*Приложение*

*к информационному сообщению о торгах:*

*примерная форма договора купли-продажи*

**Договор**

**купли-продажи недвижимого имущества**

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

**Общество с ограниченной ответственностью «ЮНИОН» (ООО «ЮНИОН»)**, именуемое в дальнейшем **«Продавец»** в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с одной стороны, и

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем «**Покупатель**», с другой стороны,

при совместном упоминании именуемые также **«Стороны»**, на основании протокола подведения итогов торгов от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, заключили настоящий договор купли-продажи недвижимого имущества (далее – **«Договор»**) о нижеследующем:

**1. Предмет договора**

1.1. По настоящему Договору Продавец обязуется передать в собственность Покупателя, а Покупатель обязуется принять и оплатить по цене и на условиях настоящего Договора следующий объект недвижимости (далее – Объект), принадлежащий Продавцу на праве собственности: **Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для жилищного многоэтажного строительства, площадь 20 000 кв.м, кадастровый номер 50:08:0020703:3, расположенный по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Истра, город Дедовск, проезд Школьный, земельный участок 15.**

Ограничения (обременения) Объекта:

 - ипотека в пользу общества с ограниченной ответственностью Коммерческий банк «Столичный Кредит» (ИНН 7718103767) (далее – Залогодержатель, Банк), срок действия с 27.12.2022 до полного погашения, на основании договора залога (ипотеки) от 13.12.2022, запись государственной регистрации от 29.12.2022 № 50:08:0020703:3-50/422/2022-23.

В пределах Объекта расположен стилобат, не завершенный строительством (кадастровый учет и регистрация в ЕГРН не проводились).

1.2. Продавецгарантирует, что подлежащий передаче Покупателю на условиях настоящего Договора Объект не продан, не передан в уставный капитал каких-либо организаций, в споре и под арестом (запрещением) не состоит, не обременен иными правами третьих лиц, за исключением обременений (ограничений), указанных в настоящем Договоре.

На продажу Объекта получено согласие Залогодержателя от 11.10.2023 № 1298, согласно которому отчуждение Объекта производится с обременением (ипотекой) с согласия Залогодержателя. Залогодержатель обязуется совершить все необходимые действия, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации, которые направлены на погашение регистрационной записи об ограничении (обременении) в виде ипотеки в отношении Объекта, в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты заключения договора купли-продажи Объекта и оплаты Покупателем стоимости Объекта.

1.3. На момент заключения Договора Покупатель ознакомлен с состоянием Объекта и документацией к нему, претензий не имеет.

**2. Цена и порядок расчетов**

2.1. Цена Объекта составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_), в том числе НДС \_\_\_% \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

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 Объекта.

2.3. Подлежащая оплате оставшаяся часть цены Объекта составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей, в том числе НДС \_\_\_% \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ [[1]](#footnote-1).

2.4. Оплата цены Объекта, указанной в п. 2.1. настоящего Договора, производится Покупателем путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Продавца, указанный в настоящем Договоре, в течение 5 (Пять) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора.

**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 права собственности Покупателя на Объект, в порядке и сроки, предусмотренные п. 6.1. Договора.

3.1.2. Совместно с Банком представить в орган регистрации прав документы, необходимые для погашения регистрационных записей об ипотеке, указанных в п. 1.1. Договора, в порядке и сроки, предусмотренные п. 6.2. Договора.

3.1.3. Содействовать Банку в осуществлении действий по погашению регистрационных записей об ипотеке, указанных в п. 1.1. Договора, в порядке, предусмотренном п. 6.2. Договора. В случае необходимости, подписать с Банком соответствующие дополнительные соглашения к кредитному договору и/или договору ипотеки.

3.1.4. Передать Объект Покупателю по акту приема-передачи Объекта, который подлежит подписанию в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения Продавцом (в том числе, от Покупателя) копии выписки из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН), выданной органом регистрации прав и подтверждающей факт государственной регистрации права собственности Покупателя на Объект.

3.1.5. Надлежащим образом исполнять свои обязанности, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

**3.2. Обязанности Покупателя:**

3.2.1. Оплатить цену Объекта в сроки, размере и способом, предусмотренными настоящим Договором. Указанная в данном пункте обязанность Покупателя считается исполненной с момента зачисления суммы, указанной в п. 2.1. Договора, на счет Продавца.

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

3.2.3. Принять от Продавца Объект и подписать акт приема-передачи Объекта в срок и порядке, предусмотренные Договором.

3.2.4. Уведомить Продавца о факте государственной регистрации права собственности Покупателя на Объект в срок не позднее 3 (трех) дней с момента получения выписок из ЕГРН, выданных органом регистрации прав и подтверждающих факт государственной регистрации права собственности Покупателя на Объект, с представлением Продавцу нотариальных копий указанных выписок.

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 Объект переходит к Покупателю с момента государственной регистрации права собственности на Объект в органе регистрации прав.

5.2. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта переходит к Покупателю с момента передачи Объекта по акту приема-передачи.

**6.Особые условия**

6.1. Стороны договорились, что подача в орган регистрации прав документов, необходимых для государственной регистрации права собственности Покупателя на Объект, производится Сторонами в срок не позднее 10 (десяти) рабочих дней с момента погашения регистрационных записей об ипотеке в соответствии с п. 6.2 настоящего Договора.

6.2. Стороны договорились, что подача в орган регистрации прав документов, необходимых для погашения регистрационных записей об ипотеке, указанных в п. 1.1. Договора, производится в срок не позднее 10 (десяти) рабочих дней с даты заключения настоящего Договора и оплаты Покупателем стоимости Объекта.

6.3 Все расходы по государственной регистрации перехода права собственности на Объект 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. 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 Объекта в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7.4. 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:**

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

1. Положения п. 2.2. и п. 2.3. Договора не применяются в случае заключения Договора с участником аукциона, сделавшим предпоследнее предложение о цене в ходе торгов (в случае уклонения (отказа) победителя аукциона от заключения договора по результатам торгов и/или невнесения оплаты в установленный срок). Участник аукциона, сделавший предпоследнее предложение о цене в ходе торгов, оплачивает цену Объекта в размере, предусмотренном п. 2.1. Договора, в порядке, предусмотренном п. 2.4. Договора. [↑](#footnote-ref-1)