**Приложение №1**

**к информационному сообщению о проведении торгов**

**ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫЙ ДОГОВОР № \_\_\_\_**

**купли - продажи объекта недвижимого имущества**

**(ФОРМА)**

|  |  |
| --- | --- |
| г. Москва | «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г. |

**Общество с ограниченной ответственностью «Семь Нот»,** именуемое в дальнейшем «Продавец», в лице генерального директора Кабашенко Андрея Сергеевича, действующего на основании Устава, с одной стороны,

Общество с ограниченной ответственностью «\_\_\_\_\_\_»,/ Индивидуальный предприниматель \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ именуемое в дальнейшем «Покупатель», в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_с другой стороны,

**Гражданин РФ Кабашенко Андрей Сергеевич**, именуемый в дальнейшем «Будущий Продавец», именуемые в дальнейшем «Стороны», а по отдельности «Сторона», заключили предварительный договор купли – продажи недвижимого имущества (далее – Предварительный Договор) на следующих условиях:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. По настоящему Предварительному Договору Стороны договорились заключить в будущем в течение 3 (трех) календарных месяцев с даты заключения Предварительного Договора основной договор купли – продажи недвижимого имущества (далее – Основной Договор), сведения о котором указаны в п. 1.2. настоящего договора (далее – «Объект», «Имущество»), между Покупателем и Будущим Продавцом – Кабашенко Андреем Сергеевичем.

Кабашенко Андрей Сергеевич приобретает права и несет обязанности продавца Имущества по Основному Договору после перехода к нему права собственности на Объект.

1.2. Под Объектом в настоящем договоре Стороны понимают:

Здание, наименование: нежилое здание, назначение: нежилое здание, расположенное по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, п. Дагомыс, ул. Батумское Шоссе, д. 30а , площадью 3910,8 кв.м, кадастровый номер 23:49:0136009:4715, этажность: 4, принадлежащее Продавцу на праве собственности, что подтверждается записью регистрации в Едином государственном реестре недвижимости № 23:49:0136009:4715-23/050/2020-4 от 16.06.2020 (далее – «Нежилое здание»);

Нежилое здание расположено на земельном участке по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, п. Дагомыс, Батумское Шоссе, д. 30-а, площадью 5 689 кв. м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: магазины, с кадастровым номером 23:49:0136009:2063 (далее – Земельный участок). Земельный участок принадлежит Продавцу на праве аренды на основании договора от 12.03.2020 о передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка № 4900002817 от 09.07.2003, о чем 16.06.2020 в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись № 23:49:0136009:2063-23/050/2020-3.

1.3. Продавец и Будущий Продавец заключают договор купли-продажи или иной договор, направленный на переход права собственности на Объект к Будущему Продавцу в течение 1 (одного) календарного месяца с даты заключения Предварительного Договора.

1.4. Право собственности Будущего Продавца на Нежилое здание с кадастровым номером 23:49:0136009:4715, находящееся по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, п. Дагомыс, Батумское Шоссе, д. 30-а, 4-этажное будет оформлено в течение 1 (одного) календарного месяца с даты заключения Предварительного Договора.

Земельный участок с кадастровым номером 23:49:0136009:2063, расположенный по адресному ориентиру: Краснодарский край, г. Сочи, п. Дагомыс, Батумское Шоссе, д. 30-а, общей площадью 5 689 кв. м., принадлежащий на праве собственности муниципальному образованию город-курорт Сочи, о чем 17 июня 2009 г. в ЕГРН сделана запись о государственной регистрации права № 23-23-46/037/2009-234, будет предоставлен Будущему Продавцу в аренду в течение 1 (одного) календарного месяца с даты заключения Предварительного договора.

1.5. Будущий Продавец в срок не позднее 2 (двух) календарных месяцев со дня государственной регистрации перехода к нему права собственности обязуется передать в собственность Покупателю, а Покупатель обязуется принять Нежилое здание в состоянии пригодном к использованию по функциональному назначению общей площадью 3 910,8 кв. м, кадастровый номер 23:49:0136009:4715, находящееся по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, п. Дагомыс, Батумское Шоссе, д. 30а, 4-этажное, и уплатить за Имущество цену в размере, порядке и сроки, установленные Предварительным Договором.

Также Будущий Продавец в срок не позднее 2 (двух) календарных месяцев со дня получения Будущим Продавцом записи о регистрации права аренды обязуется передать, а Покупатель обязуется принять право аренды на Земельный участок со сроком на 49 лет общей площадью 5 689 кв. м, кадастровый номер 23:49:0136009:2063, расположенный по адресному ориентиру: Краснодарский край, г. Сочи, п. Дагомыс, Батумское Шоссе, д. 30-а.

**2. ЦЕНА ДОГОВОРА, УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

2.1. Общая стоимость Имущества, указанного в п. 1.2. настоящего договора, составляет сумму в размере \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_ копейки, НДС не облагается/в том числе НДС 20%.

2.2. Покупатель обязуется оплатить указанную в п. 2.1. настоящего договора стоимость Имущества в течение 5 (пяти) календарных дней с даты подписания Основного Договора путем перечисления денежных средств на расчетный счет Будущего Продавца, указанный в Основном Договоре.

2.3. Обязанность Покупателя по оплате Имущества считается исполненной с момента зачисления на счет Будущего Продавца суммы, указанной в п. 2.1 настоящего договора.

**3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

3.1. Продавец обязан:

3.1.1. Передать Будущему Продавцу имущество, указанное в п. 1.2. Предварительного Договора в течение 1 (одного) календарного месяца с даты заключения Предварительного Договора.

3.1.2. В случае невозможности передать Будущему Продавцу имущество, указанное в п. 1.2., самостоятельно заключить с Покупателем Основной Договор в течение 3 (трех) календарных месяцев с даты заключения Предварительного Договора.

3.2. Покупатель обязан:

3.2.1. Заключить с Будущим Продавцом, а в случаях, предусмотренных п.3.1.2., п.4.5, п.5.1. Предварительного Договора, с Продавцом основной договор купли-продажи имущества, указанного в п. 1.2. Предварительного Договора, в течение 3 (трех) календарных месяцев с даты заключения Предварительного Договора, с учетом условия, предусмотренного п.4.2. Предварительного Договора.

3.2.2. Уплатить Будущему Продавцу денежные средства за приобретаемое Имущество в размере, порядке и сроки, предусмотренных п. п. 2.1 – 2.3 Предварительного Договора.

3.2.3. Заключить Основной Договор на условиях, предусмотренных Предварительным и Основным Договорами купли-продажи недвижимого имущества.

3.3. Будущий Продавец обязан:

3.3.1. Заключить Основной Договор с Покупателем в течение 2 (двух) календарных месяцев со дня государственной регистрации перехода к нему права собственности на Нежилое здание и регистрации за ним права аренды на Земельный участок, за исключением случаев, предусмотренных п.3.1.2., п.4.5, п.5.1. Предварительного Договора.

**4. СРОКИ РЕАЛИЗАЦИИ НАМЕРЕНИЙ СТОРОН**

4.1. Настоящий договор является Предварительным и содержит основные условия Основного Договора купли-продажи, который будет заключен в будущем в течение 3 (трех) календарных месяцев с даты заключения Предварительного Договора.

4.2. Будущий Продавец и Покупатель обязуются заключить Основной Договор не позднее 2 (двух) календарных месяцев со дня государственной регистрации перехода права собственности на Нежилое здание к Будущему Продавцу и государственной регистрации за ним права аренды на Земельный участок. До указанной даты Продавец обязуется не совершать с другими лицами кроме Будущего Продавца сделок в отношении указанного в п. 1.2 настоящего договора Имущества.

4.3. В случае, если одна из Сторон будет уклоняться от заключения Основного Договора, другая Сторона вправе обратиться в суд с требованием о понуждении заключить Основной Договор.

4.4. Продавец в течение всего времени регистрации перехода права собственности к Будущему Продавцу уведомляет Покупателя о производимых действиях и их результатах.

4.5. В случае, если в течение 1 (одного) календарного месяца со дня подписания Предварительного Договора не будет в установленном законом порядке оформлено право собственности Будущего Продавца на Имущество, Покупатель приобретает право на заключение Основного Договора с Продавцом.

**5. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**

5.1. В случае отказа регистрирующего органа в государственной регистрации перехода права собственности и/или права аренды к Будущему Продавцу, Покупатель вправе заключить Основной договор с Продавцом.

5.2. В Основном Договоре продавцом имущества, указанного в п. 1.2. Предварительного Договора, будет выступать Кабашенко Андрей Сергеевич.

**6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

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

6.2. Сторона, право которой нарушено, вправе требовать полного возмещения причиненных ей убытков Стороной, не исполнившей или ненадлежащим образом исполнившей обязательства по Предварительному Договору.

**7. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ**

7.1. Стороны предпринимают меры для разрешения споров и разногласий, возникающих при исполнении обязательств по Предварительному Договору, путем переговоров, а также в претензионном порядке в соответствии с законодательством Российской Федерации.

7.2. Неурегулированные Сторонами споры в соответствии с их подведомственностью, предусмотренной Арбитражным процессуальным кодексом Российской Федерации передаются на рассмотрение в Арбитражном суде города Москвы, если иное прямо не установлено законодательством Российской Федерации.

**8. КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ**

8.1. Покупатель обязан сохранять конфиденциальность в отношении любой информации документов, электронных записей и прочих рабочих материалов, полученных от Продавца в процессе взаимодействия по настоящему договору, как в период его действия, так и в течение 5 (пять) лет после его исполнения. Под конфиденциальной информацией, в целях исполнения настоящего договора понимается вся информация, полученная Покупателем в процессе взаимодействия, независимо от того, указал ли Продавец на данную информацию как на конфиденциальную.

8.2. В случаях, установленных законодательством Российской Федерации, Стороны могут предоставить конфиденциальную информацию следственным, судебным, налоговым органам, а также федеральным органам исполнительной власти в части, истребованной указанными органами в порядке, установленном законодательством Российской Федерации. При этом Покупатель обязан незамедлительно уведомить Продавца о получении любых требований о раскрытии конфиденциальной информации.

**9. ЗАВЕРЕНИЯ СТОРОН**

9.1. Изменения и дополнения к настоящему договору действительны только в том случае, если они совершены в письменной форме.

9.2. Стороны соглашаются сохранять конфиденциальный статус положений настоящего договора и не раскрывать каким-либо образом полностью или частично их содержание третьим лицам.

9.3. Стороны подтверждают, что своевременно и в полном объеме выполняют все установленные действующим налоговым законодательством РФ обязанности налогоплательщика, а также не являются должниками по платежам, подлежащим уплате в бюджет РФ.

9.4. Кроме того, Стороны подтверждают, что в отношении их не инициирована процедура банкротства, а также то, что они не находятся в стадии ликвидации, в соответствии с законодательством Российской Федерации.

9.5. Стороны располагают полномочиями, денежными, материальными и трудовыми ресурсами, а также прочими условиями, необходимыми для заключения настоящего договора и исполнения всех обязательств по нему. Исполнение настоящего договора не влечет за собой нарушение или неисполнение положений каких-либо иных договоров, соглашений, судебных запретов или постановлений, обязательных для Сторон.

**10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

10.1. Настоящий договор вступает в силу с даты его подписания Сторонами и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств.

10.2. Договор может быть расторгнут в случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ.

10.3. Продавец гарантирует, что до заключения Предварительного Договора имущество никому не продано, не заложено, в споре и под запрещением не состоит, не имеет каких-либо обременений.

10.4. Ни одна из Сторон не вправе передавать свои обязательства по настоящему договору третьим лицам без письменного согласия на то другой Стороны.

10.5. При исполнении настоящего договора не допускается перемена Покупателя, за исключением случая, если новый Покупатель является правопреемником прежнего Покупателя по такому договору вследствие реорганизации юридического лица в форме преобразования, слияния или присоединения.

10.6. Все сообщения, предупреждения, уведомления, заявления и иные юридически значимые сообщения (далее вместе – сообщение) Сторон в ходе исполнения настоящего договора направляются Сторонами в письменной форме по электронной почте либо через операторов почтовой связи общего пользования (далее – почтой), заказным письмом с уведомлением о вручении, а претензия также с описью вложения, по адресам, указанным в разделе 11 настоящего договора, либо передаются нарочным под подпись уполномоченному представителю принимающей Стороны.

10.7. Сообщение по электронной почте считается полученным принимающей Стороной в день успешной отправки этого сообщения, при условии, что оно отправляется по адресам, указанным в разделе 11 настоящего договора. Отправка сообщения по электронной почте считается не состоявшейся, если передающая Сторона получает сообщение о невозможности доставки. В этом случае передающая Сторона должна отправить сообщение почтой, заказным письмом с уведомлением о вручении, по адресу места нахождения, указанному в разделе 11 настоящего договора.

10.8. Сообщение, направленное почтой, заказным письмом с уведомлением, считается полученным принимающей Стороной в следующих случаях:

- имеется подтверждающая факт получения сообщения информация сервиса «Отслеживание почтовых отправлений» с официального сайта АО «Почта России» или, если письма направлены через иную организацию почтовой связи, информация от такой организации почтовой связи, полученная любым способом;

- несмотря на почтовое извещение, принимающая Сторона не явилась за получением сообщения или отказалась от его получения, или сообщение не вручено принимающей Стороне в связи с отсутствием адресата по указанному в разделе 11 настоящего договора адресу, в результате чего сообщение возвращено организацией почтовой связи по адресу направляющей Стороны с указанием причины возврата.

10.9. Сообщение считается доставленным и в тех случаях, если оно поступило принимающей Стороне, но по обстоятельствам, зависящим от нее, не было ей вручено, или принимающая Сторона не ознакомилась с ним.

10.10. Сообщение, переданное нарочным принимающей Стороне, считается полученным такой Стороной с даты фактического вручения сообщения уполномоченному представителю принимающей Стороны под подпись.

10.11. В случае изменения сведений, в том числе наименования, банковских реквизитов, адреса местонахождения, номеров телефонов и иных данных, Сторона, чьи сведения были изменены, обязана незамедлительно уведомить другую Сторону об указанных изменениях путем направления соответствующего письменного сообщения способами, предусмотренными пунктом 10.7. настоящего договора.

10.12. Во всем остальном, что не урегулировано положениями настоящего договора, Стороны будут руководствоваться действующим законодательством Российской Федерации.

10.13. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один экземпляр остается у Продавца, второй экземпляр – у Покупателя, третий экземпляр – у Будущего Продавца.

**11. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Покупатель:** | | **Продавец:** | |
|  | | **ООО «Семь Нот»**  Юридический адрес: 426011, Удмуртская респ., г. Ижевск, ул. Красноармейская, д. 127 этаж / ком. / офис 6/21/6-13  Фактический адрес: 26011, Удмуртская респ., г. Ижевск, ул. Красноармейская, д. 127 этаж / ком. / офис 6/21/6-13  Реквизиты: ОГРН 1147746621494,  ИНН 7729773516, КПП 184101001  БИК 044525225  Р/с № 40702810738000123858  в ПАО Сбербанк  К/с № 30101810400000000225 | |
| **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/** | | **Генеральный директор**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ А.С. Кабашенко**  **М.П.** | |
|  | |  | |

**Будущий Продавец:**

Кабашенко Андрей Сергеевич

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

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

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

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/А.С. Кабашенко/**