**ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОСТИ**

**(ПРОЕКТ)**

г.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_202\_г.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующий/-щей на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем **«Продавец»**, с одной стороны, и

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое/-ый в дальнейшем «**Покупатель**», на основании Протокола № \_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_ о результатах торгов по продаже недвижимого имущества, с другой стороны, при совместном упоминании именуемые также **«Стороны»**, 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 объект недвижимости (далее – Объект):

**- Здание** назначение нежилое, наименование **здание медицинского пляжного павильона**, общей площадью 508,5 кв.м, с кадастровым номером **23:49:0302032:2554,** этажность: 2, в том числе подземных 0, расположенное по адресу:Российская Федерация, Краснодарский край, г. Сочи, Хостинский район, ул. Курортный проспект, д. 110, **принадлежащее Продавцу на праве собственности**, о чем в Едином государственном реестре недвижимого имущества и сделок с ним сделана запись регистрации № 23:49:0302032:2554-23/050/2018-6 от 23.11.2018 г.

Здание расположено на **земельном участке**, общей площадью **1870 +/- 15 кв.м**, кадастровый номер **23:49:0303007:1244,** категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: «эксплуатация здания медицинского пляжного павильона»,расположенный по адресу:Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Краснодарский край, г Сочи, р-н Хостинский, пр-кт Курортный, д.110,

**Право аренды Земельного участка принадлежит Продавцу** **на основании договора аренды** сМуниципальным образованием город-курорта Сочи, сроком действия с 09.01.2018 г. по 24.09.2064 г., о чем в Едином государственном реестре недвижимого имущества и сделок с ним сделана запись регистрации № 23:49:0303007:1244-23/050/2018-7 от 10.12.2018 г.

Земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия. Имеются сведения об ограничении права и обременений, установленных ст. 56 Земельного кодекса РФ.

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.

* 1. Продавец не имеет перед третьими лицами задолженности по оплате коммунальных, эксплуатационных, административно-хозяйственных расходов и по иным платежам, в том числе арендным платежам.

1.4. На момент заключения Договора Покупатель ознакомлен с состоянием Объекта, его качественными и количественными характеристиками, документацией к нему, претензий не имеет.

Наличие каких-либо дефектов и/или недостатков Объекта, о которых Покупателю станет известно после даты заключения настоящего Договора или после перехода прав на Объект, отчуждаемый по настоящему Договору в пользу Покупателя, не является основанием для расторжения или изменения Договора, в том числе изменения его цены.

**2. Цена и порядок расчетов**

 2.1. Цена Объекта составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_), с учетом НДС, является твердой и изменению не подлежит.

2.2. Внесенный Покупателем задаток для участия в торгах в форме аукциона, в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей, засчитывается в счет исполнения Покупателем обязанности по уплате цены Имущества по Договору.

2.3. Покупатель перечисляет подлежащую оплате цену Объекта, указанную в п. 2.1. Договора, в течение 10 (Десяти) календарных дней с даты подписания настоящего Договора путем безналичного перечисления денежных средства на счет Продавца.

2.4. Надлежащим выполнением обязательств Покупателя по оплате Имущества является поступление денежных средств в порядке и сроки, установленные Договором.

**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. Передать Объект Покупателю по акту приема-передачи Объекта, который подлежит подписанию в срок не позднее \_\_\_ (\_\_\_\_\_) рабочих дней с даты выполнения обязанности по оплате цены Объекта в полном объеме.

3.1.3. Одновременно с подписанием акта приема-передачи Объекта осуществить передачу Покупателю всей имеющейся технической документации, относящейся к Объекту, а также имеющихся документов, необходимых Покупателю для заключения коммунальных, эксплуатационных, административно-хозяйственных и иных договоров.

3.1.4. 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 п. 3.1.2. Договора.

3.2.4. С даты подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта нести коммунальные, эксплуатационные, административно-хозяйственные и иные расходы по Объектам.

3.2.5. Нести расходы, связанные с государственной регистрацией перехода права собственности на Объект.

3.2.6. Уведомить Продавца о факте государственной регистрации права собственности Покупателя на Объект в срок не позднее 3 (трех) дней с момента получения выписки из ЕГРН, выданной органом регистрации прав и подтверждающей факт государственной регистрации перехода права собственности Покупателя на Объект.

3.2.7. 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 и имевшая 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. 2.2. 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. 2.2. 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 Организатору торгов - АО «Российский аукционный дом», ОГРН 1097847233351, ИНН 7838430413.

**5. Возникновение права собственности**

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

5.2. В случае приостановления/отказа в государственной регистрации перехода права собственности на Объект от Продавца к Покупателю, Стороны обязуются предпринять все зависящие от них действия, необходимые для продолжения/возобновления государственной регистрации в соответствии с условиями Договора.

При невозможности осуществления перехода права собственности в разумный срок по не зависящим от Сторон обстоятельствам любая из Сторон вправе расторгнуть Договор в одностороннем внесудебном порядке с письменным уведомлением другой Стороны. При этом Покупатель обязан передать/вернуть Продавцу по акту приема-передачи Объект в том же состоянии, в котором он получил его от Продавца, в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты расторжения Договора, а Продавец обязан возвратить Покупателю денежные средства, полученные от Покупателя в счет оплаты Объекта, в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта (возврата Объекта Продавцу).

5.3. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта переходит к Покупателю с момента передачи Объекта в соответствии с п. 3.1.2., п. 3.2.3. Договора.

**6. Особые условия**

6.1. Стороны договорились, что подача необходимых документов в орган регистрации прав для государственной регистрации права собственности Покупателя на Объект производится Сторонами в срок не позднее 10 рабочих дней с момента зачисления денежных средств в счет оплаты цены Объекта на счет Продавца, указанный в настоящем Договоре, в полном объеме.

6.2. 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. Стороны принимают меры к тому, чтобы между ними в период исполнения Договора постоянно существовала возможность оперативного взаимодействия посредством телефонной, электронной или иной связи (оперативная связь). Обмен корреспонденцией осуществляется по адресам и реквизитам, указанным в разделе 8 Договора.

Об изменении адресов, реквизитов и уполномоченных (ответственных) лиц стороны незамедлительно информируют друг друга письменно (без оформления единого документа), с предварительным направлением копии письменного сообщения по одному из способов оперативной связи.

7.4. 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 Объектов в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7.5. Настоящий Договор составлен в 2 (двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

**8. Реквизиты и подписи Сторон**

**Продавец:**

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

**Покупатель:**

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