*Приложение*

**Форма договора купли-продажи**

**ДОГОВОР купли-продажи**

г. Тула «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20 \_\_\_ г.

**Акционерное общество «Лотос»**, в лице генерального директора Силаевой Татьяны Юрьевны, действующего на основании устава, именуемое в дальнейшем «ПРОДАВЕЦ», с одной стороны, и

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, именуемый в дальнейшем «ПОКУПАТЕЛЬ», с другой стороны,

при совместном упоминании именуемые «Стороны», а по отдельности – «Сторона», заключили настоящий Договор купли-продажи (далее – Договор) о нижеследующем:

1. ПРОДАВЕЦ передает ПОКУПАТЕЛЮ, а ПОКУПАТЕЛЬ принимает в собственность в соответствии с условиями настоящего Договора следующее недвижимое имущество:

**Объект 1. Земельный участок**, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для эксплуатации зданий и строений бани, площадь 2 198 кв.м., адрес: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Тульская, г. Тула, р-н Пролетарский, ул. Доватора, дом 2-а., кадастровый номер: 71:30:03013:12

**Объект 2. Нежилое здание** (баня с пристройкой, верандами и навесом), назначение: нежилое, площадь: 1 646,8 кв.м., количество этажей, в том числе подземных этажей: 2, в том числе подземных 0, расположенное по адресу: Тульская область, г Тула, ул Доватора, д 2а, 2б, 2в, кадастровый номер: 71:30:030213:214

(далее – Объект недвижимости);

1. Объект недвижимости принадлежит АО «Лотос» на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре недвижимости 22.06.2009г. сделана запись о государственной регистрации права № 71-71-01-022/2009-152.

Существующие ограничения (обременения): указаны на 12 листе в разделе 4.1 выписки из ЕГРН от 02.05.2024г. № КУВИ-001/2024-119863538.; 29.06.2009 сделана запись о регистрации № 71-71-01/003/2009-498

Существующие ограничения (обременения): не зарегистрировано.

1. Стороны настоящим договорились, что цена Объекта недвижимости, подлежащая выплате ПОКУПАТЕЛЕМ ПРОДАВЦУ в соответствии с настоящим Договором (далее - Стоимость) определена по результатам проведенного Электронного аукциона открытого по составу участников и по форме подачи предложений по цене на электронной торговой площадке АО «Российский аукционный дом» (Протокол об итогах аукциона № от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года) и составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_ копеек, НДС *облагается/не облагается*.
2. Задаток, перечисленный ПОКУПАТЕЛЕМ на расчетный счет АО «РАД» в размере 3 330 300 (Три миллиона триста тридцать тысяч триста) рублей НДС не облагается, засчитывается в счет оплаты Стоимости Объекта недвижимости по настоящему Договору.
3. Оплата оставшейся части Стоимости Объекта недвижимости (с учетом п. 4 Договора) в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей, производится ПОКУПАТЕЛЕМ в течение 30 (Тридцати) календарных дней с даты подписания настоящего Договора на банковский счет ПРОДАВЦА, указанный в разделе 26 Договора.
4. Обязательство ПОКУПАТЕЛЯ по оплате оставшейся части Стоимости Объекта недвижимости считается выполненными с даты зачисления оставшейся части Стоимости Объекта недвижимости в полном объеме на банковский счет ПРОДАВЦА.
5. В случае, если ПОКУПАТЕЛЬ не выплатит ПРОДАВЦУ оставшуюся части Стоимости Объекта недвижимости в полном объеме, как это предусмотрено в пункте 5 настоящего Договора, ПРОДАВЕЦ вправе потребовать от ПОКУПАТЕЛЯ уплатить ПРОДАВЦУ штрафную неустойку (пеню) из расчета 0,1 % от невыплаченной части Стоимости Объекта недвижимости за каждый календарный день просрочки.
6. ПРОДАВЕЦ гарантирует, что до подписания настоящего Договора Объект недвижимости никому не продан, не подарен, не заложен, под арестом и запрещением не состоит, судебного спора о них не имеется, права третьих лиц не заявлены, а также в отношении Объекта недвижимости отсутствуют неисполненные налоговые и иные обязательства.
7. ПОКУПАТЕЛЬ удовлетворен качественным состоянием Объекта недвижимости, установленным путем их осмотра на месте, перед заключением настоящего Договора, и не обнаружил при их осмотре каких-либо дефектов и недостатков, о которых ему не сообщил ПРОДАВЕЦ, и которые могли бы повлиять на его решение об их покупке и Стоимости Объекта недвижимости.
8. В течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней с даты исполнения ПОКУПАТЕЛЕМ обязательства по оплате Стоимости Объекта недвижимости, в соответствии со ст. 556 Гражданского Кодекса Российской Федерации Стороны составляют и подписывают передаточный акт.

**10.1.** Стороны также подписывают акт приема-передачи здания (сооружения) по Унифицированной форме № ОС-1а.

1. В случае если ПРОДАВЕЦ не передаст Объект недвижимости в срок, установленный п. 10 настоящего Договора и/или не подпишет передаточный акт, ПОКУПАТЕЛЬ вправе потребовать от АО «Лотос» уплатить ПОКУПАТЕЛЮ пеню в размере 0,1 % от Стоимости Объекта недвижимости за каждый день просрочки. Пени, предусмотренные настоящим пунктом, выплачиваются за счет собственных средств АО «Лотос» и с его собственного расчетного счета.
2. ПОКУПАТЕЛЬ приобретает право собственности на Объект недвижимости с момента государственной регистрации перехода права собственности на соответствующий Объект недвижимости от АО «Лотос» к ПОКУПАТЕЛЮ.
3. ПОКУПАТЕЛЬ обязуется заключить договоры с поставщиками коммунальных услуг, в отношении Объекта недвижимости, с даты государственной регистрации перехода права собственности на Объект недвижимости к Покупателю. Покупатель несет обязанность по оплате коммунальных платежей с даты государственной регистрации перехода права собственности на Объект недвижимости к Покупателю.
4. Расходы по оформлению и регистрации перехода права собственности на Объект недвижимости в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, несет ПОКУПАТЕЛЬ.
5. Настоящий Договор может быть расторгнут в установленном законом порядке, либо может быть расторгнут одной из Сторон в одностороннем порядке в случае неисполнения, ненадлежащего и/или несвоевременного исполнения другой Стороной обязательств, относящихся к существенным условиям настоящего Договора – но ПРОДАВЕЦ может произвести такое расторжение только в случае, если ПОКУПАТЕЛЬ не производит устранение нарушения вопреки обоснованному требованию ПРОДАВЦА.
6. ПОКУПАТЕЛЬ подтверждает, что не лишен дееспособности, не состоит под опекой и попечительством, не страдает заболеваниями, препятствующими осознанию сути заключаемого Договора, а также отсутствие обстоятельств, вынуждающих заключить данный Договор на крайне невыгодных для себя условиях.
7. Материальные санкции (требование об уплате или возмещении (взыскании) убытков, штрафов, пени, неустойки, процентов) в случае ненадлежащего исполнения ПРОДАВЦОМ своих обязательств по настоящему Договору предъявляются к АО «Лотос» и оплачиваются АО «Лотос» за счет собственных средств.
8. С содержанием статей 131, 167, 209, 210, 213, части первой Гражданского кодекса Российской Федерации, статей 549-557 части второй Гражданского кодекса Российской Федерации, статей 37, 40, 42, 43 Земельного Кодекса Российской Федерации Стороны ознакомлены, требования статей 34, 35 Семейного кодекса Российской Федерации Сторонам разъяснены и соблюдены.
9. Стороны обязуются представить полный пакет документов и осуществить все действия, необходимые для государственной регистрации перехода права собственности ПОКУПАТЕЛЮ на недвижимое имущество в соответствующее территориальное подразделение органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на Объекты недвижимости и сделок с ним, в течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора.
10. Права и ответственность Сторон, не предусмотренные в настоящем Договоре, определяются в соответствии с законодательством Российской Федерации.
11. Каждая из Сторон принимает на себя обязательство уведомлять другую Сторону об изменении своих реквизитов либо о возникновении или прекращении событий/обстоятельств, имеющих значение для исполнения Договора, не позднее рабочего дня, следующего за днем наступления соответствующих изменений, событий/обстоятельств.
12. В качестве способа направления Сторонами друг другу заявлений, уведомлений, извещений, требований или иных юридически значимых сообщений, которыми Стороны обмениваются в процессе исполнения настоящего Договора, Стороны определяют электронную почту, при этом соответствующее сообщение должно быть отправлено с адреса электронной почты стороны-отправителя на адрес электронной почты стороны-получателя, определенные в п. 28 Договора. Электронное сообщение, отправленное в соответствии с правилами, установленными настоящим пунктом Договора, считается полученным стороной-получателем в дату отправления соответствующего электронного сообщения стороной-отправителем.
13. Настоящий Договор вступает в силу с момента подписания его Сторонами и содержит весь объем соглашений между Сторонами в отношении предмета настоящего Договора, отменяет и делает недействительными все другие обязательства или представления, которые могли бы быть приняты или сделаны Сторонами, будь то в устной или письменной форме, до подписания настоящего Договора и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств по нему.
14. Настоящий Договор составлен и подписан в 3 (Трех) экземплярах, один выдается на руки ПРОДАВЦУ, второй - на руки ПОКУПАТЕЛЮ, третий - хранится в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

**25.** ПОДПИСИ СТОРОН:

|  |  |
| --- | --- |
| **ПРОДАВЕЦ** | **ПОКУПАТЕЛЬ** |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** |
|  |  |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ |
|  |  |