**Договор**

**купли-продажи недвижимого**

**имущества**

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

Общество с ограниченной ответственностью «УЛИСС», ОГРН \_\_\_\_, ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_, КПП \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем «Продавец», с одной стороны и

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ОГРН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_, КПП \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Покупатель», с другой стороны,

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| *Вариант 1 Покупатель ЮЛ* | |  | | --- | |  | | *(полное наименование, ИНН, ОГРН согласно выписки из ЕГРЮЛ)* |   ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ОГРН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в лице *\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,* действующегона основании *\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,* |
| *Вариант 2 Покупатель ФЛ* | |  | | --- | |  | | *(Ф.И.О полностью)* |   *\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_* года рождения*,* документ, удостоверяющий личность: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, выдан\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**,** проживающ*ий(-ая)* по адресу \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, |
| *Вариант 3 Покупатель ИП* | |  | | --- | |  | | *(Ф.И.О полностью)* |   ОГРНИП*\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,* документ, удостоверяющий личность: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, выдан\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**,** проживающ*ий(-ая)* по адресу \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, свидетельство о государственной регистрации в качестве индивидуального предпринимателя серия *\_\_\_* №*\_\_\_\_\_,* дата государственной регистрации *«\_» \_\_\_\_\_20\_\_, выдано «\_\_»\_\_\_20\_\_*   |  | | --- | |  | | *(указывается орган, выдавший свидетельство)* | |

именуем\_\_ в дальнейшем «Покупатель», с другой стороны,

совместно именуемые «Стороны», а по отдельности «Сторона», *[ВАРИАНТ если договор заключен на торгах -* на основании протокола о результатах торгов, проведенных «\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_ 2024 г. *(в случае заключения договора с победителем торгов) / ВАРИАНТ -* по результатам торгов *(в случае заключения договора с единственным участником или в случае признания торгов несостоявшимися по причине допуска к участия только одного участника) / ВАРИАНТ с участником торгов, первым подавшим заявку на участие в торгах (относительно прочих лиц, допущенных к участию в торгах) / ВАРИАНТ* - с участником, сделавшим предпоследнее предложение по цене *(в случае уклонения/отказа победителя торгов от заключения и/или оплаты договора)* по продаже имущества на электронной площадке \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (указывается веб-сайт Организатора торгов, идентификационный номер \_\_\_\_\_\_\_\_\_, далее – «Торги»), заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. Предмет Договора**

1.1. Продавец передает в собственность Покупателя, а Покупатель обязуется принять и оплатить следующее имущество: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, находящееся по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, кадастровый номер \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, общей площадью \_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м., разрешенное использование: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (далее - Имущество).

1.2. Имущество принадлежит на праве собственности ООО «ТрастАгро-Нива 4» (ИНН 6440042235, ОГРН 1216400010661) на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, что подтверждается записью в Едином государственном реестре недвижимости от "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ г. N \_\_\_.

1.3. Одновременно с передачей права собственности на Имущество Покупателю передается право на земельный участок, на котором расположено Имущество (если оно оформлено в установленном законом порядке).

1.4.

|  |  |
| --- | --- |
| *Вариант 1*  *для нежилого помещения/жилого помещения (квартиры), земельного участка, а также жилого дома/ нежилого здания/сооружения/ОНС на земельном участке, находящемся в собственности Продавца* | 1.4. До заключения Договора Покупатель произвел осмотр недвижимого имущества и земельного участка, на котором оно расположено, и не обнаружил каких-либо существенных дефектов и недостатков, за исключением тех, о которых ему сообщил Продавец, которые могли бы повлиять на решение о покупке и цене недвижимого имущества, претензий по состоянию, качеству и характеристикам приобретаемого недвижимого имущества Покупатель к Продавцу не имеет. Покупатель подтверждает, что ознакомился с документацией на недвижимое имущество и земельный участок до подписания Договора. Покупатель осознает, что фактическое состояние недвижимого имущества может потребовать проведение силами Покупателя мероприятий относительно недвижимого имущества, связанных с его фактическим состоянием, в соответствии с законодательство Российской Федерации. Расходы, понесенные Покупателем в связи с проведением вышеуказанных мероприятий, в случае их наличия, не подлежат компенсации Продавцом и не уменьшают цену недвижимого имущества. |
| *Вариант 2*  *для жилого дома/ нежилого здания/сооружения/ОНС на земельном участке на праве аренды* | 1.4. До заключения Договора Покупатель произвел осмотр недвижимого имущества и земельного участка, на котором оно расположено, и не обнаружил каких-либо существенных дефектов и недостатков, за исключением тех, о которых ему сообщил Продавец, которые могли бы повлиять на решение о покупке и цене недвижимого имущества, претензий по состоянию, качеству и характеристикам приобретаемого недвижимого имущества, в том числе по арендным отношениям в отношении земельного участка, Покупатель к Продавцу не имеет. Покупатель подтверждает, что ознакомился с документацией на недвижимое имущество и земельный участок до подписания Договора. Покупатель осознает, что фактическое состояние недвижимого имущества может потребовать проведение силами Покупателя мероприятий относительно недвижимого имущества, связанных с его фактическим состоянием, в соответствии с законодательство Российской Федерации. Расходы, понесенные Покупателем в связи с проведением вышеуказанных мероприятий, в случае их наличия, не подлежат компенсации Продавцом и не уменьшают цену недвижимого имущества. |

**2. Цена Имущества и порядок её оплаты**

2.1. Цена Имущества составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей, в том числе НДС \_\_\_\_% - \_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей и включает в себя цену земельного участка, на котором расположено Имущество или право пользования соответствующим земельным участком на тех же условиях на которых им пользовался Продавец, которым обусловлено исключительное право Покупателя приобрести земельный участок в аренду или собственность на основании ст. 39.20 Земельного кодекса РФ.

2.2. Оплата цены Имущества производится Покупателем в следующем порядке:

|  |  |
| --- | --- |
| *Вариант 1*  *Расчеты собственными средствами Покупателя:*  *- единовременно в течение 5 рабочих дней с даты подписания ДКП.* | 2.2.1. Задаток в сумме \_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей, перечисленный Покупателем "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_ г. по Договору о задатке от "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_ г. N \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, засчитывается в счет оплаты части цены Имущества и одновременно является обеспечительным платежом, который поступает в собственность Продавца и обеспечивает исполнение денежных обязательств Покупателя по договору.  2.2.2. Оставшаяся часть цены договора, за минусом суммы обеспечительного платежа (п. 2.2.1.), в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей, в том числе НДС \_\_\_\_% - \_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей, подлежит оплате единовременно в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания договора купли-продажи, в срок до "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_ г., но, в любом случае, до подачи в регистрирующий орган документов для государственной регистрации перехода права собственности на Имущество к Покупателю.  2.2.3. В случае неисполнения Покупателем обязательства по оплате цены договора в установленный договором срок и отказа Продавца от исполнения договора купли-продажи, обеспечительный платеж остается у Продавца и Покупателю не возвращается. |
| *Вариант 2*  *Расчеты собственными средствами Покупателя:*  *- единовременно путем открытия аккредитива в течение 5 рабочих дней с даты подписания ДКП* | 2.2.1. Задаток в сумме \_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей, перечисленный Покупателем "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_ г. по Договору о задатке от "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_ г. N \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, засчитывается в счет оплаты части цены Имущества и одновременно является обеспечительным платежом, который поступает в собственность Продавца и обеспечивает исполнение денежных обязательств Покупателя по договору.  2.2.2. Оставшаяся часть цены договора, за минусом суммы обеспечительного платежа (п. 2.2.1.), в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей, в том числе НДС \_\_\_\_% - \_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей, подлежит оплате единовременно путем открытия аккредитива в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания договора купли-продажи, в срок до "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_ г., но, в любом случае, до подачи в регистрирующий орган документов для государственной регистрации перехода права собственности на Имущество к Покупателю.  2.2.2.1. Условия оплаты по аккредитиву.  - вид: безотзывный, покрытый.  - срок: 60 (шестьдесят) календарных дней.  - условие оплаты: без акцепта.  - частичное исполнение аккредитива и частичные выплаты по аккредитиву запрещены.  - срок предоставления документов в Исполняющий Банк - в течение срока действия аккредитива.  - все расходы по открытию и исполнению (раскрытию) аккредитива несет Покупатель.  - получатель средств по аккредитиву - Продавец.  - плательщик по аккредитиву - Покупатель.  - раскрытие аккредитива производится по предъявлении Продавцом в Исполняющий банк следующих документов: договора купли-продажи, заключенного между Продавцом и Покупателем (в виде оригинала или нотариально заверенной копии); выписок из ЕГРН, выданных Росреестром, подтверждающих переход права собственности на недвижимое имущество к Покупателю. Выписки из ЕГРН должны содержать подпись и печать регистрирующего органа либо должны быть подписаны усиленной квалифицированной электронной подписью (в случае оплаты с использованием кредитных средств возможно указание в графе «ограничение (обременение) права» информации о залоге в пользу кредитующего банка) (в виде оригинала или нотариально заверенной копии). В случае приостановки процесса регистрации перехода права собственности или отказа в регистрации органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, или отсутствия по иным причинам решения о государственной регистрации перехода права собственности в период действия открытого аккредитива Покупатель в течение 5 календарных дней обязан уведомить Банк – эмитент о необходимости продления открытого аккредитива. При наступлении вышеуказанных событий, срок действия аккредитива подлежит продлению до устранения причин приостановки или отказа в регистрации перехода права собственности, но не менее чем на 30 календарных дней, путем внесения Покупателем изменений в условия (срок аккредитива) открытого аккредитива.  - покупатель обязуется не менее чем за 3 рабочих дня до истечения срока действия аккредитива: продлить/открыть аккредитив на тех же условиях на тот же срок и предоставить Продавцу надлежащее подтверждение продления/открытия аккредитива.  - в случае неисполнения/ненадлежащего исполнения Покупателем обязанности продлить/открыть аккредитив на тех же условиях на тот же срок и предоставить Продавцу надлежащее подтверждение продления/открытия аккредитива Продавец вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем внесудебном порядке.  - банк-эмитент по аккредитиву должен иметь кредитный рейтинг, подтвержденный одним из аккредитованных ЦБ РФ рейтинговых агентств: не ниже BBB (RU) от АКРА (АО), ruBBB от АО «Эксперт РА», BBB.ru от ООО «НКР», BBB|ru| от ООО «НРА».  - расчеты по аккредитиву регулируются действующим законодательством РФ.  2.2.3. В случае неисполнения Покупателем обязательства по оплате цены договора в установленный договором срок и отказа Продавца от исполнения договора купли-продажи, обеспечительный платеж остается у Продавца и Покупателю не возвращается. |
| *Вариант 3*  *Расчеты собственными средствами Покупателя:*  *- любая часть в течение 5 рабочих дней с даты подписания ДКП и другая часть путем открытия аккредитива в течение 5 рабочих дней с даты подписания ДКП* | 2.2.1. Задаток в сумме \_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей, перечисленный Покупателем "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_ г. по Договору о задатке от "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_ г. N \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, засчитывается в счет оплаты части цены Имущества и одновременно является обеспечительным платежом, который поступает в собственность Продавца и обеспечивает исполнение денежных обязательств Покупателя по договору.  2.2.2. Оставшаяся часть цены договора, за минусом суммы обеспечительного платежа (п. 2.2.1.), в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей, в том числе НДС \_\_\_\_% - \_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей, подлежит оплате в следующем порядке:  2.2.2.1. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей, в том числе НДС \_\_\_\_% - \_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей подлежат оплате в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания договора купли-продажи, в срок до "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_ г., но, в любом случае, до подачи в регистрирующий орган документов для государственной регистрации перехода права собственности на Имущество к Покупателю, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Продавца.  2.2.2.2. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей, в том числе НДС \_\_\_\_% - \_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей подлежит оплате единовременно путем открытия аккредитива в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания договора купли-продажи, в срок до "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_ г., но, в любом случае, до подачи в регистрирующий орган документов для государственной регистрации перехода права собственности на Имущество к Покупателю.  2.2.2.3. Условия оплаты по аккредитиву.  - вид: безотзывный, покрытый.  - срок: 60 (шестьдесят) календарных дней.  - условие оплаты: без акцепта.  - частичное исполнение аккредитива и частичные выплаты по аккредитиву запрещены.  - срок предоставления документов в Исполняющий Банк - в течение срока действия аккредитива.  - все расходы по открытию и исполнению (раскрытию) аккредитива несет Покупатель.  - получатель средств по аккредитиву - Продавец.  - плательщик по аккредитиву - Покупатель.  - раскрытие аккредитива производится по предъявлении Продавцом в Исполняющий банк следующих документов: договора купли-продажи, заключенного между Продавцом и Покупателем (в виде оригинала или нотариально заверенной копии); выписок из ЕГРН, выданных Росреестром, подтверждающих переход права собственности на недвижимое имущество к Покупателю. Выписки из ЕГРН должны содержать подпись и печать регистрирующего органа либо должны быть подписаны усиленной квалифицированной электронной подписью (в случае оплаты с использованием кредитных средств возможно указание в графе «ограничение (обременение) права» информации о залоге в пользу кредитующего банка) (в виде оригинала или нотариально заверенной копии). В случае приостановки процесса регистрации перехода права собственности или отказа в регистрации органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, или отсутствия по иным причинам решения о государственной регистрации перехода права собственности в период действия открытого аккредитива Покупатель в течение 5 календарных дней обязан уведомить Банк – эмитент о необходимости продления открытого аккредитива. При наступлении вышеуказанных событий, срок действия аккредитива подлежит продлению до устранения причин приостановки или отказа в регистрации перехода права собственности, но не менее чем на 30 календарных дней, путем внесения Покупателем изменений в условия (срок аккредитива) открытого аккредитива.  - покупатель обязуется не менее чем за 3 рабочих дня до истечения срока действия аккредитива: продлить/открыть аккредитив на тех же условиях на тот же срок и предоставить Продавцу надлежащее подтверждение продления/открытия аккредитива.  - в случае неисполнения/ненадлежащего исполнения Покупателем обязанности продлить/открыть аккредитив на тех же условиях на тот же срок и предоставить Продавцу надлежащее подтверждение продления/открытия аккредитива Продавец вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем внесудебном порядке.  - банк-эмитент по аккредитиву должен иметь кредитный рейтинг, подтвержденный одним из аккредитованных ЦБ РФ рейтинговых агентств: не ниже BBB (RU) от АКРА (АО), ruBBB от АО «Эксперт РА», BBB.ru от ООО «НКР», BBB|ru| от ООО «НРА».  - расчеты по аккредитиву регулируются действующим законодательством РФ.  2.2.3. В случае неисполнения Покупателем обязательства по оплате цены договора в установленный договором срок и отказа Продавца от исполнения договора купли-продажи, обеспечительный платеж остается у Продавца и Покупателю не возвращается. |
| *Вариант 4 Расчеты с использованием кредитных средств:*  *- единовременно путем открытия аккредитива в течение 5 рабочих дней с даты подписания ДКП.* | 2.2.1. Задаток в сумме \_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей, перечисленный Покупателем "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_ г. по Договору о задатке от "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_ г. N \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, засчитывается в счет оплаты части цены Имущества и одновременно является обеспечительным платежом, который поступает в собственность Продавца и обеспечивает исполнение денежных обязательств Покупателя по договору.  2.2.2. Оставшаяся часть цены договора, за минусом суммы обеспечительного платежа (п. 2.2.1.), в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей, в том числе НДС \_\_\_\_% - \_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей, подлежит оплате с использованием кредитных средств путем открытия аккредитива в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания договора купли-продажи, в срок до "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_ г., но, в любом случае, до подачи в регистрирующий орган документов для государственной регистрации перехода права собственности на Имущество к Покупателю.  2.2.2.1. Условия оплаты по аккредитиву.  - вид: безотзывный, покрытый.  - срок: 60 (шестьдесят) календарных дней.  - условие оплаты: без акцепта.  - частичное исполнение аккредитива и частичные выплаты по аккредитиву запрещены.  - срок предоставления документов в Исполняющий Банк - в течение срока действия аккредитива.  - все расходы по открытию и исполнению (раскрытию) аккредитива несет Покупатель.  - получатель средств по аккредитиву - Продавец.  - плательщик по аккредитиву - Покупатель.  - раскрытие аккредитива производится по предъявлении Продавцом в Исполняющий банк следующих документов: договора купли-продажи, заключенного между Продавцом и Покупателем (в виде оригинала или нотариально заверенной копии); выписок из ЕГРН, выданных Росреестром, подтверждающих переход права собственности на недвижимое имущество к Покупателю. Выписки из ЕГРН должны содержать подпись и печать регистрирующего органа либо должны быть подписаны усиленной квалифицированной электронной подписью (в случае оплаты с использованием кредитных средств возможно указание в графе «ограничение (обременение) права» информации о залоге в пользу кредитующего банка) (в виде оригинала или нотариально заверенной копии). В случае приостановки процесса регистрации перехода права собственности или отказа в регистрации органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, или отсутствия по иным причинам решения о государственной регистрации перехода права собственности в период действия открытого аккредитива Покупатель в течение 5 календарных дней обязан уведомить Банк – эмитент о необходимости продления открытого аккредитива. При наступлении вышеуказанных событий, срок действия аккредитива подлежит продлению до устранения причин приостановки или отказа в регистрации перехода права собственности, но не менее чем на 30 календарных дней, путем внесения Покупателем изменений в условия (срок аккредитива) открытого аккредитива.  - покупатель обязуется не менее чем за 3 рабочих дня до истечения срока действия аккредитива: продлить/открыть аккредитив на тех же условиях на тот же срок и предоставить Продавцу надлежащее подтверждение продления/открытия аккредитива.  - в случае неисполнения/ненадлежащего исполнения Покупателем обязанности продлить/открыть аккредитив на тех же условиях на тот же срок и предоставить Продавцу надлежащее подтверждение продления/открытия аккредитива Продавец вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем внесудебном порядке.  - банк-эмитент по аккредитиву должен иметь кредитный рейтинг, подтвержденный одним из аккредитованных ЦБ РФ рейтинговых агентств: не ниже BBB (RU) от АКРА (АО), ruBBB от АО «Эксперт РА», BBB.ru от ООО «НКР», BBB|ru| от ООО «НРА».  - расчеты по аккредитиву регулируются действующим законодательством РФ.  2.2.3. В случае неисполнения Покупателем обязательства по оплате цены договора в установленный договором срок и отказа Продавца от исполнения договора купли-продажи, обеспечительный платеж остается у Продавца и Покупателю не возвращается. |

2.3. Расчеты, предусмотренные настоящим Договором, производятся в безналичном порядке в рублях РФ. Обязательства Покупателя по оплате цены Имущества, а также иные предусмотренные Договором платежи считаются выполненными с даты поступления денежных средств в полном объеме на счет Продавца, указанный в разделе 9 Договора.

2.4. Оплата цены Имущества может быть произведена с использованием кредитных средств. При этом в Договоре должны содержаться следующие сведения:

- реквизиты кредитного договора, место заключения кредитного договора, реквизиты и лицензию банка по кредитному договору;

- указание на возникновение залога (ипотеки) в пользу кредитующего банка одновременно с регистрацией права собственности на покупателя (заемщика, покупателя) на недвижимое имущество.

Имущество считается находящимся в залоге у кредитующего банка с момента государственной регистрации права собственности покупателя. При этом такой залог будет являться последующим по отношению к залогу в пользу Продавца, устанавливаемого в силу закона для обеспечения исполнения Покупателем обязательств по Договору по оплате недвижимого имущества в полном объеме в соответствии с условиями Договора (п. 5 ст.488 ГК РФ).

**3. Передача Имущества**

3.1. Передача Имущества Продавцом и принятие его Покупателем осуществляются по подписываемому Сторонами Акту приема-передачи не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты поступления на расчетный счет Продавца денежных средств по Договору в полном объеме и после даты государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество к Покупателю.

В случае, если Покупатель в срок, предусмотренный настоящим п. 3.1. Договора, не явился для подписания Акта приема-передачи и Стороны не согласовали иной срок подписания, Продавец подписывает Акт приема-передачи со своей стороны и направляет его Покупателю по реквизитам, указанным в Договоре, при этом Имущество считается переданным с даты подписания Акта приема-передачи со стороны Продавца.

Со дня подписания Акта приема-передачи ответственность за сохранность Имущества, равно как и риск его случайной порчи или гибели, несет Покупатель. В случае расторжения Договора по каким-либо причинам, Покупатель обязан вернуть недвижимое имущество Продавцу в состоянии, зафиксированном в Акте приема-передачи.

3.2. Обязательство Продавца передать недвижимое имущество считается исполненным в дату подписания Акта приема-передачи.

3.3. Право собственности на Имущество переходит к Покупателю с даты государственной регистрации перехода права собственности на имущество к Покупателю.

3.4.Расходы, связанные с заключением Договора, несет Покупатель.

**4. Права и обязанности Сторон**

4.1. Продавец обязан:

4.1.1. Передать Покупателю Имущество в порядке и сроки, установленные настоящим Договором.

4.1.2. Представить в орган, осуществляющий государственную регистрацию перехода права собственности на недвижимое имущество, все документы, необходимые для государственной регистрации перехода права собственности на Имущество.

4.1.2.1. Не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты поступления на расчетный счет Продавца денежных средств по Договору в полном объеме, обратиться (совместно с Покупателем) в орган, осуществляющий государственную регистрацию перехода права собственности на недвижимое имущество, с заявлением о государственной регистрации перехода права собственности на Имущество к Покупателю.

4.1.2.1. При оплате с использованием аккредитива, Продавец обязан не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты получения уведомления о размещении на аккредитивном счете денежных средств в объеме согласно Договору, обратиться (совместно с Покупателем) в орган, осуществляющий государственную регистрацию перехода права собственности на недвижимое имущество, с заявлением о государственной регистрации перехода права собственности на Имущество к Покупателю

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

4.2. Покупатель обязан:

4.2.1. Принять Имущество по Акту приема-передачи в порядке и сроки, установленные настоящим Договором.

4.2.2. Представить в орган, осуществляющий государственную регистрацию перехода права собственности на недвижимое имущество, все документы, необходимые для государственной регистрации перехода права собственности на Имущество.

4.2.3. Уплатить цену Имущества в сроки и порядке, предусмотренные настоящим Договором.

4.2.4. До даты государственной регистрации перехода права собственности на Имущество либо до даты подписания Акта приема-передачи, либо до оплаты цены Имущества в соответствии с п.2.1., 2.2., 2.3. Договора в полном объеме, в зависимости от того, какая дата наступит позже, не производить без согласия Продавца любые действия, ведущие к изменению Имущества (ремонт, перепланировка, реконструкция, снос, межевание и т.п.).

4.2.5. Компенсировать Продавцу все понесенные Продавцом расходы по содержанию Имущества за период с даты подписания Акта приема-передачи, либо с даты государственной регистрации перехода права собственности, в зависимости от того, какая дата наступит раньше, а также после даты подписания Акта приема-передачи или даты государственной регистрации перехода права собственности, если Продавец понес указанные расходы, включая, но не ограничиваясь, плату за содержание Имущества, связанные с ним коммунальные и/или эксплуатационные ресурсы и/или услуги, плату за содержание общего имущества, в том числе любые взносы на его капитальный ремонт, текущий ремонт, эксплуатацию и содержание такого общего имущества и/или мест общего пользования, иные платежи.

Возмещение Продавцу расходов производится Покупателем не позднее 5 (Пяти) рабочих дней со дня получения соответствующих счетов от Продавца с приложением копий документов, подтверждающих произведенные расходы.

**5. Ответственность Сторон**

5.1. Продавец обязан уплатить по письменному требованию Покупателя неустойку в размере 0,01 % (Ноль целых одна сотая процента) от цены Договора за каждый день просрочки подачи документов на государственную регистрацию в срок, установленный Договором, а также за каждый день просрочки передачи недвижимого имущества по акту приема-передачи в срок, установленный Договором.

5.2. В случае неисполнения или несвоевременного исполнения Покупателем обязательства по приему недвижимого имущества и(или) по подаче документов на государственную регистрацию, Продавец вправе требовать от Покупателя уплаты неустойки в размере 0,01% (Ноль целых одна сотая процента) от цены Договора, за каждый день неисполнения или несвоевременного исполнения обязательства.

5.3. За нарушение Покупателем сроков оплаты цены недвижимого имущества (части цены недвижимого имущества), в том числе срока открытия аккредитива, и компенсации понесенных Продавцом расходов по содержанию недвижимого имущества за период с даты государственной регистрации перехода права собственности, Продавец вправе требовать от Покупателя уплаты неустойки в размере 0,01% (Ноль целых одна сотая процента) от неуплаченной суммы за каждый день просрочки (в случае нарушения сроков открытия аккредитива вплоть до открытия (продления срока) аккредитива).

**6. Форс-мажор**

6.1. Сторона освобождается от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при настоящих условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов должника, отсутствие у должника необходимых денежных средств.

6.2. При наступлении обстоятельств, указанных в п. 6.1 настоящего Договора, каждая Сторона должна без промедления известить о них в письменном виде другую Сторону.

6.3. В случаях наступления обстоятельств, предусмотренных в п. 6.1 настоящего Договора, срок выполнения Стороной обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют эти обстоятельства и их последствия.

6.4. Если наступившие обстоятельства, перечисленные в п. 6.1 настоящего Договора, и их последствия продолжают действовать более 3 месяцев, Стороны проводят дополнительные переговоры для выявления приемлемых альтернативных способов исполнения настоящего Договора.

**7. Порядок разрешения споров и претензий**

7.1. В случае возникновения споров при заключении, исполнении, изменении или расторжении Договора, Стороны обязуются решать их путём переговоров с соблюдением претензионного порядка. Срок рассмотрения претензии – 6 (шесть) календарных дней со дня, следующего за днем её направления Стороной. В случае отказа в удовлетворении претензии или неполучении ответа на претензию в течение 10 (десять) календарных дней после ее направления Стороной, спор разрешается в Арбитражном суде Пензенской области в соответствии с законодательством Российской Федерации (для ответчиков юридических лиц) и в Ленинском районном суде города Пензы в соответствии с законодательством Российской Федерации (для ответчиков физических лиц).

**8. Прочие условия**

8.1. Настоящий Договор считается заключенным с момента его подписания и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств по нему.

8.2. Расходы на государственную регистрацию перехода права собственности на недвижимое имущество оплачиваются Покупателем.

8.3. Продавец вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора (расторгнуть Договор) в случаях:

8.3.1. не поступления на счет Продавца оплаты цены Имущества (части цены Имущества) в размере и сроки, установленные п.п. 2.1., 2.2, 2.3 Договора.

8.3.2. в случае неявки/уклонении/необоснованном отказе Покупателя для/от принятия Имущества и подписания Акта приема-передачи в срок, установленный Договором.

8.4. Указанное в п.8.3. Договора право может быть реализовано посредством направления уведомления Продавцом Покупателю. Договор расторгается в дату получения Покупателем указанного уведомления.

8.5. В случае расторжения Договора Стороны вправе требовать возврата того, что ими было исполнено по сделке, за исключением возврата Обеспечительного платежа. Стороны обязуются совместно в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня расторжения Договора обратиться в орган государственной регистрации прав за регистрацией обратного перехода права собственности к Продавцу. Расходы на государственную регистрацию обратного перехода права собственности возлагаются на Покупателя.

Возврат Продавцом Покупателю уплаченных денежных средств, за исключением Обеспечительного платежа, производится в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты регистрации права собственности Продавца органом государственной регистрации прав и подписания Акта возврата недвижимого имущества Продавцу.

При нарушении настоящего пункта Договора применяется ответственность, установленная разделом 5 Договора.

8.6. Во всем остальном, что прямо не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

8.7. Настоящий Договор составлен в 3 (трёх) экземплярах, один из которых для Продавца, второй - для Покупателя, третий - для органа, осуществляющего государственную регистрацию перехода права собственности на недвижимое имущество.

Все экземпляры Договора идентичны и имеют равную юридическую силу.

8.8. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору действительны только в том случае, если они совершены в письменной форме, подписаны Сторонами или надлежаще уполномоченными на то представителями Сторон.

8.9. Неотъемлемой частью настоящего Договора является:

8.9.1. Акт приема-передачи имущества.

8.9.2. Протокол о результатах публичных торгов от "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_ г.

**9. Реквизиты и подписи Сторон**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Покупатель:** |  | **Продавец:** |
| Наименование: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  | Наименование: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Адрес: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  | Адрес: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Телефон/факс: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  | Телефон/факс: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Электронная почта: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  | Электронная почта: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| ОГРН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  | ОГРН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  | ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| КПП \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  | КПП \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Р/с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  | Р/с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  | в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| К/с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  | К/с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| БИК\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  | БИК\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |

Подписи Сторон

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| \_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (подпись/Ф.И.О.) |  | \_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (подпись/Ф.И.О.) |

**АКТ**

**приема-передачи недвижимого имущества к договору от \_\_\_\_\_ г. № \_\_\_**

**купли-продажи недвижимого** **имущества**

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

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

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ОГРН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_, КПП \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Покупатель», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», *[ВАРИАНТ если договор заключен на торгах -* на основании Протокола о результатах торгов, проведенных «\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_ 2024 г. *(в случае заключения договора с победителем торгов) / ВАРИАНТ -* по результатам торгов *(в случае заключения договора с единственным участником или в случае признания торгов несостоявшимися по причине допуска к участия только одного участника) / ВАРИАНТ с участником торгов, первым подавшим заявку на участие в торгах (относительно прочих лиц, допущенных к участию в торгах) / ВАРИАНТ* - с участником, сделавшим предпоследнее предложение по цене *(в случае уклонения/отказа победителя торгов от заключения и/или оплаты договора)* по продаже имущества на электронной площадке \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (указывается веб-сайт Организатора торгов, идентификационный номер \_\_\_\_\_\_\_\_\_, далее – «Торги»)] подписали настоящий акт приема-передачи имущества к Договору купли-продажи недвижимого имущества от «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 2024 (далее – «Договор») о нижеследующем.

1. Продавец передал, а Покупатель принял имущество: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, находящееся по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, кадастровый номер \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, общей площадью \_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м., разрешенное использование: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (далее - Имущество), а также все имеющиеся принадлежности и документация.

2. Фактическое и техническое состояние недвижимого имущества соответствует условиям Договора и требованиям Покупателя. Покупатель перед подписанием настоящего Акта приема-передачи осмотрел недвижимое имущество, в том числе, все коммуникации, сети, инженерное и технологическое оборудование (механизмы), обеспечивающие недвижимое имущество, и осведомлен о состоянии недвижимого имущества, скрытых и явных дефектах и недостатках недвижимого имущества.

Претензии Покупателя к Продавцу по качеству недвижимого имущества, его техническому состоянию и документационной укомплектованности отсутствуют.

3. Подписанием настоящего Акта Покупатель подтверждает, что обязательства по Договору в части передачи недвижимого имущества и принадлежностей Покупателю, Продавцом выполнены полностью.

4. Настоящий Акт составлен в 3 (трёх) экземплярах, один из которых для Продавца, второй - для Покупателя, третий - для органа, осуществляющего государственную регистрацию перехода права собственности на недвижимое имущество и является неотъемлемой частью [Договора](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=PAP&n=94469&date=30.04.2024) купли-продажи от "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ г. N \_\_\_.

**Реквизиты и подписи Сторон**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Покупатель:** |  | **Продавец:** |
| Наименование: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  | Наименование: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Адрес: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  | Адрес: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Телефон/факс: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  | Телефон/факс: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Электронная почта: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  | Электронная почта: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |

Подписи Сторон

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| \_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (подпись/Ф.И.О.) |  | \_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (подпись/Ф.И.О .) |