**Форма договора**

**купли-продажи недвижимого имущества**

**Договор купли-продажи недвижимого имущества**

**г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 2024 г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Теплоэнерго проекты» «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, именуемый в дальнейшем «Продавец», с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое(-ая,-ый) в дальнейшем **«Покупатель»**, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего (-ей) на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,с другой стороны, вместе именуемые в дальнейшем «Стороны», на основании Протокола от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 201\_г. подведения итогов аукциона по продаже недвижимого имущества, проведенного АО «Российский аукционный дом», заключили настоящий Договор (далее – Договор) о нижеследующем.

**1. Предмет Договора**

1.1. Продавец обязуется передать в собственность Покупателя, а Покупатель обязуется принять и оплатить недвижимое имущество:

**Объект**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Объект**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

именуемое в дальнейшем «имущество».

1.2. Указанное в пункте 1.1 настоящего договора имущество является собственностью Продавца, что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от \_\_\_\_\_\_\_\_\_, о чем в Едином государственной реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_г. сделана запись регистрации №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

1.3. На момент подписания настоящего договора имущество не продано третьим лицам, в споре и под арестом не состоит, не обременено правами третьих лиц, кроме следующих обременений:

1. ипотека на Объект \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_на основании договора залога (ипотеки) №З-01-06 от 22.06.2022г., заключенного с ООО «Мегасити».
2. Объекты реализуются с согласия залогодержателя – ООО «Мегасити» (письмо от 27.09.2024г..

**2. Условия и порядок оплаты Имущества**

2.1. Установленная по итогам аукциона цена продажи Имущества составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_ копеек, включая НДС, в том числе:

Цена продажи Объекта 1 составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

Цена продажи Объекта 2 составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

2.2. Задаток в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_ копеек (НДС не облагается), внесенный Покупателем на счет Организатора торгов – АО «Российский аукционный дом» в соответствии с договором о задатке №\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, засчитывается в счет оплаты Имущества.

2.3. С учетом пункта 2.2 настоящего Договора Покупатель обязан произвести оплату в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рубля \_\_\_ копеек, включая НДС 20%, путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Организатора торгов – АО «Российский аукционный дом»(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора.

Сумма вырученных от продажи заложенного имущества денежных средств в размере не менее залоговой стоимости, определенной Договором залога (ипотеки) №З-01-06 от 22.06.2022г., перечисляются Организатором торгов в следующем порядке:

- в течение 5 (пяти) дней на счет Залогодержателя ООО «Мегасити» р/с №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, открытый в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с указанием назначения платежа: «в счет погашения задолженности по Договору займа №01-06 от 06.06.2022г., заключенному между ООО «Мегасити» и ООО «ТЭП».

- остаток денежных средств подлежит перечислению на расчетный счет продавца, указанный в разделе 8 настоящего договора.

2.4. Надлежащим выполнением обязательства Покупателя по оплате Имущества является выполнение пункта 2.3 настоящего Договора.

**3. Обязательства Сторон**

3.1. Покупатель обязан:

1. Произвести оплату Имущества в срок, в сумме и на условиях, установленных в пункте 2 настоящего Договора;
2. Осуществить действия, связанные с приемом-передачей Имущества в соответствии с актом приема-передачи Имущества. С момента подписания акта приема-передачи имущества покупатель несет расходы по оплате коммунальных и прочих платежей, связанных с содержанием имущества.
3. Представить не позднее 10 рабочих дней с даты подписания Акта приема-передачи в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, документы, необходимые для государственной регистрации перехода права собственности на Имущество.
4. Принять Имущество в собственность в порядке, установленном статьей 4 настоящего Договора.

3.2. Продавец обязан:

1. Осуществить действия, связанные с приемом-передачей Покупателю Имущества в соответствии с Актом приема-передачи Имущества и государственной регистрацией перехода права собственности на Имущество в порядке, установленном статьей 4 настоящего Договора.
2. После подтверждения полной оплаты по настоящему Договору и перечисления Организатором торгов денежных средств согласно раздела 2 Договора, выдать Покупателю Акт приема-передачи.

3.2.3. В течение 15 (пятнадцати) рабочих дней с момента выполнения Организатором торгов п. 2.3 Договора совместно с залогодержателем ООО «Мегасити» подать в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области заявление на погашение регистрационной записи об ипотеке Имущества, в порядке, установленном законодательством.

**4. Переход права собственности на Имущество**

4.1. Переход права собственности на Имущество от Продавца к Покупателю оформляется в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации после полной оплаты Имущества в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

4.2. После надлежащего исполнения Покупателем обязанности по оплате Имущества, Продавец совершает все юридические и фактические действия, необходимые для передачи Имущества Покупателю.

4.3. Право собственности на Имущество переходит к Покупателю со дня государственной регистрации перехода права собственности на Имущество. Основанием государственной регистрации Имущества является настоящий Договор, а также Акт приема-передачи Имущества.

4.4. Расходы, связанные с осуществлением действий по государственной регистрации перехода права собственности на Имущество, в полном объеме возлагаются на Покупателя.

**5. Ответственность Сторон**

5.1. За невыполнение или ненадлежащее выполнение своих обязательств по настоящему Договору Стороны несут имущественную ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

5.2. За нарушение сроков внесения денежных средств в счет оплаты Имущества в порядке, предусмотренном пунктом 2.3 настоящего Договора, Покупатель уплачивает Продавцу пеню в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации, действующей на день выполнения денежного обязательства, от неуплаченной суммы за каждый календарный день просрочки.

Просрочка внесения денежных средств свыше пяти рабочих дней считается отказом Покупателя от исполнения обязательств по оплате Имущества, установленных статьей 3 настоящего Договора, что влечет расторжение Договора. При этом заключение дополнительного соглашения о расторжении настоящего Договора не требуется. В этом случае, внесенный Покупателем задаток не возвращается.

**6. Изменение договора**

6.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в письменной форме путем заключения Сторонами дополнительного соглашения к настоящему Договору. Соответствующие дополнительные соглашения Сторон являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

**7. Заключительные положения**

7.1. Исчисление сроков, указанных в настоящем Договоре, исчисляется периодом времени, указанным в днях. Течение срока начинается на следующий день после наступления события, которым определено его начало. Если последний день срока приходится на нерабочий день, днем окончания срока считается ближайший следующий за ним рабочий день.

7.2. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания и прекращает свое действие:

- исполнением Сторонами своих обязательств по настоящему Договору;

- в случае, предусмотренном пунктом 5.2. настоящего Договора;

- по иным основаниям, предусмотренным действующим законодательством.

7.3. Споры, возникающие между Сторонами в ходе исполнения настоящего Договора, рассматриваются в установленном действующим законодательством Российской Федерации порядке.

7.4. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон и один экземпляр для Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области

**8. Реквизиты Сторон**

**Продавец: \_\_\_\_\_ «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_»**

Место нахождения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Почтовый адрес: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, КПП \_\_\_\_\_\_\_\_\_

***Банковские реквизиты:***

р/с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_***,*** к/с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ БИК ***\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,*** ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, КПП \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

|  |  |
| --- | --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ |

(должность) М.П. (подпись) (Ф.И.О.)

**Покупатель:** **\_\_\_\_\_ «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_»**

Место нахождения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Почтовый адрес: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, КПП \_\_\_\_\_\_\_\_\_

***Банковские реквизиты:***

р/с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_***,*** к/с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ БИК ***\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,*** ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, КПП \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

|  |  |
| --- | --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ |

(должность) М.П. (подпись) (Ф.И.О.)