**ДОГОВОР купли-продажи недвижимого имущества**

(ФОРМА)

**г.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** **«\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 202\_ г.**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,** именуемый в дальнейшем «**Продавец**»**,** содной стороны, и

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем **«Покупатель»**, с другой стороны, при совместном наименовании «**Стороны**», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

* 1. **Общие положения**
  2. При заключении Договора Стороны руководствуются ст. 447, 448 Гражданского кодекса Российской Федерации, протоколом об итогах аукциона от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 202\_ г. по продаже объектов недвижимого имущества, принадлежащих на праве собственности Продавцу.
     1. **Предмет договора**
  3. Продавец обязуются передать в собственность Покупателя Объекты недвижимости, указанные в п. 2.2. настоящего Договора, а Покупатель обязуется принять эти Объекты недвижимости и уплатить за них определённую настоящим Договором денежную сумму.

1. Предметом настоящего Договора являются следующие объекты недвижимости, ранее и далее по тексту именуемые «Объекты недвижимости»:

2.2.1.

2.2.2.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

1. Продавец гарантируют, что на момент заключения настоящего Договора, указанные в п. 2.2. Объекты недвижимости никому другому не проданы, не подарены, не заложены, в споре, под арестом и запретом не состоят.
2. Сторонам известно, что Земельный участок расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута; имеет ограничения прав, предусмотренных статьей 56 Земельного кодекса РФ, не зарегистрированных в реестре прав и обременений недвижимого имущества (вид ограничений (обременений), срок действия, документы-основания поименованы в выписке из ЕГРН об объекте недвижимости от 21.03.2025 КУВИ-001/2025-74050092; с содержанием всех ограничений в использовании, ограничениями прав на объекты недвижимости, обременениями объектов недвижимости Покупатель ознакомлен.
3. До подписания настоящего договора Покупатель с участием специалистов ознакомился с фактическим состоянием Объекта незавершенного строительства, в частности, он внимательно осмотрел их как снаружи, так и внутри. Покупатель самостоятельно проверил то, как произведены работы по строительству и консервации. Покупатель осмотрел Земельный участок. Также он ознакомился с выписками из ЕГРН на Недвижимое имущество, иными документами на Недвижимое имущество. Все эти документы (копии документов) есть у Покупателя, и он не будет требовать предоставления каких-либо дополнительных документов от Продавца.

Покупатель осознает, что Объект незавершенного строительства, построен более 10 лет назад, возможно неоднократно перестраивался без надлежащего документального оформления этих работ, и что у Продавца отсутствуют документы (проектная, рабочая, исполнительная документация, согласования, сметы и т.д.) на эти работы и по этой причине в Объекте незавершенного строительства могут быть такие недостатки, о которых Стороны не знают и которые проявятся лишь в процессе завершения строительства Объекта.

Покупатель заверяет Продавца, что его устраивает все увиденное. Покупатель готов приобрести Объект незавершенного строительства в том их состоянии, в каком он будет на дату передачи Покупателю.

Покупателя устраивает все вышеизложенное, он принимает на себя все связанные с этим риски и признает, что все эти обстоятельства были учтены Сторонами при формировании стоимости (цены) Объектов недвижимости по настоящему договору.

1. Под понятием купли-продажи сторонами настоящего Договора понимается возмездное отчуждение Продавцом в собственность Покупателя Объектов недвижимости в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и условиями настоящего Договора.
   1. **Цена Объектов недвижимости**
   2. В соответствии с протоколом об итогах аукциона по продаже объектов недвижимого имущества от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 202\_ г. цена Объектов недвижимости составляет **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек**.
2. В цену Объектов недвижимости не включаются расходы по оформлению купли-продажи Объектов недвижимости. Все расходы, связанные с оформлением купли-продажи Объектов недвижимости несет Покупатель.
3. Цена Объектов недвижимости действительна только для настоящего Договора и не является основанием для каких–либо ссылок при переговорах с третьими лицами.
   1. **Условия и порядок расчетов**
4. Задаток, перечисленный Покупателем на расчетный счет Организатора торгов – Акционерное общество «РАД-Холдинг» в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек засчитывается в счет оплаты цены продажи Объектв.
5. С учетом положений п. 4.1. Договора, Покупатель обязан произвести оплату в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек (далее – Цена Договора), в течение 3 (трех) рабочих дней с даты заключения настоящего Договора на текущий счет Продавца по следующим реквизитам:

Счет:

Банк получателя:

к/с:

БИК:

ИНН:

КПП:

* 1. По оплате расходов в связи с государственной регистрацией перехода права собственности на Объекты недвижимости от Продавца к Покупателю, а также по оплате иных обязательных платежей, связанных с оформлением документов, необходимых для перехода права собственности на Объекты недвижимости, несет Покупатель.
  2. Покупатель вправе досрочно исполнить свои обязательства по оплате Объектов недвижимости.
  3. Моментом надлежащего исполнения обязанности Покупателя по оплате Объектов недвижимости является дата поступления денежных средств на расчетный счет Продавца в сумме и в сроки, указанные в настоящем Договоре.
  4. **Обязательства сторон**

1. Продавец обязуется: в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты заключения настоящего Договора и оплаты Покупателем Цены Договора передать Объекты недвижимости, указанные в п.2.2. настоящего Договора, Покупателю по акту приёма-передачи.

Стороны обязуются подать в компетентный орган документы, требуемые для государственной регистрации перехода права собственности, не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты исполнения Покупателем обязанности по оплате Объектов недвижимости.

1. Покупатель обязуется:
2. Произвести оплату стоимости Объектов недвижимости в точном соответствии с условиями настоящего Договора.
3. Нести все расходы, связанные с государственной регистрацией перехода права собственности на Объекты недвижимости.
4. Принять по акту приёма-передачи Объекты недвижимости, являющиеся предметом настоящего Договора.
5. 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.
   * 1. **Условия передачи Объектов недвижимости**
6. Передача Объектов недвижимости Продавцом Покупателю осуществляется на основании требований действующего законодательства и условий настоящего Договора.
7. Передача оформляется актом приёма-передачи Объектов недвижимости, который подписывается сторонами в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты оплаты Объектов недвижимости.
8. Право собственности на Объекты недвижимости возникает у Покупателя после осуществления государственной регистрации перехода права собственности в Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области. Риск случайной гибели и/или случайного повреждения Объектов недвижимости переходит на Покупателя со дня подписания последним акта приема-передачи Объектов недвижимости.
   * + 1. **Ответственность Сторон**
   1. В случае нарушения Покупателем установленных настоящим Договором сроков уплаты денежных средств, Покупатель уплачивает Продавцам 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 Объектов недвижимости не может составлять более десяти календарных дней (далее по тексту именуемая «допустимая просрочка»).

Продавец в течение трех рабочих дней с момента истечения допустимой просрочки направляют 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 суда по месту нахождения Истца 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. Стороны признают, что настоящий договор заключается на взаимовыгодных рыночных условиях, кроме того, каждая из Сторон при заключении настоящего договора действует добровольно и осознанно (имея желание на заключение сделки, понимая ее условия и последствия), какие-либо причины или обстоятельства, понуждающие Стороны к заключению настоящего договора, в том числе в связи с обманом с чьей бы то ни было стороны, злоупотреблением доверием, насилием либо угрозой насилия, равно как и в связи с иными обстоятельствами, отсутствуют.
9. При заключении настоящего договора каждая из Сторон гарантирует:

* что не находится в процедуре (несостоятельности) банкротства, а также не отвечает признакам несостоятельности (банкротства), в том числе критериям неплатежеспособности и/или недостаточности имущества должника и, кроме того, заключение и исполнение настоящего договора не имеет целью и не повлечет таковых негативных последствий для Сторон;
* что настоящий договор не имеет целью и не может привести будь то прямо или косвенно к преимущественному удовлетворению требования (требований) одного кредитора (одних кредиторов) перед другим (другими) либо причинению вреда имущественным интересам кредитора (кредиторов).

10.7. 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.

10.8. Все правоотношения сторон, не урегулированные в настоящем Договоре, регулируются действующим законодательством РФ.

10.9. Настоящий Договор составлен в 3 (трех) подлинных экземплярах, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу, по одному для Продавца, Покупателя и один для регистрирующего органа.

# **11. Юридические адреса, реквизиты и подписи сторон**

|  |  |
| --- | --- |
| **Продавец:** | **Покупатель:** |

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

**АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ**

**по договору купли-продажи недвижимого имущества**

**от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 202\_ г.**

**г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** **«\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 202\_г.**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,** именуемый в дальнейшем «**Продавец**», с одной стороны, и

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем «Покупатель», с другой стороны, при совместном наименовании **«Стороны»**, подписали настоящий акт приема-передачи объекта недвижимости по договору купли-продажи недвижимого имущества от «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 202\_ г. о нижеследующем:

1. В соответствии с условиями Договора купли-продажи недвижимого имущества от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 202\_ г., Продавец передал, а Покупатель принял следующие Объекты недвижимости (далее – Объекты недвижимости):

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

1. Покупатель осмотрел Объекты недвижимости и не имеет замечаний и претензий к Продавцу по состоянию и качеству.
2. Настоящий акт приема - передачи составлен в 3 (трех) подлинных экземплярах, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу, один экземпляр для Продавца, один для Покупателя и один для регистрирующего органа.

|  |  |
| --- | --- |
| **Продавец:**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/** | **Покупатель:**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/** |