**Проект**

**ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ №\_\_\_\_**

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

**Индивидуальный предприниматель Бойко Любовь Васильевна**, 26.03.1951, паспорт гражданина Российской Федерации серия 18 03 №825345, выдан 25.04.2003, Управлением внутренних дел города Волжского Волгоградской области, код подразделения 342-011, ОГРН ИП 311343520000079, ИНН 343501281707, зарегистрированная по адресу: Республика Калмыкия, Малодербетовский р-он, с. Тундутово, ул. Калинина, д. 31, именуемый в дальнейшем **«Продавец 1»,**

**Индивидуальный предприниматель Москалев Олег Анатольевич**, 30.03.1968г.р., паспорт серии 18 13 №839017, выдан Отделом УФМС России по Волгоградской области в гор. Волжский 25.04.2013г., код подразделения 340-011, ОГРН ИП 313343533800050, ИНН 343521200569, зарегистрированный по адресу: Республика Калмыкия, Малодербетовский р-он, с. Тундутово, ул. Калинина, д. 31, именуемая в дальнейшем **«Продавец 2»,** а совместно именуемые **«Продавцы»,** с одной стороны и

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,** в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем «**Покупатель**», с другой стороны, вместе и по отдельности именуемые «Стороны» («Сторона»), заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. Предмет и общие условия договора**

1.1. По настоящему Договору Продавцы обязуются передать в собственность Покупателя имущество (далее по тексту – «Имущество», «Объекты»), указанное в п.1.2. настоящего Договора и принадлежащее Продавцам на праве общей долевой собственности, а Покупатель обязуется выполнить все установленные настоящим Договором условия и обязательства, уплатить за Имущество цену, предусмотренную настоящим Договором.

1.2. Под Имуществом в настоящем Договоре Стороны понимают:

1.2.1. **Объект 1**: здание, площадь 9367,5 кв м, назначение: нежилое, наименование: гостиница, кадастровый номер 30:12:030071:401, расположенное по адресу: Астраханская область, г. Астрахань, р-н Советский, ул. Адмирала Нахимова, д. 60, принадлежащее Доверителям на праве общей долевой собственности, что подтверждается Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-999/2021-569617 от 26.07.2021г., выданной Федеральным государственным бюджетным учреждением «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» с движимым имуществом в количестве 6 866 позиций (9 516 единиц), указанным в Приложении 1 к Договору;

1.2.2. **Объект 2**: здание, площадь 92,3 кв м, назначение: нежилое, наименование: здание ТП, количество этажей 1 в том числе подземных 0, кадастровый номер 30:12:030071:564, расположенное по адресу: Астраханская область, г. Астрахань, р-н Советский, ул. Адмирала Нахимова, д. 60, принадлежащее Доверителям на праве общей долевой собственности, что подтверждается Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-999/2021-569615 от 26.07.2021г., выданной Федеральным государственным бюджетным учреждением «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии»;

1.2.3. **Объект 3**: земельный участок, площадь 4492+/-23 кв м, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: для строительства и эксплуатации гостиницы, кадастровый номер 30:12:030404:180, расположенный по адресу: Астраханская область, г. Астрахань, р-н Советский, ул. Адмирала Нахимова, д. 60, принадлежащий Доверителям на праве общей долевой собственности, что подтверждается Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-999/2021-569620 от 26.07.2021г., выданной Федеральным государственным бюджетным учреждением «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии»;

1.3. Продавцу1 принадлежит ½ доли в праве общей долевой собственности на Объект 1, Объект 2, Объект 3.

Продавцу 2 принадлежит ½ доли в праве общей долевой собственности на Объект 1, Объект 2, Объект 3.

1.4. До совершения Договора Объекты никому не проданы, не являются предметом судебного разбирательства, не находятся под арестом, не обременены правами третьих лиц, кроме следующих обременений:

- краткосрочный договор аренды недвижимого имущества №53 от 07.04.2021г., заключенный с ООО «Золотой Затон ЮПРО»;

- Объект 1, Объект 2 и Объект находятся в залоге у АО Банк "Национальный стандарт" (ИНН: 7750056688, ОГРН: 1157700006650) (Залогодержатель) на основании договора ипотеки здания (сооружения) и земельного участка № 13К/014-21/З3 от 13.07.2021, заключенному между АО Банк «Национальный стандарт» и Москалевым Олегом Анатольевичем в обеспечение исполнения обязательств Москалева О.А. по Кредитному договору № 13К/014-21 от 26.03.2021г. (далее – Кредитный Договор).

Согласие Залогодержателя Имущества АО Банк "Национальный стандарт" на заключение настоящего Договора получено в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

1.5. Указанное в п.1.2. настоящего Договора Имущество, Покупатель приобретает по итогам открытых торгов, согласно Протоколу \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_ по лоту №\_\_.

1.4. Переход права собственности на Имущество, указанное в п. 1.2. настоящего Договора, подлежит государственной регистрации в соответствии со статьей 551 Гражданского Кодекса Российской Федерации и Федеральным Законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Право собственности на Имущество у Продавцов прекращается и возникает у Покупателя с момента государственной регистрации перехода права собственности на Имущество после полной оплаты цены Имущества Покупателем в соответствии с условиями настоящего Договора.

**2. Цена и порядок расчётов**

2.1. Цена продажи Имущества, в соответствии с протоколом \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ № от \_\_\_\_\_\_\_ по лоту №\_\_ составляет **\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) руб. 00 коп.**, НДС не облагается.

2.2. Сумма задатка \_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) руб. 00 коп., внесенная Покупателем на расчетный счет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ для участия в торгах по продаже Имущества засчитывается в счёт оплаты приобретаемого по настоящему Договору Имущества (в соответствии с частью 4 статьи 448 Гражданского кодекса Российской Федерации).

2.3. Покупатель обязуется в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора оплатить оставшуюся часть цены продажи Имущества равную цене продажи Имущества, указанной в п. 2.1. настоящего Договора, уменьшенной на размер задатка, внесенного Покупателем на расчетный счет организатора торгов, в соответствии с п. 2.2. настоящего Договора. Оплата оставшейся цены продажи Имущества в размере **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)** руб. 00 коп. осуществляется Покупателем путем перечисления денежных средств на расчетные счета Продавцов в размере пропорционально их долям в праве собственности на Объекты.

2.4. Цена продажи Имущества является твердой и окончательной. Никакие обстоятельства (включая выявление недостатков Имущества) не могут быть основанием для предъявления Покупателем требования о пересмотре цены продажи Имущества.

2.5. Обязательства Покупателя по оплате цены продажи Имущества считаются выполненными с момента зачисления подлежащей оплате суммы, указанной в п. 2.3. настоящего Договора, в полном объеме на расчетные счета Продавцов. Залог в пользу Продавцов не возникает.

**3. Права и обязанности Сторон**

3.1. Продавцы обязуются:

3.1.1. Предоставить Покупателю все необходимые документы для государственной регистрации перехода права собственности к Покупателю на Имущество.

3.1.2. Продавец 2 обязуется не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты поступления на свой расчетный счет, указанный в настоящем Договоре, денежных средств в счет оплаты Объектов согласно п. 2.3. Договора, полностью погасить задолженность по Кредитному договору и совместно с Залогодержателем предпринять действия, направленные на снятие с Объектов обременения в виде залога, наложенное по договору ипотеки здания (сооружения) и земельного участка № 13К/014-21/З3 от 13.07.2021.

3.1.3. Не позднее 30 (тридцати) рабочих дней с момента выполнения Покупателем обязанности по оплате цены Имущества в полном объеме, совместно с Покупателем осуществить действия, необходимые для государственной регистрации перехода права собственности на Имущество от Продавцов к Покупателю. Обратиться совместно с Покупателем с соответствующим заявлением в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, а также совершить иные действия, необходимые для оформления права собственности Покупателя на Имущество.

3.1.4. Передать Имущество Покупателю по Акту приема-передачи в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента поступления денежных средств на расчетные счета Продавцов и Залогодержателя в счет оплаты по договору купли-продажи в полном объеме.

3.1.5. С момента заключения настоящего Договора не совершать никаких сделок, следствием которых может явиться какое-либо обременение права собственности Продавцов на Имущество.

3.1.6. Не совершать каких-либо действий, направленных на отчуждение и/или обременение Имущества правами третьих лиц.

3.2. Покупатель обязуется:

3.2.1. Своевременно и в полном объеме оплатить все государственные пошлины и сборы, взимаемые в соответствии с действующим законодательством РФ, за государственную регистрацию перехода права собственности на недвижимое имущество. Расходы по государственной регистрации перехода права собственности несёт Покупатель.

3.2.2. Оплатить цену Имущества, указанную в п. 2.3 настоящего Договора, в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора.

3.2.3.Принять от Продавцов Имущество по Акту приема-передачи в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента поступления денежных средств на расчетные счета Продавцов в счет оплаты по договору купли-продажи в полном объеме.

После фактической передачи Имущества по Акту приема-передачи от Продавцов Покупателю, Покупатель имеет право осуществлять в отношении Имущества все действия, не запрещенные действующим законодательством Российской Федерации.

3.2.4. Не позднее 30 (тридцати) рабочих дней с момента выполнения обязанности по оплате цены Имущества в полном объеме, совместно с Продавцами осуществить действия, необходимые для государственной регистрации перехода права собственности на Имущество от Продавцов к Покупателю. Обратиться совместно с Продавцами с соответствующим заявлением в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, а также совершить иные действия, необходимые для оформления права собственности Покупателя на Имущество.

3.2.5. В случае необоснованного уклонения от обращения с заявлением в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии в установленный п.3.2.4 срок, Покупатель обязуется возместить другой стороне убытки, вызванные задержкой регистрации.

**4. Условия передачи имущества и перехода права собственности**

4.1. Покупатель приобретает право собственности на Имущество, указанное в п. 1.2. настоящего Договора, после регистрации перехода права собственности по настоящему Договору в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии.

Обязательства по содержанию и эксплуатации Имущества, указанного в п. 1.2. настоящего Договора, переходят к Покупателю с момента подписания Акта приема-передачи Имущества.

4.2. Риск случайной гибели, случайной порчи и утраты переходит на Покупателя с момента получения Имущества по Акту приема-передачи.

**5. Действие договора, ответственность сторон**

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5.2. В случае если Покупатель не исполнит обязательство по оплате приобретенного имущества в срок, указанный в п.2.3 настоящего Договора, Стороны договорились считать данный факт решением Покупателя расторгнуть Договор в одностороннем порядке.

При расторжении настоящего Договора Покупателю возвращаются все денежные средства, полученные от Покупателя в оплату цены продажи, за исключением ранее оплаченного задатка.

5.3. Настоящий Договор вступает в действие после подписания сторонами и действует до полного исполнения ими обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

5.4. Споры, возникающие в ходе исполнения настоящего Договора, стороны разрешают путем переговоров. Срок рассмотрения претензий сторон друг к другу устанавливается равным 7 (Семи) календарным дням.

5.5. Все споры, разногласия, требования, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, разрешаются путем переговоров, а в случае невозможности их урегулирования путем взаимной договоренности - разрешаются Арбитражным судом по месту нахождения ответчика.

5.6. Продавец не вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора в случае надлежащего исполнения Покупателем своих обязательств по настоящему Договору.

5.7. Сторона, виновная в расторжении настоящего Договора, обязана возместить другой стороне все убытки, связанные с расторжением Договора, в полном объеме.

5.8. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору, освобождается от ответственности, если докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс - мажор), т.е. чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени. К обстоятельствам непреодолимой силы стороны настоящего Договора отнесли такие: явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, извержение вулкана, сель, оползень, цунами и т.п.), температуру, силу ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по договору, исключающих для человека нормальную жизнедеятельность; мораторий органов власти и управления; забастовки, организованные в установленном законом порядке, и другие обстоятельства, которые могут быть определены сторонами договора как непреодолимая сила для надлежащего исполнения обязательств.

5.9. Сторона, попавшая под влияние форс-мажорных обстоятельств, обязана уведомить об этом другую сторону не позднее 3 календарных дней с момента наступления указанных обстоятельств.

Если такое сообщение о форс-мажорных обстоятельствах не дается в установленный срок, то соответствующая Сторона не вправе ссылаться на форс-мажорные обстоятельства.

В том случае, если обстоятельства форс-мажора продлеваются на период более чем 1 (Один) месяц, любая сторона вправе расторгнуть настоящий Договор, причем она должна поставить другую Сторону в известность не позднее, чем за 10 (Десять) дней до предполагаемой даты расторжения.

5.10. Если одна из сторон договора уклоняется от совершения действий по государственной регистрации перехода права собственности на это имущество в срок, предусмотренный п.3.1.3 и 3.2.4., другая сторона вправе обратиться к этой стороне с иском о государственной регистрации перехода права собственности (пункт 3 статьи 551 Гражданского кодекса Российской Федерации).

**6. Заключительные положения**

6.1. Во всех случаях, не предусмотренных настоящим Договором, стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

6.2. Настоящий Договор составлен в 4 (четырех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу. Один экземпляр хранится в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, по одному у Продавцов и Покупателя.

6.3. Изменение условий настоящего Договора может иметь место только по соглашению сторон, за исключением случаев, предусмотренных законодательством или настоящим Договором, и должно быть оформлено в письменном виде.

6.4. Вся переписка между Сторонами осуществляется по адресам, указанным в настоящем Договоре. Стороны обязуются в недельный срок письменно извещать друг друга об изменении своего наименования, местонахождения, банковских реквизитов или реорганизации.

Приложения: 1. Перечень движимого имущества.

**7. Реквизиты и подписи сторон**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  | |
| **Продавец 1:**  Наименование  ОГРН  ИНН  КПП  Юридический адрес:  Адрес для корреспонденции (обязательно):  Р/с  Банк  К/с  БИК  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | **Продавец 2:**  Наименование  ОГРН  ИНН  КПП  Р/с  Банк  К/с  БИК  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |

**Покупатель:**

Наименование

ОГРН

ИНН

КПП

Р/с

Банк

К/с

БИК

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

Акт

приема-передачи недвижимого имущества

г. Москва « »\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20 года

**Индивидуальный предприниматель Бойко Любовь Васильевна**, 26.03.1951, паспорт гражданина Российской Федерации серия 18 03 №825345, выдан 25.04.2003, Управлением внутренних дел города Волжского Волгоградской области, код подразделения 342-011, ОГРН ИП 311343520000079, ИНН 343501281707, зарегистрированная по адресу: Республика Калмыкия, Малодербетовский р-он, с. Тундутово, ул. Калинина, д. 31, именуемый в дальнейшем **«Продавец 1»,**

**Индивидуальный предприниматель Москалев Олег Анатольевич**, 30.03.1968г.р., паспорт серии 18 13 №839017, выдан Отделом УФМС России по Волгоградской области в гор. Волжский 25.04.2013г., код подразделения 340-011, ОГРН ИП 313343533800050, ИНН 343521200569, зарегистрированный по адресу: Республика Калмыкия, Малодербетовский р-он, с. Тундутово, ул. Калинина, д. 31, именуемая в дальнейшем **«Продавец 2»**, с одной стороны, а совместно именуемые **«Продавцы»,** с одной стороны и

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,** в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем «**Покупатель**», с другой стороны, вместе и по отдельности именуемые «Стороны» («Сторона»), составили и подписали настоящий Акт приема-передачи недвижимого имущества, приобретенного Покупателем в соответствии с Договором купли-продажи недвижимого имущества № \_ от\_\_\_ (далее – Договор).

1.1. По настоящему Акту приема-передачи Продавец передал, а Покупатель принял следующее Имущество:

- здание, площадь 9367,5 кв м, назначение: нежилое, наименование: гостиница, кадастровый номер 30:12:030071:401, расположенное по адресу: Астраханская область, г. Астрахань, р-н Советский, ул. Адмирала Нахимова, д. 60 с движимым имуществом в количестве 6 866 позиций (9 516 единиц), указанным в Приложении 1 к Договору;

- здание, площадь 92,3 кв м, назначение: нежилое, наименование: здание ТП, количество этажей 1 в том числе подземных 0, кадастровый номер 30:12:030071:564, расположенное по адресу: Астраханская область, г. Астрахань, р-н Советский, ул. Адмирала Нахимова, д. 60;

- земельный участок, площадь 4492+/-23 кв м, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: для строительства и эксплуатации гостиницы, кадастровый номер 30:12:030404:180, расположенный по адресу: Астраханская область, г. Астрахань, р-н Советский, ул. Адмирала Нахимова, д. 60;

- сооружение, протяженность 339 м, назначение: коммунально-бытовое, газоснабжение; наименование: газоснабжение; количество этажей 1, в том числе подземных 1, кадастровый номер: 30:12:030071:2955, расположенное по адресу: Астраханская область, г. Астрахань, р-н Советский, ул. Адмирала Нахимова, д. 60.

1.2. Цена продажи Объектов по итогам аукциона составила \_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_) рублей,

1.3. Купля-продажа осуществлена строго в соответствии с требованиями Договора. Деньги перечислены Покупателем на расчетные счета Продавцов полностью в размере, указанном в Договоре купли-продажи имущества.

1.4. Претензий к Продавцам, в том числе имущественных, Покупатель не имеет.

1.5. Настоящий АКТ составлен в четырех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу. Два экземпляра Акта для каждого из Продавцов, третий – Покупателю, четвертый - в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  | |
| **Продавец 1:**  Наименование  ОГРН  ИНН  КПП  Юридический адрес:  Адрес для корреспонденции (обязательно):  Р/с  Банк  К/с  БИК  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | **Продавец 2:**  Наименование  ОГРН  ИНН  КПП  Р/с  Банк  К/с  БИК  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |

**Покупатель:**

Наименование

ОГРН

ИНН

КПП

Р/с

Банк

К/с

БИК

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