**проект**

**ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ №\_\_\_\_**

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

**Индивидуальный предприниматель Берестовой Игорь Викторович**, 20.10.1983г.р., паспорт серия 60 15 №805344, выдан Отделом УФМС России по Ростовской области в городе Каменск-Шахтинском 11.08.2015г., код подразделения 610-035, ОГРН ИП 312619104800016, ИНН 614708389867, зарегистрированный по адресу: Ростовская область, г. Каменск-Шахтинский, ул. Кудинова, д. 50, именуемый в дальнейшем **«Продавец 1»,**

**Индивидуальный предприниматель Яковлев Юрий Александрович**, 19.07.1986г.р., паспорт серия 03 19 №549389, выдан ГУ МВД России по Краснодарскому краю 20.03.2020г., код подразделения 230-005, ОГРН ИП 319237500430312, ИНН 010702471945, зарегистрированный по адресу: Краснодарский край, г.Краснодар, ул.Кубанская, д. 54, кв.200, именуемый 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 5598,5 кв.м, назначение: нежилое, наименование: здание торгового центра, количество этажей 3, в том числе подземных 1, кадастровый номер 34:34:080083:869, расположенное по адресу: Волгоградская область, г. Волгоград, б-р им Энгельса, д. 20, принадлежащее Продавцам на праве общей долевой собственности, что подтверждается Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-002/2021-84258684 от 08.07.2021г., выданной Филиалом Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Волгоградской области;

1.2.2. **Объект 2**: земельный участок, площадь 2914 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: для эксплуатации здания торгового центра, кадастровый номер 34:34:080083:7, расположенный по адресу: Волгоградская область, г. Волгоград, б-р им. Энгельса, 20, принадлежащий Продавцам на праве общей долевой собственности, что подтверждается Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости №КУВИ-002/2021-131261004 от 05.10.2021г., выданной Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии» по Волгоградской области.

1.3. Продавцу 1 принадлежит 3/10 доли в праве общей долевой собственности на Объект 1, Объект 2.

Продавцу 2 принадлежит 7/10 доли в праве общей долевой собственности на Объект 1, Объект 2.

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:

Объект 1:

- Ипотека, договор № 20-129-0000/1 об ипотеке от 29.12.2020г. с Коммерческий банк «Кубань кредит» общество с ограниченной ответственностью (КБ «Кубань Кредит» ООО), срок действия с 11.01.2021г. по 29.11.2030г.;

- Аренда, договор аренды нежилого помещения № 21394 от 06.04.2021г. с ООО «Агроторг», срок действия с 06.04.2021г. на 10 лет;

- Аренда, договор аренды нежилых помещений № 01-1552/7-2010 от 10.08.2010г. с ООО «МВМ», срок действия с 07.09.2010г. по 31.12.2026г.;

- Аренда, договор аренды нежилых помещений б/н от 06.12.2019г. с АО «Альфабанк», срок действия с 06.12.2019г. по 06.11.2020г. с пролонгацией;

- Аренда, договор аренды нежилых помещений б/н от 01.05.2021г. с ИП Булаткиной И.П., срок действия с 01.05.2021г. по 31.12.2021г. с пролонгацией;

- Аренда, договор аренды нежилых помещений б/н от 01.05.2021г. с ИП Головановой А.Н., срок действия с 01.05.2021г. по 31.12.2021г. с пролонгацией;

- Аренда, договор аренды нежилых помещений б/н от 13.04.2021г. с ООО «Золушка», срок действия с 13.04.2021г. по 13.03.2022г. с пролонгацией;

- Аренда, договор аренды нежилых помещений №1202 от 02.12.2019г. с ИП Курилкиным А.Н., срок действия с 02.12.2019г. до 02.11.2020г. с пролонгацией;

- Аренда, договор аренды нежилых помещений б/н от 01.05.2021г. с ИП Кучерявенко А.Ф., срок действия с 01.05.2021г. по 31.12.2021г. с пролонгацией;

- Аренда, договор аренды нежилых помещений б/н от 01.05.2021г. с ИП Матвеевой Ж.Ю., срок действия с 01.05.2021г. по 31.12.2021г. с пролонгацией;

- Аренда, договор аренды нежилых помещений б/н от 01.05.2019г. с ПАО «МегаФон», срок действия с 02.12.2019г. до 02.11.2019г. с пролонгацией;

- Аренда, договор аренды нежилых помещений б/н от 02.12.2019г. с ПАО Банк «ФК Открытие», срок действия с 02.12.2019г. по 02.11.2020г. с пролонгацией;

- Аренда, договор аренды нежилых помещений б/н от 03.06.2021г. с ИП Поваляевым А.И., срок действия с 03.06.2021г. по 31.12.2021г. с пролонгацией;

- Аренда, договор аренды нежилых помещений б/н от 02.12.2019г. с ИП Полевым П.А., срок действия с 02.12.2019г. до 02.11.2020г. с пролонгацией;

- Аренда, договор аренды нежилых помещений б/н от 21.02.2020г. с ПАО «Промсвязьбанк», срок действия с 12.12.2019г. по 30.11.2020г.; (автоматическая пролонгация в договоре)

- Аренда, договор аренды недвижимого имущества №ХД/2875 от 01.05.2019г. с АО Банк «Северный морской путь», срок действия с 02.12.2019г. на 11 месяцев с пролонгацией;

- Аренда, договор аренды нежилых помещений №19317 от 01.05.2019г. с ООО «Т2 Мобайл», срок действия с 02.12.2019г. по 02.11.2019г. с пролонгацией;

- Аренда, договор аренды нежилых помещений б/н от 01.05.2021г. с ИП Тимошенко Т.А., срок действия с 01.05.2021г. по 31.12.2021г. с пролонгацией;

- Аренда, договор аренды нежилых помещений б/н от 02.12.2019г. с ИП Щипановым А.П., срок действия с 02.12.2019г. до 02.11.2020г. с пролонгацией.

- Аренда, договор аренды нежилых помещений б/н от 05.10.2021г. с ООО «Максима Групп, срок действия с 05.10.2021г. до 30.09.2028 г.

Объект 2:

- Ипотека, договор № 20-129-0000/1 об ипотеке от 29.12.2020г. с Коммерческий банк «Кубань кредит» общество с ограниченной ответственностью (КБ «Кубань Кредит» ООО), срок действия с 11.01.2021г. по 29.11.2030г.

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

1.6. 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 30 (Тридцати) 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, указанные в настоящем Договоре, 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. 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.

3.1.3. Передать Имущество Покупателю 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.

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

3.1.5. 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 30 (Тридцати) 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. Продавцы 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.3.1.2 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.

**7. Реквизиты и подписи сторон**

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

**Покупатель:**

Наименование

ОГРН

ИНН

адрес:

Адрес для корреспонденции:

КПП

Р/с

Банк

К/с

БИК

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

**Акт**

**приема-передачи недвижимого имущества**

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

**Индивидуальный предприниматель Берестовой Игорь Викторович**, 20.10.1983г.р., паспорт серия 60 15 №805344, выдан Отделом УФМС России по Ростовской области в городе Каменск-Шахтинском 11.08.2015г., код подразделения 610-035, ОГРН ИП 312619104800016, ИНН 614708389867, зарегистрированный по адресу: Ростовская область, г. Каменск-Шахтинский, ул. Кудинова, д. 50, именуемый в дальнейшем **«Продавец 1»,**

**Индивидуальный предприниматель Яковлев Юрий Александрович**, 19.07.1986г.р., паспорт серия 03 19 №549389, выдан ГУ МВД России по Краснодарскому краю 20.03.2020г., код подразделения 230-005, ОГРН ИП 319237500430312, ИНН 010702471945, зарегистрированный по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Кубанская, д. 54, кв.200, именуемый 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»), 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 Продавцы передали, а Покупатель принял следующее Имущество:

- здание, площадь 5598,5 кв.м, назначение: нежилое, наименование: здание торгового центра, количество этажей 3, в том числе подземных 1, кадастровый номер 34:34:080083:869, расположенное по адресу: Волгоградская область, г. Волгоград, б-р им Энгельса, д. 20,

- земельный участок, площадь 2914 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: для эксплуатации здания торгового центра, кадастровый номер 34:34:080083:7, расположенный по адресу: Волгоградская область, г. Волгоград, б-р им. Энгельса, 20.

1.2. Цена продажи Имущества по итогам аукциона составила \_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_копеек.

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  адрес:  Адрес для корреспонденции:  Р/с  Банк  К/с  БИК  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | **Продавец 2:**  Наименование  ОГРН  ИНН  адрес:  Адрес для корреспонденции:  Р/с  Банк  К/с  БИК  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | |

**Покупатель:**

Наименование

ОГРН

ИНН

адрес:

Адрес для корреспонденции:

КПП

Р/с

Банк

К/с

БИК

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