**Договор купли-продажи недвижимого имущества**

г. Брянск "\_\_" \_\_\_\_\_\_\_ 2023 г.

**ООО «ПФО ХОЛДИНГ»**, ИНН 7724493191, ОГРН: 1197746681945, КПП 770301001, Юр.адрес: 123112, г.Москва, ВН.ТЕР.Г. МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ ПРЕСНЕНСКИЙ, НАБ ПРЕСНЕНСКАЯ, Д. 12, ЭТАЖ 81, ПОМЕЩ. 8107.2, в лице генерального директора Наумова Константина Юрьевича, именуемый в дальнейшем «Продавец1»,

ИП **Рыжков Максим Геннадьевич**, паспорт 2915 №709580 выдан Отделом УФМС России по Калужской области в г. Людиново 29.12.2015г., код подразделения 400-037 проживающий в г. Людиново Калужской области, ул. Карла Маркса, д.50, кВ.26, дата рождения: 07.02.1981г., место рождения г. Людиново Калужской области, СНИЛС №057-353-489-80, именуемый в дальнейшем «Продавец2», с одной стороны, и

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ именуемый в дальнейшем «Покупатель», с другой стороны, вместе именуемые "Стороны", заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. Предмет договора**

1.1. «Продавец1» и «Продавец2» обязуются передать в собственность Покупателю, а Покупатель - принять и оплатить в соответствии с условиями настоящего Договора недвижимое имущество с кадастровым номером 32:28:0042004:1415 общей площадью 811,4 кв. м, расположенное в жилом доме по адресу: **г.Брянск, ул.Полесская, д.8** (далее по тексту - "Нежилое помещение").

1.2. Имущество принадлежит Продавцам на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделаны записи.

1.3. На момент заключения договора купли-продажи нежилого помещения имеются следующие обременения объекта недвижимости:

1.3.1. вид: Аренда, дата государственной регистрации: 08.07.2019, номер государственной регистрации: 32:28:0042004:1415-32/001/2019-30 срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 27.06.2019 с 27.06.2019 на 139 месяцев лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью "Агроторг", ИНН: 7825706086, ОГРН: 1027809237796.

1.3.2. вид: Аренда дата государственной регистрации: 23.09.2020, номер государственной регистрации: 32:28:0042004:1415-32/074/2020-32, срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 23.09.2020 на 10 лет лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью "Альфа-М", ИНН: 7743931676, ОГРН: 1147746779025.

1.4. Стороны подтверждают, что они не лишены дееспособности, не ограничены в дееспособности, не состоят под опекой и попечительством, не страдают заболеваниями, препятствующими осознать суть Договора, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие Стороны заключить настоящий Договор на крайне невыгодных для них условиях.

1.5. Между «Подавцом2» и его супругой Рыжковой Екатериной Валерьевны заключен брачный договор 32 АБ 1604552 от 03 августа 2019г. и согласия на продажу данного имущества от супруги не требуется.

**2. Порядок передачи Имущества**

2.1. Продавец в течение 3 (трех) рабочих дней с даты оплаты Имущества в полном объеме передает Покупателю Имущество по акту приема-передачи.

2.2.Риск случайной гибели и случайного повреждения Имущества (его части) переходит к соответствующей Стороне с момента передачи ей данного Имущества (его части).

2.3.Право собственности на Имущество переходит к Покупателю с момента государственной регистрации перехода права собственности в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав.

2.4.В случае приостановления/отказа органа, осуществляющего государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, в государственной регистрации перехода права собственности на Имущество от Продавца к Покупателю, Стороны обязуются предпринять все зависящие от них действия, необходимые для продолжения/возобновления государственной регистрации в соответствии с условиями Договора.

**3. Оплата по Договору**

3.1.Общая стоимость Имущества по Договору составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ копеек.

3.2. Задаток, уплаченный Покупателем Продавцу на основании Договора о задатке по лоту №\_\_\_\_от \_\_\_\_\_\_\_\_.2023 г., в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек, засчитывается в счет исполнения Покупателем обязанности по оплате Имущества.

3.3. Оплата Имущества, оставшейся части в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рубля \_\_ копеек, осуществляется Покупателем путём перевода на расчётные счета Продавцов, а именно: 50% (пятьдесят процентов) на счет «Продавца1» (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб. \_\_\_\_ коп.), и 50% (пятьдесят процентов) на счет «Продавца2» (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб. \_\_\_\_ коп.), в течение 30 календарных дней со дня подписания Договора.

3.4.Датой исполнения обязательств Покупателя по оплате Имущества считается дата поступления денежных средств на счета Продавцов, указанный в разделе 9 Договора.

3.5.Расходы, связанные с государственной регистрацией перехода права собственности на Недвижимое имущество, несет Покупатель в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

1. **Права и обязанности сторон**
   1. **Стороны обязуются:**

4.1.1. В течение 5 (пяти) рабочих дней со дня подписания акта приема-передачи, совместно представить документы в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, и осуществить все действия, необходимые для государственной регистрации перехода права собственности на Имущество к Покупателю.

**4.2.Продавцы обязуется**

* + 1. Одновременно с подписанием акта приема-передачи, осуществить передачу Покупателю всей имеющейся документации, относящейся к Имуществу.

**4.3.Покупатель обязуется:**

* + 1. Принять и оплатить Имущество в порядке и на условиях, установленных Договором.
    2. С даты подписания акта приема-передачи, нести коммунальные, эксплуатационные, административно-хозяйственные и иные расходы по Имуществу.

**5. Ответственность сторон**

5.1.При неисполнении или ненадлежащем исполнении обязательств по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

5.2. Все изменения к Договору действительны, если совершены в письменной форме в виде единого документа.

**6. Обстоятельства непреодолимой силы (форс-мажор)**

6.1. Обстоятельства, вызванные не зависящими от воли Сторон событиями, которых добросовестная Сторона не могла избежать или последствия которых она не могла устранить, считаются случаями, которые освобождают от ответственности, если они произошли после заключения Договора и препятствуют его полному или частичному исполнению.

6.2. Случаями непреодолимой силы считаются следующие события: война, военные действия, массовые беспорядки, забастовки, эпидемии, природные катастрофы, а также акты органов власти, влияющие на выполнение обязательств Сторон, и все другие аналогичные события и обстоятельства.

6.3. Сторона, пострадавшая от действия непреодолимой силы, обязана известить другую Сторону заказным письмом или иным доступным ей способом сразу же после наступления форс-мажорных обстоятельств и разъяснить, какие меры необходимы для их устранения, но в любом случае не позднее 30 (тридцати) календарных дней после начала действия непреодолимой силы.

6.4. Несвоевременное уведомление об обстоятельствах непреодолимой силы лишает соответствующую Сторону права на освобождение от ответственности по причине указанных обстоятельств. Обстоятельства непреодолимой силы должны быть подтверждены документально компетентными органами.

6.5. Если указанные обстоятельства продолжаются более 6 (шести) месяцев, каждая Сторона имеет право инициировать досрочное расторжение Договора.

**7. Порядок разрешения споров**

7.1 .Все споры, связанные с заключением, толкованием, исполнением и расторжением Договора, будут разрешаться Сторонами путем переговоров. В случае недостижения соглашения в ходе переговоров, заинтересованная Сторона направляет другой Стороне письменную претензию, подписанную уполномоченным лицом. К претензии должны быть приложены документы, обосновывающие предъявленные заинтересованной Стороной требования, и документы, подтверждающие полномочия лица, подписавшего претензию. Сторона, получившая претензию, обязана рассмотреть её и о результатах уведомить в письменной форме заинтересованную Сторону в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня получения претензии.

7.2 .В случае не урегулирования спора в претензионном порядке, а также в случае неполучения ответа на претензию в течение срока, указанного в пункте 7.1 Договора, спор подлежит рассмотрению в суде по месту нахождения Продавца.

**8. Прочие условия**

8.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания и действует до полного исполнения обязательств Сторон по нему.

8.2. 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.

8.3. Договор составлен на русском языке в 3 экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу: 1 экземпляр – для «Покупателя», 1 экземпляр – для «Продавца 1», 1 экземпляр – для «Продавца 2».

8.4. По вопросам, не урегулированным в Договоре, Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации.

**9. Реквизиты и подписи Сторон**

Продавец 1:

ООО "ПФО ХОЛДИНГ", Юр.адрес: 123112, г.Москва, ВН.ТЕР.Г. МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ ПРЕСНЕНСКИЙ, НАБ ПРЕСНЕНСКАЯ, Д. 12, ЭТАЖ 81, ПОМЕЩ. 8107.2

р/с 40701810638000007428, ИНН: 7724493191, ОГРН: 1197746681945, КПП: 770301001, ОГРН: 1197746681945, Банк: ПАО СБЕРБАНК, БИК: 044525225, Кор. счёт: 30101810400000000225.

Продавец 2:

ИП Рыжков Максим Геннадьевич, ИНН: 402402322010, Р/сч – 40802810422120109164, Калужское отделение №8608 ПАО Сбербанк, БИК: 042908612, Кор/сч: 30101810100000000612.

Покупатель: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ**

**к договору купли-продажи недвижимого имущества**

Брянская область, город Брянск, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ две тысячи двадцать третьего года

В соответствии со статьей 556 Гражданского кодекса Российской Федерации и [Договором купли-продажи нежилого](http://kvartirastudio.ru/dogovor-kupli-prodazhi-kvartiry.html) помещения от \_\_.\_\_.2023 года, мы, нижеподписавшиеся

**ООО «ПФО ХОЛДИНГ»,** ИНН 7724493191, КПП 770301001, Юр.адрес: 123112, г.Москва, ВН.ТЕР.Г. МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ ПРЕСНЕНСКИЙ, НАБ ПРЕСНЕНСКАЯ, Д. 12, ЭТАЖ 81, ПОМЕЩ. 8107.2, в лице генерального директора Наумова Константина Юрьевича, именуемый в дальнейшем «Продавец1»,

Индивидуальный предприниматель **Рыжков Максим Геннадьевич**, паспорт 2915 №709580 выдан Отделом УФМС России по Калужской области в г.Людиново 29.12.2015г., код подразделения 400-037 проживающий в г. Людиново Калужской области, ул.Карла Маркса, д.50, кВ.26, дата рождения: 07.02.1981г., место рождения г.Людиново Калужской области, СНИЛС №057-353-489-80, именуемый в дальнейшем «Продавец2», с одной стороны, и

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ именуемый в дальнейшем «Покупатель», с другой стороны, вместе именуемые "Стороны", составили настоящий акт о нижеследующем:

1. Продавцы передали, а Покупатель принял **Нежилое помещение**: с кадастровым номером 32:28:0042004:1415 общей площадью 811,4 кв. м, расположенное в жилом доме по адресу: **г.Брянск, ул.Полесская, д.8**.

2. Продавцы подтверждают, что расчеты между сторонами по договору купли продажи нежилого помещения от \_\_.\_\_.\_\_\_\_г., произведены в полном объёме, претензий к Покупателю не имеют.

3. Покупатель не имеет претензий по техническому и санитарному состоянию и качеству передаваемого нежилого помещения.

3. Настоящий акт составлен и подписан в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

Подписи сторон:

Продавец 1: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Продавец 2: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Покупатель: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_