**ДОГОВОР купли-продажи недвижимого имущества**

**г.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** **«\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 202\_ г.**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,** именуемое в дальнейшем «**Продавец**», с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем **«Покупатель»**, с другой стороны, при совместном наименовании «**Стороны**», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

* 1. **Общие положения**
	2. При заключении Договора Стороны руководствуются ст. 447, 448 Гражданского кодекса Российской Федерации, протоколом об итогах аукциона от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 202\_ г. по продаже объекта недвижимого имущества, принадлежащего на праве собственности Продавцу.
		1. **Предмет договора**
	3. Продавец обязуется передать в собственность Покупателя Объект недвижимости, указанный в п. 2.2. настоящего Договора, а Покупатель обязуется принять этот Объект недвижимости и уплатить за него определённую настоящим Договором денежную сумму.
1. Предметом настоящего Договора являются следующий объект недвижимости, ранее и далее по тексту именуемый «Объект недвижимости»: нежилое помещение площадью 585,3 кв.м., этаж: 1 – 357,5 кв.м. и подвал – 227,8 кв.м., кадастровый номер 38:36:000021:25935, расположенного по адресу: Иркутская область, г. Иркутск, ул. Подгорная, д. 68-а, принадлежащее Доверителю на праве собственности, что подтверждается записью регистрации в Едином государственном реестре недвижимости № 38:36:000021:25935-38/001/2017-3 от 11.08.2017 г.

1. Продавец гарантирует, что на момент заключения настоящего Договора, указанный в п. 2.2. Объект недвижимости никому другому не продан, не подарен, не заложен, в споре, под арестом и запретом не состоит.
2. Ограничение прав и обременение Объекта недвижимости: не зарегистрировано.
3. Под понятием купли-продажи сторонами настоящего Договора понимается возмездное отчуждение Продавцом в собственность Покупателя Объекта недвижимости в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и условиями настоящего Договора.
	1. **Цена Объекта недвижимости**
	2. В соответствии с протоколом об итогах аукциона по продаже объекта недвижимого имущества от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 202\_ г. цена Объекта недвижимости составляет **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек**.
4. В цену Объекта недвижимости не включаются расходы по оформлению купли-продажи Объекта недвижимости. Все расходы, связанные с оформлением купли-продажи Объекта недвижимости несет Покупатель.
5. Цена Объекта недвижимости действительна только для настоящего Договора и не является основанием для каких–либо ссылок при переговорах с третьими лицами.
	1. **Условия и порядок расчетов**
6. Задаток, перечисленный Покупателем на расчетный счет Организатора торгов – Акционерное общество «Российский аукционный дом» в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек засчитывается в счет оплаты цены продажи Объекта.
7. С учетом положений п. 4.1. Договора, Покупатель обязан произвести оплату в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек (далее – Цена Договора), в течение 3 (трех) рабочих дней с даты заключения настоящего Договора на текущий счет Продавца по следующим реквизитам:

Счет:

Банк получателя:

к/с:

БИК:

ИНН:

КПП:

* 1. Расходы в связи с государственной регистрацией перехода права собственности на Объект недвижимости от Продавца к Покупателю, а также иные обязательные платежи, связанные с оформлением документов, необходимых для перехода права собственности на Объект недвижимости, несет Покупатель.
	2. Покупатель вправе досрочно исполнить свои обязательства по оплате Объекта недвижимости.
	3. Моментом надлежащего исполнения обязанности Покупателя по оплате Объекта недвижимости является дата поступления денежных средств на расчетный счет Продавца в сумме и в сроки, указанные в настоящем Договоре.
	4. **Обязательства сторон**
1. Продавец обязуется: не позднее 3-х месяцев с даты заключения настоящего Договора и оплаты Покупателем Цены Договора передать Объект недвижимости, указанный в п.2.2. настоящего Договора, Покупателю по акту приёма-передачи.
2. Покупатель обязуется:
3. Произвести оплату стоимости Объекта недвижимости в точном соответствии с условиями настоящего Договора.
4. Нести все расходы, связанные с государственной регистрацией перехода права собственности на Объект недвижимости.
5. Принять по акту приёма-передачи Объект недвижимости, являющийся предметом настоящего Договора.
6. Стороны обязуются: в период действия настоящего Договора добросовестно исполнять его условия, информировать друг друга об их выполнении, не совершать деяний (действий или бездействия), способных нанести другой стороне имущественный либо моральный вред.
	* 1. **Условия передачи Объектов недвижимости**
7. Передача Объекта недвижимости Продавцом Покупателю осуществляется на основании требований действующего законодательства и условий настоящего Договора.
8. Передача оформляется актом приёма-передачи Объекта недвижимости, который подписывается сторонами не позднее 2-х месяцев с даты оплаты Объекта недвижимости.
9. Право собственности на Объект недвижимости возникает у Покупателя после осуществления государственной регистрации перехода права собственности в Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии. Риск случайной гибели и/или случайного повреждения Объекта недвижимости переходит на Покупателя со дня подписания последним акта приема-передачи Объекта недвижимости.
	* + 1. **Ответственность Сторон**
	1. В случае нарушения Покупателем установленных настоящим Договором сроков уплаты денежных средств, Покупатель уплачивает Продавцу неустойку за каждый день просрочки в размере 0,2% (ноль целых две десятых процента) от денежной суммы, при уплате которой допущена просрочка, до момента фактического исполнения обязательства.

Просрочка внесения денежных средств в счет уплаты цены Объекта недвижимости не может составлять более десяти календарных дней (далее по тексту именуемая «допустимая просрочка»).

В случае нарушения Покупателем срока оплаты либо оплаты не в полном объеме цены Объекта недвижимости более чем на 10 календарных дней, Продавец вправе расторгнуть настоящий Договор в одностороннем внесудебном порядке.

При одностороннем отказе от договора Продавец направляет Покупателю письменное уведомление, с даты отправления которого Договор считается расторгнутым, все обязательства Сторон по настоящему Договору, за исключением обязательств, связанных с расторжением настоящего Договора, прекращаются. Оформление Сторонами дополнительного соглашения о расторжении либо прекращении настоящего Договора не требуется.

7.2. За неисполнение либо ненадлежащее исполнение иных обязательств, предусмотренных настоящим Договором либо законодательством, стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

* 1. **Обстоятельства непреодолимой силы**
1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы как-то: пожар, наводнение, землетрясение, военные действия, при условии, что данные обстоятельства непосредственно повлияли на условия настоящего Договора. В этом случае срок выполнения договорных обязательств будет продлен по согласованию сторон на время действия указанных обстоятельств согласно отдельному соглашению, определяющему также финансовые взаимоотношения сторон на вышеуказанный срок.
2. Сторона, которая не в состоянии выполнить свои договорные обязательства, незамедлительно информирует другую сторону о начале и прекращении действия указанных обстоятельств, но в любом случае, не позднее трех дней после начала их действия. Несвоевременное уведомление о форс-мажорных обстоятельствах лишает соответствующую сторону права освобождения от договорных обязательств по причине вышеуказанных обстоятельств.
	1. **Урегулирование разногласий**
3. Все спорные вопросы и разногласия, возникшие в связи с выполнением настоящего Договора или связанные с ним, должны решаться на основе двухсторонних договоренностей, а при невозможности прийти к согласованному решению, разрешение споров переносится на рассмотрение суда по месту нахождения Истца в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.
	* 1. **Прочие условия**
4. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует до полного и надлежащего исполнения Сторонами принятых на себя обязательств.
5. Все изменения и дополнения к настоящему Договору имеют силу только в случае, если они составлены в письменной форме и подписаны уполномоченными лицами обеих Сторон.
6. Покупатель не имеет права передавать права и обязанности по настоящему Договору третьей стороне без предварительного письменного согласия Продавца.
7. Досрочное расторжение настоящего Договора может иметь место по основаниям, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации.
8. Вся корреспонденция, включая извещения и уведомления, направляется по адресам Сторон, указанным в настоящем Договоре, заказным письмом с уведомлением о вручении либо курьером под отметку о приемке корреспонденции. В случае изменения своего адреса соответствующая Сторона обязана в течение 3 (Трех) рабочих дней направить другой Стороне письменное уведомление с указанием своего нового адреса. Вся корреспонденция, включая извещения и уведомления, направленная по адресу, указанному в настоящем Договоре, считается направленной по надлежащему адресу Стороны, и по истечении 30 (Тридцати) календарных дней с даты, указанной в квитанции о приеме заказного почтового отправления, указанная корреспонденция признается доставленной адресату и полученной им.
9. Все правоотношения сторон, не урегулированные в настоящем Договоре, регулируются действующим законодательством РФ.
10. Настоящий Договор составлен в 3 (трех) подлинных экземплярах, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу, один экземпляр для Продавца, один для Покупателя и один для регистрирующего органа.

# **11. Юридические адреса, реквизиты и подписи сторон**

|  |  |
| --- | --- |
| **Продавец:** | **Покупатель:** |

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |
| **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/**м.п. | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/**  м.п.  |

**АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ**

**по договору купли-продажи недвижимого имущества**

**от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 202\_ г.**

**г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** **«\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 202\_г.**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, именуемое в дальнейшем «**Продавец**», с одной стороны с одной стороны, и\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем «Покупатель», с другой стороны, при совместном наименовании **«Стороны»**, подписали настоящий акт приема-передачи объекта недвижимости по договору купли-продажи недвижимого имущества от «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 202\_ г. о нижеследующем:

1. В соответствии с условиями Договора купли-продажи недвижимого имущества от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 202\_ г., Продавец передал, а Покупатель принял следующий Объект недвижимости (далее – Объект недвижимости):

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

1. Покупатель осмотрел Объект недвижимости и не имеет замечаний и претензий к Продавцу по состоянию и качеству.
2. Настоящий акт приема - передачи составлен в 3 (трех) подлинных экземплярах, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу, один экземпляр для Продавца, один для Покупателя и один для регистрирующего органа.

|  |  |
| --- | --- |
| **Продавец:** |  **Покупатель:** |

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/**