перечислению Аукционным домом Продавцу не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента получения Аукционным домом (в том числе, от Продавца или Покупателя) выписки из Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН), выданной органом регистрации прав, удостоверяющую факт государственной регистрации права собственности Покупателя на Объект.

2.6. Стороны договорились, что до момента поступления Продавцу денежных средств в качестве оплаты Цены Объекта в порядке, предусмотренном п. 2.5. Договора, Объект не считается находящимся в залоге у Продавца для обеспечения обязанности Покупателя по оплате Цены Объекта в соответствии с условиями настоящего Договора.

2.7. Продавец обязуется не позднее истечения 5 (Пяти) рабочих дней с даты исполнения Покупателем обязательств предусмотренных пп. 2.3., 2.4. Договора, выполнить свои обязательства предусмотренные п. 3.1.1. Договора.

Продавец вправе не исполнять свои обязательства, предусмотренные п. 3.1.1. Договора, до исполнения Покупателем обязательств, предусмотренных пп. 2.3., 2.4. настоящего Договора.

**3. Обязанности Сторон**

**3.1. Обязанности Продавца:**

3.1.1. Не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента выполнения Покупателем п. 2.4. Договора предоставить Аукционному дому документы, требуемые от Продавца для государственной регистрации права собственности Покупателя на Объект для предоставления их от имени Продавца в орган регистрации прав в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

3.1.2. Передать Объект Покупателю по акту приема-передачи Объекта, который подлежит подписанию в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения Продавцом от Аукционного дома или Покупателя выписки из ЕГРН, выданной органом регистрации прав и удостоверяющей факт государственной регистрации права собственности Покупателя на Объект.

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

**3.2. Обязанности Покупателя:**

3.2.1. Оплатить цену Объекта в порядке и сроки, предусмотренные п.2.4. Договора.

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

3.2.3. Уведомить Аукционный дом и Продавца о факте государственной регистрации права собственности Покупателя на Объект в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с момента получения выписки из ЕГРН, выданной органом регистрации прав и удостоверяющей факт государственной регистрации права собственности Покупателя на Объект.

3.2.4. Принять от Продавца Объект и подписать акт приема-передачи Объекта в сроки и в порядке, предусмотренные п. 3.1.2. Договора.

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

**3.3. Обязанности Аукционного дома:**

3.3.1. В срок, определенный п. 6.1. Договора, представить от имени Продавца на основании доверенности в орган регистрации прав документы, необходимые для государственной регистрации права собственности Покупателя на Объект.

3.3.2. Перечислить денежные средства, полученные от Покупателя в счет оплаты цены Объекта, за вычетом вознаграждения, остающегося на расчетном счете Аукционного дома, в порядке, установленном в п. 2.5. Договора.

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

**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 Российской Федерации и настоящим Договором.

4.3. За нарушение срока внесения платежа, указанного в п. 2.4 Договора, Покупатель выплачивает Продавцу 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. В случае нарушения Покупателем срока перечисления денежных средств, установленного п.2.4. Договора, на срок более 10 (десяти) рабочих дней, Продавец может отказаться от настоящего Договора в одностороннем внесудебном порядке.

Договор считается расторгнутым с момента получения Покупателем уведомления Продавца 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 Продавцом 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 права собственности Покупателя на Объект в органе регистрации прав.

5.2. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта переходит к Покупателю с момента передачи Объекта в соответствии с п. 3.1.2., п. 3.2.4. Договора.

**6.Особые условия**

6.1. Стороны договорились, что подача необходимых документов в орган регистрации прав для государственной регистрации права собственности Покупателя на Объект производится Сторонами в срок не позднее 10 (десяти) рабочих дней с момента зачисления денежных средств, указанных в п. 2.3. Договора, в порядке, предусмотренном п.2.4. Договора, на расчетный счет Аукционного дома, указанный в настоящем Договоре.

6.2. Все расходы по государственной регистрации перехода права собственности на Объект несет Покупатель, если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации.

**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. Споры, возникающие при исполнении Договора, разрешаются путем переговоров, а при недостижении положительного результата в судебном порядке по месту нахождения Аукционного дома в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7.4. Место исполнения настоящего Договора – г. Екатеринбург.

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

**8. Реквизиты и подписи Сторон**

**Продавец:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**Покупатель: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**Аукционный дом: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**