**Договор**

**купли-продажи недвижимого имущества**

***г. Нижневартовск две тысячи двадцать первого года***

**Индивидуальный предприниматель Караваева Наталья Эрнстовна,** действующий на основании Свидетельства 10№001275615 от 21.01.13г (ОГРНИП 313100102100035), именуемое в дальнейшем **«Продавец»,** с одной стороны, и

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

совместно именуемые **Стороны,** находясь в здравом уме, ясной памяти, действуя добровольно, заключили настоящий договор о нижеследующем

**1. Предмет договора**

1.1. Продавец обязуется передать в собственность Покупателя: здание (Нежилое здание, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_), этажность: \_\_\_, общей площадью \_\_\_\_\_кв.м., кадастровый номер \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Нижневартовск, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (далее «**Объект**»), а Покупатель обязуется принять Объект, уплатить за него цену, предусмотренную в настоящем договоре.

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: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

1.2. Объект, указанный в п. 1.1. Договора, принадлежит Продавцу на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись регистрации №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

1.3. Стоимость Объекта в соответствии с протоколом об итогах аукциона от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_ 2021г. составила \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) **рублей 00 коп.**, НДС не облагается. Указанная цена является окончательной и изменению не подлежит.

1.4. Условия оплаты стоимости Объекта установлены в разделе 2 настоящего договора.

1.5. Датой оплаты стоимости Объекта (частичной оплаты стоимости) считается день поступления денежных средств на расчетный счёт Продавца.

1.6. Передача Объекта Продавцом и принятие его Покупателем осуществляется по подписываемому Сторонами передаточному акту.

1.7. Продавец считается исполнившим свои обязательства по передаче Объекта в собственность Покупателя после фактической передачи Объекта Покупателю и подписания Сторонами передаточного акта.

1.8. Покупатель приобретает право собственности на Объект после регистрации перехода права собственности на Объект в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

С момента подписания Сторонами настоящего договора и передаточного акта Продавец не несет ответственности за сохранность Объект, в том числе находящегося там имущества.

**2.Порядок расчетов**

2.1. Стороны установили следующий порядок и сроки оплаты стоимости Объекта, указанной в пункте 1.3 настоящего договора:

2.1.2. 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.

2.1.2. Оплата Имущества, оставшейся части стоимости, указанной в п. 1.3. Договора за минусом ранее внесенного задатка, в соответствии с п. 2.1.2. Договора, в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 коп., НДС не облагается в части стоимости здания, осуществляется Покупателем единовременно, в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора.

2.2. До полной оплаты Покупателем стоимости Объекта, указанной в п.1.3 настоящего Договора, Объект в соответствии с п. 5 ст. 488 Гражданского кодекса РФ находится в залоге у Продавца.

Заявление об обременении Объекта в пользу Продавца подается одновременно с заявлением о регистрации перехода права собственности на Объект.

Продавец в течение 4 (четырех) рабочих дней после полной оплаты Покупателем стоимости Объекта, указанной в п.1.3. настоящего Договора, обязуется обратиться в Управление Росреестра по Тюменской области с заявлением о снятии обременения с Объекта.

**3. Права и обязанности сторон**

**3.1. Покупатель обязуется:**

3.1.1. Обеспечить государственную регистрацию перехода права собственности на Объект, в том числе оплатить государственную пошлину за регистрацию перехода права собственности на Объект;

3.1.2. Оплатить стоимость Объекта в порядке и в сроки, предусмотренные настоящим договором.

**3.2. Продавец обязуется:**

3.2.1. Подготовить все необходимые документы для регистрации перехода права собственности на Объект;

3.2.2. Передать Покупателю Объект свободными от любых прав третьих лиц;

3.3. Продавец обязуется в течение 3 (трех) рабочих дней с момента государственной регистрации перехода права собственности на Объект передать Покупателю документы, относящиеся к Объекту.

3.4. Стороны пришли к соглашению, что в течение 4 (четырех) рабочих дней с момента подписания настоящего договора, совместно обращаются в Управление Росреестра по Тюменской области с заявлением о регистрации перехода права собственности на Объект.

**4. Ответственность сторон**

4.1. За просрочку исполнения обязательств по оплате стоимости Объекта, установленных в разделе 2 настоящего договора, Покупатель уплачивает Продавцу пеню из расчета 0,01 (ноль целях одна сотая) процента за каждый день просрочки.

**5. Разрешение споров**

6.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении условий настоящего договора, Стороны будут стремиться разрешать путем переговоров.

6.2. Споры, не урегулированные путем переговоров, разрешаются в судебном порядке.

**6. Заключительные положения**

6.1. Продавец гарантирует, что Объект никому не продан, не заложен, в споре и под запрещением не состоит и не имеет каких-либо обременений.

Продавец гарантирует, что Объект свободен от долгов по коммунальным и иным обязательным платежам.

6.2. Покупатель уведомлен, что Объект обременен правом аренды в пользу:

6.3. В соответствии с требованиями действующего законодательства в момент передачи Объекта Стороны составляют передаточный акт, который является неотъемлемой частью настоящего договора.

6.4. Право собственности на Объект возникает у Покупателя с момента государственной регистрации перехода права собственности в Управлении Росреестра

6.5. Расходы по государственной регистрации перехода права собственностинесет Покупатель.

6.6. Настоящий договор содержит весь объем соглашений между сторонами в отношении предмета договора, отменяет и делает недействительными все другие обязательства, которые могли быть приняты или сделаны сторонами, будь то в устной или письменной форме, до заключения настоящего договора.

6.7. Стороны подтверждают, что у них отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить данную сделку на крайне невыгодных для себя условиях, а также то, что взаимных претензий друг к другу не имеют.

6.8. Настоящий договор составлен в трех экземплярах по одному для каждой Стороны, имеющих одинаковую юридическую силу, и один остается в архиве в Управлении Росреестра

**7. Реквизиты Сторон**

|  |  |
| --- | --- |
| **Продавец:** | **Покупатель:** |

**Проект договора купли-продажи имущества**

**Сторонами согласован:**

|  |  |
| --- | --- |
| **ДОВЕРИТЕЛЬ** | **ПОВЕРЕННЫЙ** |
| **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ Н.Э. Караваева /** | **Директор Уральского филиала**  **АО «Российский аукционный дом»**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ Сусликов Д.А./** |