**ДОГОВОР №**

**купли-продажи недвижимого имущества**

**с уступкой права аренды земельного участка**

**г. Ейск «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 2023г.**

Салих Саит Хасанович (15.04.1959г.р., СНИЛС 063-039-311 31, ИНН 232500130711, место рождения: пос. Чаувай Фрунзенского р-на Ошской обл. Киргизской ССР, адрес 352644, край Краснодарский, Апшеронский район, п. Ерик, ул. Молодежная, д. 4/4, именуемый в дальнейшем «Продавец», в лице финансового управляющего Перекрест Геннадий Борисович, действующего на основании Решением Арбитражного суда Краснодарского края от 01.08.2022г. по делу № А32-25741/2021, с одной стороны, и

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_именуемый в дальнейшем «Покупатель», в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании Устава, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», действующие в соответствии со статье 139 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 года №127-ФЗ, с Положением о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества Салих Саита Хасановича, утвержденным Определением Арбитражного суда Краснодарского края от 07.03.2023 по делу №А32-25741/2021 4-П, информационным сообщением о продаже имущества, опубликованном на сайте Единого федерального реестра сведений о банкротстве сообщение №\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_г., заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. Предмет Договора.**

1.1. В соответствии с условиями настоящего договора Продавец обязуется передать Покупателю в собственность за плату имущество, указанное в лоте № 2 Здание (нежилое), площадью 316,8 кв.м., кадастровый номер 23:02:0203002:2250 (разрушено), здание (нежилое), площадью 50,8 кв.м., кадастровый номер 23:02:0203002:2249 (разрушено), расположенные на земельном участке (для видения личного подсобного хозяйства), площадью 3389 кв.м., кадастровый номер 23:02:0203002:963, по адресу: Краснодарский край, Апшеронский район, ст-ца Кубанская, ул. Советская, д. 40а, находящемся на праве аренды сроком до 13.06.2028г. - начальная цена 1 000 000,00 руб., НДС не предусмотрен, а Покупатель обязуется выплатить Продавцу стоимость продаваемого имущества.

**2. Объектом купли-продажи является следующее имущество:**

2.1. Здание (нежилое), площадью 316,8 кв.м., кадастровый номер 23:02:0203002:2250 (разрушено), расположенное по адресу: Краснодарский край, Апшеронский район, ст-ца Кубанская, ул. Советская, д. 40а, которое является предметом настоящего договора, принадлежит Салих С.Х. на праве собственности, дата и номер записи в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество: 25.03.2008 № 23-23-51/010/2008-166.

2.2. здание (нежилое), площадью 50,8 кв.м., кадастровый номер 23:02:0203002:2249 (разрушено), расположенного по адресу: Краснодарский край, Апшеронский район, ст-ца Кубанская, ул. Советская, д. 40а, которое является предметом настоящего договора, принадлежит Салих С.Х. на праве собственности, дата и номер записи в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество: 25.03.2008 № 23-23-51/010/2008-163.

**3. Переход прав на земельный участок**

3.1. В связи с заключением настоящего договора купли-продажи, Продавец уступает Покупателю право аренды земельного участка площадью – 3 389 м2, кадастровый номер 23:02:0203002:963, расположенного по адресу: Краснодарский край, Апшеронский район, ст-ца Кубанская, ул. Советская, д. 40а.

3.2. Право аренды земельного участка площадью – 3 389 м2, кадастровый номер 23:02:0203002:963, расположенного по адресу: Краснодарский край, Апшеронский район, ст-ца Кубанская, ул. Советская, д. 40а, подтверждается договором аренды земельного участка государственной собственности несельскохозяйственного назначения № 0200006822 от 13.06.2018г., дата и номер записи в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество: 12.11.2018 № .

3.3. Права и обязанности по договору аренды земельного участка государственной собственности несельскохозяйственного назначения № 0200006822 от 13.06.2018г., в том числе обязанность по оплате арендных и иных платежей в связи с использованием земельного участка, возникают у нового арендатора с момента государственной регистрации перехода права аренды.

**4. Цена договора и порядок расчетов**

4.1. Общая стоимость всех объектов купли-продажи и права аренды земельного участка в соответствии с Протоколом продажи имущества № \_\_\_\_\_в форме аукциона Лота № 2 от \_\_\_\_\_\_г. составляет \_\_\_\_\_ рублей \_\_\_ копеек (в том числе НДС).

4.2. В указанную стоимость имущества входит стоимость зданий с кадастровыми номерами № 23:02:0203002:2250, 23:02:0203002:2249 и стоимость права аренды земельного участка с кадастровым номером 23:02:0203002:963, при этом:

4.2.1. Стоимость Здания (нежилое), площадью 316,8 кв.м., кадастровый номер 23:02:0203002:2250 (разрушено), расположенное по адресу: Краснодарский край, Апшеронский район, ст-ца Кубанская, ул. Советская, д. 40а, составляет: 600 000,00 рублей, НДС не предусмотрен;

4.2.2. Стоимость Здания (нежилое), площадью 50,8 кв.м., кадастровый номер 23:02:0203002:2249 (разрушено), расположенного по адресу: Краснодарский край, Апшеронский район, ст-ца Кубанская, ул. Советская, д. 40а, составляет: 100 000,00 рублей, НДС не предусмотрен;

4.2.3. стоимость права аренды: 300 000,00 рублей, НДС не предусмотрен;

4.3. Оплата стоимости объектов купли-продажи и права аренды осуществляется Покупателем путем перечисления денежных средств (п. 3.1. договора) на специальный расчетный счет Продавца по следующим реквизитам:

Кущевское районное потребительское общество ИНН 2340000107, КПП 234001001, р/сч. 40703810430004000015, Отделение №8619 Сбербанка России г. Краснодар, БИК 040349602 кор/сч 30101810100000000602;

4.4. Задаток в сумме \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_ копеек, внесенный Покупателем на счет Организатора торгов в соответствии с Договором о задатке, засчитывается в счет оплаты приобретаемого имущества.

4.5. С учетом п.3.2. настоящего Договора Покупатель обязан уплатить Продавцу за приобретаемое имущество \_\_\_\_\_\_\_\_ () руб. коп., которые должны быть внесены в безналичном порядке на специальный расчетный счет Продавца не позднее 30 дней с даты подписания этого договора. Моментом исполнения обязательства Покупателя по оплате имущества (лот № 2) считается день зачисления на специальный счет Продавца всех денежных средств, указанных в настоящем разделе.

4.6. Покупатель вправе оплатить приобретенное имущество досрочно. Не допускается проведение расчета за приобретенное имущество путем зачета встречных требований.

4.7. Обязательства Покупателя по оплате стоимости имущества считаются выполненными с момента поступления денежных средств на специальный расчетный счет Продавца, подтвержденного выпиской из банка, обслуживающего специальный расчетный счет Продавца.

4.8. В случае неисполнения Покупателем обязанности по оплате стоимости имущества в срок, установленный п. 4.5. настоящего договора, Договор подлежит автоматическому расторжению и считается расторгнутым с момента направления Продавцом Покупателю соответствующего уведомления. При этом задаток, внесенный Покупателем на счет Организатора торгов, возврату не подлежит.

**5.Права и обязанности сторон**

5.1. Продавец обязан в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты получения полной оплаты за приобретаемое имущество, передать по акту Покупателю все недвижимое имущество, являющееся объектом купли-продажи, права и обязанности по договору аренды земельного участка государственной собственности несельскохозяйственного назначения № 0200006822 от 13.06.2018г., а также все необходимые документы, удостоверяющие его права на земельный участок.

5.2. Имущество по настоящему договору считается переданным Продавцом Покупателю со дня подписания акта приема-передачи уполномоченными представителями обеих Сторон.

5.3. Обязательство Продавца передать Имущество считается исполненным со дня подписания Сторонами акта приема-передачи.

5.4. Со дня подписания акта приема-передачи Покупателем, ответственность за сохранность имущества, равно как риск случайной гибели или порчи его, а также все расходы по содержанию и эксплуатации несет Покупатель.

5.5. Акт приема-передачи является неотъемлемой частью настоящего Договора.

5.6. Стороны обязаны подать на регистрацию перехода права собственности настоящий договор и все необходимые документы в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня подписания Сторонами акта приема-передачи.

**6. Расходы**

6.1. Расходы за регистрационные действия по настоящему договору несет Покупатель

**7. Ответственность сторон**

7.1. При неисполнении настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

**8. Срок действия договора**

8.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует до момента исполнения Сторонами всех обязательств по Договору.

8.2. Переход права собственности на имущество, переход права аренды подлежат регистрации в уполномоченных на совершение регистрационных действий органах.

**9. Разрешение споров**

9.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами по вопросам, не нашедшим своего разрешения в тексте данного Договора, будут разрешаться путем переговоров.

9.2. При не урегулировании в процессе переговоров спорных вопросов, все споры, возникшие при исполнении настоящего договора, подлежат рассмотрению в судебном порядке в Арбитражном суде Краснодарского края.

**10. Прочие условия**

10.1. Настоящий договор составлен в четырех экземплярах, один из которых для Продавца, второй – для Покупателя, третий и четвертый экземпляр для органов, уполномоченных осуществлять государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

**11.Юридические адреса и банковские реквизиты сторон:**

|  |  |
| --- | --- |
| **Продавец** | **Покупатель** |
| Салих Саит Хасанович  352644, край Краснодарский, Апшеронский район, п. Ерик, ул. Молодежная, д. 4/4  ИНН – 232500130711  Банк получателя Краснодарское отделение № 8619 ПАО Сбербанк  Счет получателя: 40817810930852680358  БИК банка: 040349602  Кор/счет банка 30101810100000000602 |  |

Финансовый управляющий

Салих С.Х.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Г.Б. Перекрест