ДОГОВОР

купли-продажи недвижимого имущества

г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ " " \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 202\_\_ г.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем **«Продавец»**, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с одной стороны, и

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ , далее по тексту настоящего договора именуемое «**Покупатель**» в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с другой стороны, и

**Открытое акционерное общество** **«Российский аукционный дом»,** именуемое в дальнейшем **«Аукционный дом»**, действующее на основании договора поручения от \_\_\_\_\_\_\_\_ № РАД-\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с третьей стороны, при совместном упоминании именуемые также **«Стороны»**,

на основании Протокола подведения итогов аукциона от \_\_\_\_\_ № \_\_\_ заключили настоящий договор купли-продажи (далее – **«Договор»**) о нижеследующем:

**1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

1.1. Продавец обязуется передать в собственность Покупателю за плату, а Покупатель обязуется принять и оплатить по цене и на условиях настоящего Договора следующее недвижимое имущество (далее по тексту «Недвижимое имущество, Объект»):

- здание, назначение: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, наименование: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, количество этажей: \_\_\_\_\_, площадь: \_\_\_\_\_\_\_ кв.м, местоположение: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, кадастровый номер: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (указывается в случае продажи здания и земельного участка);

- земельный участок, категория земель: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, разрешенное использование: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, общая площадь \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, адрес объекта: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. Кадастровый номер: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Обременения (ограничения): \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

1.2. Недвижимое имущество принадлежит на праве собственности (аренды) Продавцу на основании договора купли-продажи (аренды).

1.3. Покупатель ознакомился и Объектом и приобретает его в том виде и состоянии, в котором он находится на дату подписания Договора.

**2. СТОИМОСТЬ ИМУЩЕСТВА ПО ДОГОВОРУ**

2.1. Цена Недвижимого имущества составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей, без НДС, из которой:

- цена здания составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей, без НДС;

- цена земельного участка составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей, без НДС.

2.2. Задаток, полученный Аукционным домом от Покупателя в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей, засчитывается в счет исполнения Покупателем обязанности по оплате цены Объекта.

2.3. Подлежащая оплате оставшаяся часть цены Объекта составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей, без НДС.

2.4. Оплата оставшейся части цены Объекта производится Покупателем путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Аукционного дома, указанный в разделе 8 настоящего Договора, в течение 5 (пяти) календарных дней с даты подписания Договора.

2.5. Денежные средства, полученные от Покупателя в счет оплаты цены Объекта, за вычетом вознаграждения, остающегося на расчетном счете Аукционного дома, подлежат перечислению Аукционным домом Продавцу не позднее 7 (семи) рабочих дней с момента получения от Продавца выписки из Единого государственного реестра прав на объекты недвижимости и сделок с ним (далее – ЕГРН) об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, выданной органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее – Регистрирующий орган) или копию выписки из ЕГРН заверенную МФЦ, удостоверяющую факт государственной регистрации права собственности Покупателя на Объект.

2.6. Расходы, связанные с государственной регистрацией перехода права собственности на Недвижимое имущество, несет Покупатель в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

2.7. Стороны договорились, что до момента поступления Продавцу денежных средств в качестве оплаты Цены Объекта в порядке, предусмотренном п. 2.5. Договора, Объект не считается находящимся в залоге у Продавца для обеспечения обязанности Покупателя по оплате Цены Объекта в соответствии с условиями настоящего Договора.

**3. ПЕРЕДАЧА ИМУЩЕСТВА**

3.1. Продавец обязан передать Недвижимое имущество Покупателю по акту приема-передачи в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество в пользу Покупателя или с даты зачисления Цены Объекта на расчетный счет Аукционного дома.

3.2. С даты подписания акта приема-передачи Покупатель принимает на себя обязательства по содержанию недвижимого имущества, а также риск случайной гибели и повреждения Объекта.

**4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

**4.1. Продавец обязан:**

4.1.1. Передать Покупателю Недвижимое имущество в порядке и сроки, установленные Договором.

4.1.2. Представить в орган государственной регистрации недвижимости все документы, необходимые для государственной регистрации перехода права собственности на Недвижимое имущество, в течение 5 (Пяти) рабочих дней после полной оплаты согласно п. 2.4Договора и подписания акта приема-передачи Объекта.

4.1.3. Предоставить Покупателю все сведения и информацию, связанные с передаваемым Недвижимым имуществом.

**4.2. Покупатель обязан:**

4.2.1. Принять Недвижимое имущество по акту приема-передачи в порядке и сроки, предусмотренные Договором.

4.2.2. Представить в орган государственной регистрации недвижимости все документы, необходимые для государственной регистрации перехода права собственности на Недвижимое имущество, в течение 5 (Пяти) рабочих дней после полной оплаты согласно п. 2.4 Договора и подписания акта приема-передачи Объекта.

4.2.3. Уплатить стоимость Недвижимого имущества в размере, сроки и порядке, предусмотренные разделом 2 Договора.

**4.3. Обязанности Аукционного дома:**

4.3.1. Перечислить Продавцу денежные средства, полученные от Покупателя в счет оплаты Цены Объекта, за вычетом вознаграждения, остающегося на расчетном счете Аукционного дома, в порядке, установленном в п. 2.5. Договора.

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

**5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

5.1. За нарушение Продавцом срока передачи Недвижимого имущества, предусмотренного п. 3.1. настоящего Договора, Покупатель вправе потребовать от Продавца уплаты процентов за пользование денежными средствами в соответствии со ст. 395 ГК РФ.

5.2. За нарушение Покупателем срока уплаты Цены Объекта Продавец вправе потребовать от Покупателя уплаты пени в размере 1 % (Одного процента) от суммы долга за каждый день просрочки.

5.3. За нарушение Аукционным домом срока оплаты Продавцу денежных средств, полученных от Покупателя в счет оплаты Недвижимого имущества, Продавец вправе потребовать от Аукционного дома, а Аукционный дом обязан уплатить пени в размере 0,5 % от суммы платежа за каждый день просрочки.

5.4. За неисполнение или ненадлежащее исполнение иных обязанностей по настоящему Договору Стороны несут ответственность, установленную действующим законодательством Российской Федерации.

5.5. В случае ненадлежащего исполнения (исполнения не в полном объеме и (или) с нарушением сроков, предусмотренных п. 2. 4. Договора) Покупателем обязательств по оплате цены Договора, указанной в п.2.1, 2.2,2.3 Договора, все денежные средства, поступившие от Покупателя в качестве оплаты по Договору являются обеспечительным платежом и возврату не подлежат, а Договор считается расторгнутым. Продавец вправе применить настоящий пункт Договора по своему усмотрению в случае нарушения Покупателем условий оплаты, о чем Продавец уведомляет Покупателя заказным письмом с уведомлением.

5.6. 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.

**6. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ**

6.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами по вопросам, не нашедшим своего разрешения в тексте Договора, будут разрешаться путем переговоров.

6.2. В случае невозможности разрешения споров путем переговоров они разрешаются в суде в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

**7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ**

7.1. Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует до полного исполнения ими своих обязательств по нему.

7.2. Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон, а также по иным основаниям, установленным действующим законодательством Российской Федерации.

7.3. Во всем, что не предусмотрено Договором, Стороны руководствуются положениями действующего законодательства Российской Федерации.

7.4. Настоящий Договор составлен в 4 (Четырех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон, 1 (Один) экземпляр – для Регистрирующего органа.

**8. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН**

**Продавец:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

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

**Аукционный дом: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**Акт**

**приема-передачи**

г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 202\_\_ года

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем **«Продавец»**, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с одной стороны, и

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ , далее по тексту настоящего договора именуемое «**Покупатель**» в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с другой стороны, и

составили настоящий Акт о нижеследующем:

1. Во исполнение п. 3.1., 4.1.1., и 4.2.1. Договора купли-продажи недвижимого имущества от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_ 202\_г. и согласно ст. 556 ГК РФ, Продавец передал, а Покупатель принял:

-.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Претензий к фактическому состоянию передаваемых объектов у Покупателя нет.

Передаваемые объекты Покупателем проверены и полностью удовлетворяют его требованиям.

|  |  |
| --- | --- |
| Продавец:  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ | Покупатель:  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /……/ |