**Договор**

**купли-продажи недвижимого имущества**

**(ФОРМА)**

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

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

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем «**Покупатель**», с другой 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. По настоящему Договору Продавец обязуется передать в собственность Покупателя, а Покупатель обязуется принять и оплатить по цене и на условиях настоящего Договора объекты недвижимости (далее – Объекты):

1.1.1 Объект незавершенного строительства, площадь застройки: 289,6 кв.м., расположенный по адресу: Российская Федерация, Краснодарский кр., г. Геленджик, мкр. Тонкий мыс, д. 182, назначение: нежилое, кадастровый номер 23:40:0406038:51, принадлежащий Продавцу на праве собственности, что подтверждается записью в Едином государственном реестре недвижимости № 23:40:0406038:51-23/231/2020-4 от 01.09.2020, общей площадью 1316,8 кв.м., согласно технико-экономической документации от 04.06.2020 (далее – Объект 1).

1.1.2 Земельный участок, расположенный по адресу: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Краснодарский край, г. Геленджик, «Тонкий мыс», уч. 182, площадью 400 кв.м., кадастровый номер: 23:40:0406038:16, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения гостиницы, принадлежащий Продавцу на праве собственности, что подтверждается записью в Едином государственном реестре недвижимости № 23:40:0406038:16-23/231/2020-3 от 01.09.2020 (далее – Объект 2).

 1.2. Продавецгарантирует, что подлежащие передаче Покупателю на условиях настоящего Договора Объекты не проданы, не переданы в уставный капитал каких-либо организаций, в споре и под арестом (запрещением) не состоят, не обременены иными правами третьих лиц.

Покупатель произвел осмотр Объектов, о чем Сторонами составлен Акт осмотра от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_ года. Покупатель принимает Объекты в состоянии, указанном в Акте осмотра.

* 1. Продавец 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 Объектов и документацией к нему, претензий не имеет.

**2. Цена и порядок расчетов**

 2.1. Цена Объектов составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) НДС не облагается и состоит из:

- цены Объекта 1 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

- цены Объекта 2\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ;

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 Объектов.

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

2.4. Покупатель перечисляет подлежащую оплате оставшуюся часть цены Объектов, указанную в п. 2.3. Договора, в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора путем безналичного перечисления денежных средства на счет Продавца.

**3. Обязанности Сторон**

**3.1. Обязанности Продавца:**

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

3.1.2. Передать Объекты Покупателю по акту приема-передачи Объектов, который подлежит подписанию в срок не позднее \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рабочих дней с даты выполнения обязанности по оплате цены Объектов в полном объеме.

3.1.3. Одновременно с подписанием акта приема-передачи Объектов осуществить передачу Покупателю всей имеющейся технической документации, относящейся к Объектам, а также имеющихся документов, необходимых Покупателю для заключения коммунальных, 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 Объектов 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 Продавца.

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

3.2.3. Принять от Продавца Объекты и подписать акт приема-передачи Объектов в срок и порядке, предусмотренные п. 3.1.2. Договора.

3.2.4. С даты подписания Сторонами акта приема-передачи Объектов нести коммунальные, эксплуатационные, административно-хозяйственные и иные расходы по Объектам.

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 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. 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, 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 Объекты переходит к Покупателю с момента государственной регистрации перехода права собственности на Объекты в органе регистрации прав.

5.2. В случае приостановления/отказа в государственной регистрации перехода права собственности на Объекты от Продавца 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 Продавцу по акту приема-передачи Объекты в том же состоянии, в котором он получил их от Продавца, в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты расторжения Договора, а Продавец обязан возвратить Покупателю денежные средства, полученные от Покупателя в счет оплаты Объектов, в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания Сторонами акта приема-передачи Объектов (возврата Объектов Продавцу).

5.3. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объектов переходит к Покупателю с момента передачи Объектов 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 права собственности Покупателя на Объекты производится Сторонами в срок не позднее \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рабочих дней с момента зачисления денежных средств в счет оплаты цены Объектов на счет Продавца, указанный в настоящем Договоре, в полном объеме.

6.2. Все расходы по государственной регистрации перехода права собственности на Объекты 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 Объектов 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:**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**Покупатель:**