**Договор купли-продажи недвижимого имущества по результатам аукциона**

**№ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**г. Бодайбо**  **«\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2025 г.**

**Акционерное общество «Полюс Вернинское» (АО «Полюс Вернинское»)**,ОГРН 1023800732889, находящееся по адресу: 666904, Иркутская область, г. Бодайбо, ул. Мира, д. 2, именуемое в дальнейшем «**Продавец**», в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с одной стороны, и

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,ОГРН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, находящееся по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем **«Покупатель**, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с другой стороны, при совместном наименовании «**Стороны**», заключили настоящий Договор (далее – Договор) о нижеследующем:

* 1. **Общие положения**
	2. При заключении Договора Стороны руководствуются ст. 447, 448 Гражданского кодекса Российской Федерации, Федеральным законом от 26.12.1995 № 208-ФЗ «Об акционерных обществах», протоколом об итогах аукциона № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_по продаже недвижимого имущества - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, принадлежащего на праве собственности АО «Полюс Вернинское».
	3. Имущество приобретено на аукционе, организованном Акционерным обществом «Российский аукционный дом» (АО «РАД») на основании Договора поручения № РАД-545/2023/ ПВ309-23 от 14.06.2023, заключенного между АО «Полюс Вернинское» и АО «РАД».
		1. **Предмет договора**
	4. Продавец обязуется передать в собственность Покупателя Объект недвижимости, указанный в п. 2.2 настоящего Договора, а Покупатель обязуется принять этот Объект недвижимости и уплатить за него определённую настоящим Договором денежную сумму.
1. Предметом настоящего Договора являются следующий объект недвижимости, ранее и далее по тексту именуемый «Объект недвижимости», «Объект»:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, находящийся по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, кадастровый номер: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, принадлежащий АО «Полюс Вернинское» на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре недвижимости \_\_.\_\_.\_\_\_\_ года сделана запись о регистрации № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

1. Продавец гарантирует, что на момент заключения настоящего Договора, указанный в п. 2.2. Объект недвижимости никому другому не продан, не подарен, не заложен, в споре, под арестом и запретом не состоит.
2. Ограничения (обременения) в отношении Объекта недвижимости не зарегистрированы.
3. Под понятием купли-продажи сторонами настоящего Договора понимается возмездное отчуждение Продавцом в собственность Покупателя Объекта недвижимости в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и условиями настоящего Договора.
4. Лица, сохраняющие в соответствии с законом право пользования Объектом недвижимости после его приобретения Покупателем, отсутствуют.
5. Покупатель на момент подписания Договора ознакомлен с состоянием Объекта недвижимости, претензий к Покупателю по состоянию Объекта не имеет.
	1. **Цена Объекта недвижимости**
	2. В соответствии с протоколом об итогах аукциона по продаже объекта недвижимого имущества № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_цена Объекта недвижимости составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в том числе НДС 20% в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.
6. В цену Объекта недвижимости не включаются расходы по оформлению купли-продажи Объекта недвижимости (консультационные и юридические услуги, прочее), а также вознаграждение Организатору торгов - АО «РАД», оплачиваемое Покупателем.
7. Цена Объекта недвижимости действительна только для настоящего Договора и не является основанием для каких–либо ссылок при переговорах с третьими лицами.
8. Покупатель вправе досрочно исполнить свои обязательства по оплате Объекта.
9. Моментом надлежащего исполнения обязанности Покупателя по оплате Объекта является дата поступления денежных средств на расчетный счет Продавца в сумме и в сроки, указанные в настоящем Договоре.
	1. **Условия и порядок расчетов**
10. Задаток, перечисленный Покупателем на расчетный счет Организатора торгов – АО «Российский аукционный дом» в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ засчитывается в счет оплаты цены продажи Объекта недвижимости.
11. С учетом положений п. 4.1 Договора, Покупатель обязан произвести оплату в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в том числе НДС в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в течение 3 (трех) рабочих дней с даты заключения настоящего Договора на расчетный счет АО «Полюс Вернинское» по следующим реквизитам: р/с 40702810018300100464 в Иркутском отделении 8586 ПАО Сбербанка, к/с 30101810900000000607, БИК 042520607.
12. Стороны обязуются в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора и поступления на счет Продавца сумм, указанных в п. 4.1, 4.2 Договора, обратиться в орган государственной регистрации прав для регистрации перехода права собственности к Покупателю на Объект.
	1. Оплату расходов в связи с государственной регистрацией перехода права собственности на Объект недвижимости от Продавца к Покупателю, а также по оплате иных обязательных платежей, в том числе связанных с оформлением документов, необходимых для перехода права собственности на Объект недвижимости, несет Покупатель.
	2. Покупатель вправе досрочно исполнить свои обязательства по оплате Объекта недвижимости.
	3. Моментом надлежащего исполнения обязанности Покупателя по оплате Объекта недвижимости является дата поступления денежных средств на расчетный счет Продавца в сумме и в сроки, указанные в настоящем Договоре.
	4. Покупатель уплачивает Организатору торгов - АО «РАД» вознаграждение сверх цены продажи, определяемой по итогам аукциона. Такое вознаграждение не входит в цену договора купли-продажи, заключаемого между Продавцом и Покупателем и его размер не может превышать 3% (Три процента) от цены продажи Объекта, определенной по итогам аукциона.
	5. **Обязательства сторон**
13. Продавец обязуется в течение 5 рабочих дней с даты выполнения
условий пункта 4.2 Договора по оплате цены Объекта передать его по акту приёма-передачи Покупателю. Обязательство Продавца передать Объект Покупателю считается исполненным после передачи имущества Покупателю и подписания сторонами акта приема-передачи.
14. Покупатель обязуется:
	* 1. Произвести оплату стоимости Объекта в точном соответствии с условиями настоящего Договора.
		2. Нести все расходы, указанные в п. 4.4, 4.7 Договора.
		3. Принять Объект недвижимости по акту приёма-передачи, являющемуся предметом настоящего Договора.
	1. Стороны обязуются в период действия настоящего Договора добросовестно исполнять его условия, информировать друг друга об их выполнении, не совершать деяний (действий или бездействия), способных нанести другой стороне имущественный либо моральный вред.
	2. В случае нарушения Покупателем срока, предусмотренного пунктом 4.3. настоящего Договора на обращение в орган государственной регистрации прав для регистрации перехода права собственности, Покупатель обязуется по первому требованию Продавца возместить убытки, возникшие в связи с уклонением от регистрации, в срок не позднее 10 рабочих дней с момента получения соответствующего требования.
	3. В случае приостановления регистрации прав/перехода прав, либо отказа в регистрации прав/перехода прав собственности на Объект недвижимости, указанный в
	п. 2.2. Договора, к Покупателю Стороны обязуются в течение срока, указанного в письменном уведомлении органа государственной регистрации прав о приостановлении либо об отказе в совершении регистрационных действий устранить причины, препятствующие осуществлению регистрации прав и при необходимости, подать соответствующие документы в орган государственной регистрации прав.
	4. В случае возврата заявления о государственной регистрации прав/перехода прав и документов, прилагаемых к нему, оставления его без рассмотрения Стороны обязуются не позднее 30 (тридцати) календарных дней устранить причины возврата и подать все необходимые документы в орган государственной регистрации прав.
		1. **Условия передачи Объекта**
15. Передача Объекта Продавцом Покупателю осуществляется на основании требований действующего законодательства и условий настоящего Договора.
16. Передача оформляется актом приёма-передачи Объекта, который подписывается сторонами.
17. Продавец оформляет Акт о приеме-передаче здания (сооружения) ОС-1а / Акт о приеме-передаче Объекта основных средств (кроме зданий, сооружений) ОС-1, Счет-фактуру в порядке и в сроки, установленные законодательством Российской Федерации.
18. Право собственности на Объект недвижимости, указанные в п. 2.2. возникает у Покупателя после осуществления государственной регистрации перехода права собственности в Управлении Росреестра по Иркутской области.
19. Риск случайной гибели и/или случайного повреждения Объекта недвижимости, указанных в п. 2.2 Договора, переходит на Покупателя со дня подписания последним акта приема-передачи Объекта недвижимости.
	* + 1. **Ответственность Сторон**
	1. В случае нарушения Покупателем установленных настоящим Договором сроков уплаты денежных средств, Покупатель уплачивает Продавцу неустойку за каждый день просрочки в размере 0,1% (ноль целых одна десятая процента) от денежной суммы, при уплате которой допущена просрочка.

Просрочка внесения денежных средств в счет уплаты цены Объекта не может составлять более десяти календарных дней (далее по тексту именуемая "допустимая просрочка").

Продавец в течение трех рабочих дней с момента истечения допустимой просрочки направляет Покупателю письменное уведомление, с даты отправления которого Договор считается расторгнутым, все обязательства Сторон по настоящему Договору, за исключением обязательств, связанных с расторжением настоящего Договора, прекращаются. Оформление Сторонами дополнительного соглашения о расторжении либо прекращении настоящего Договора не требуется.

7.2. За неисполнение либо ненадлежащее исполнение иных обязательств, предусмотренных настоящим Договором либо законодательством, стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

* 1. **Обстоятельства непреодолимой силы**
1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы как-то: пожар, наводнение, землетрясение, военные действия, при условии, что данные обстоятельства непосредственно повлияли на условия настоящего Договора. В этом случае срок выполнения договорных обязательств будет продлен по согласованию сторон на время действия указанных обстоятельств согласно отдельному соглашению, определяющему также финансовые взаимоотношения сторон на вышеуказанный срок.
2. Сторона, которая не в состоянии выполнить свои договорные обязательства, незамедлительно информирует другую сторону о начале и прекращении действия указанных обстоятельств, но в любом случае, не позднее трех дней после начала их действия. Несвоевременное уведомление о форс-мажорных обстоятельствах лишает соответствующую сторону права освобождения от договорных обязательств по причине вышеуказанных обстоятельств.
	1. **Урегулирование разногласий**
3. Все спорные вопросы и разногласия, возникшие в связи с выполнением настоящего Договора или связанные с ним, должны решаться на основе двухсторонних договоренностей, а при невозможности прийти к согласованному решению, разрешение споров переносится на рассмотрение Арбитражного суда Иркутской области в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.
	* 1. **Прочие условия**
4. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует до полного и надлежащего исполнения Сторонами принятых на себя обязательств.
5. Все изменения и дополнения к настоящему Договору имеют силу только в случае, если они составлены в письменной форме и подписаны уполномоченными лицами обеих Сторон.
6. Ни одна из Сторон не имеет права передавать права и обязанности по настоящему Договору третьей стороне без предварительного письменного согласия другой Стороны.
7. Досрочное расторжение настоящего Договора может иметь место по основаниям, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации.
8. Вся корреспонденция, включая извещения и уведомления, направляется по адресам Сторон, указанным в настоящем Договоре, заказным письмом с уведомлением о вручении либо курьером под отметку о приемке корреспонденции. В случае изменения своего адреса соответствующая Сторона обязана в течение 3 (Трех) рабочих дней направить другой Стороне письменное уведомление с указанием своего нового адреса. Вся корреспонденция, включая извещения и уведомления, направленная по адресу, указанному в настоящем Договоре, считается направленной по надлежащему адресу Стороны, и по истечении 30 (Тридцати) календарных дней с даты, указанной в квитанции о приеме заказного почтового отправления, указанная корреспонденция признается доставленной адресату и полученной им.
9. Все правоотношения сторон, не урегулированные в настоящем Договоре, регулируются действующим законодательством РФ.
10. Настоящий Договор составлен в 2 (двух) подлинных экземплярах, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу, один экземпляр для Продавца, один для Покупателя.
11. Приложения:

Приложение № 1 – Заверения и гарантии о борьбе с коррупцией.

Приложение № 2 – Акт приема-передачи.

* 1. **Юридические адреса, реквизиты и подписи сторон**

|  |  |
| --- | --- |
| **Продавец:** | **Покупатель:** |
| **АО «Полюс Вернинское»**  |  |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**АО «Полюс Вернинское»****\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/****М.П.** | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/****М.П.** |

Приложение № 1 к договору купли-продажи недвижимого имущества по результатам аукциона № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Заверения и Гарантии о Борьбе c Коррупцией**

1. Покупатель настоящим подтверждает, что ему известно о применимых к нему требованиях антикоррупционного законодательства, принимает на себя обязательство соблюдать такие требования и не предпринимать никаких действий, которые могут нарушить такие требования в связи с исполнением обязательств по договору купли-продажи недвижимого имущества по результатам аукциона № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, включая (без ограничения) действия, изложенные в пунктах 2 и 3 настоящего Приложения.

2. Покупатель, его аффилированные лица, работники, посредники и любые иные лица, действующие от имени Продавца, в связи с исполнением обязательств по Договору, не будут предлагать, обещать, санкционировать или осуществлять выплату денежных средств, передачу ценностей, любых финансовых и иных выгод или преимуществ в пользу Государственного служащего с намерением повлиять на любое действие или бездействие Государственного служащего, побудить Государственного служащего оказать влияние на действия или решения государственного органа или организации (учреждения, агентства) или произвести какое-либо действие, несовместимое с его должностью, противоречащее принципам добросовестности и беспристрастности и нарушающее оказываемое этому Государственному служащему доверие.

3. Покупатель, его аффилированные лица, работники, посредники и любые иные лица, действующие от имени Продавца, в связи с исполнением обязательств по Договору, не будут предлагать, обещать, санкционировать или осуществлять выплату денежных средств, передачу ценностей, любых финансовых и иных выгод или преимуществ в пользу любого лица с намерением вознаградить или побудить данное лицо к совершению ненадлежащих действий или решений, связанных с коммерческой деятельностью, совершаемых в ходе выполнения данным лицом своих трудовых обязанностей.

4. Понятие Государственного служащего в целях настоящего Приложения включает, не ограничиваясь, следующие категории лиц: (1) физическое лицо, которое: (i) занимает должность (по назначению или в результате избрания), предполагающую выполнение законодательных, административных или судебных функций любого характера, или действует от имени подобного лица, (ii) выполняет публичную функцию в интересах или от имени правительственного органа, государственного учреждения или ведомства или (iii) является государственным служащим или агентом международной организации; (2) должностное лицо в значении статьи 285 Уголовного кодекса Российской Федерации; (3) член органов управления организации, принадлежащей государству или контролируемой государством; и (4) лицо, являющееся близким родственником физического лица, указанного в пунктах (1), (2) или (3), или физического лица, которое ранее соответствовало описанию, приведенному в пунктах (1), (2) или (3), и продолжает оказывать непосредственное воздействие на выполнение государственных функций даже после официального ухода со своего поста.

5. Покупатель обязуется по добросовестному запросу со стороны Продавца сотрудничать с Продавцом, чтобы определить, имело ли место нарушение Продавцом пунктов 2 или 3 настоящего Приложения. Если Продавец обоснованно придет к выводу, что нарушение Покупателем имело место, то Продавец вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора, при этом Продавец не возмещает Покупателю понесенные им убытки, связанные с исполнением Договора.

6. Покупатель обязуется возместить Продавцу все убытки, обязательства, ущерб, суммы в рамках судебных решений, оценок, штрафов, суммы в рамках любого урегулирования, издержки и расходы (включая юридические расходы, но ими не ограничиваясь), которые Продавец понесет вследствие любого нарушения Покупателем пунктов 2 или 3 настоящего Приложения.

Подписи и печати сторон:

|  |  |
| --- | --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**АО «Полюс Вернинское»****\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/****М.П.** | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/****М.П.** |

Приложение № 2 к договору купли-продажи недвижимого имущества по результатам аукциона № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Акт**

**приема-передачи**

|  |  |
| --- | --- |
|  **г. Красноярск** |  **«\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 202\_\_ г.** |

**Акционерное общество «Полюс Вернинское» (АО «Полюс Вернинское»)**,ОГРН 1023800732889, находящееся по адресу: 666904, Иркутская область, г. Бодайбо, ул. Мира, д. 2, именуемое в дальнейшем «**Продавец**», в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с одной стороны, и

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,ОГРН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, находящееся по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем **«Покупатель**, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с другой стороны, при совместном наименовании «**Стороны**», составили настоящий акт о нижеследующем:

1. В соответствии с договором купли-продажи недвижимого имущества № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_202\_\_ г. Продавец передал, а Покупатель принял следующее недвижимое имущество:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, площадью \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, находящееся по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, кадастровый номер: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (далее – Объект недвижимости).

2. Покупатель осмотрел и проверил передаваемый Объект недвижимости, а также системы инженерно-технического обеспечения Объекта недвижимости. Объект недвижимости передан в состоянии, соответствующем условиям договора купли-продажи недвижимого имущества и назначению имущества, претензий у Покупателя не имеется. Системы инженерно-технического обеспечения исправны, переданы в рабочем состоянии, необходимом для надлежащей эксплуатации Объекта недвижимости.

3. Покупателю переданы ключи от входных дверей Объекта недвижимости в количестве \_\_\_ (\_\_\_) шт.

4. На момент передачи Объект недвижимости Стороны зафиксировали следующие показания приборов учета (если применимо):

– счетчик электроэнергии: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кВт/ч;

– прибор учета воды:

* горячего водоснабжения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ куб. м;
* холодного водоснабжения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ куб. м.

5. Настоящий акт составлен в двух экземплярах, равной юридической силы, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

6. Подписи Сторон:

|  |  |
| --- | --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**АО «Полюс Вернинское»****\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/****М.П.**«\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_202 г. | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/****М.П.**«\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_202 г. |