**Приложение №\_\_\_**

**к документации об аукционе**

**ДОГОВОР**

**купли-продажи недвижимого имущества №\_\_\_**

|  |
| --- |
| г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г. |

Общество с ограниченной ответственностью «Оазис» (ООО «Оазис»,ИНН 2319039260, КПП 232001001, ОГРН 1062319009521, место нахождения: 354057, г. Сочи, ул. Параллельная, д. 9, Литер 1, пом. 18 (часть)), в лице директора Яковенко Сергея Николаевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Продавец», с одной стороны, и

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем «Покупатель» в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего(-ей) на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор купли-продажи недвижимого имущества №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (далее – «Договор») о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. На основании протокола об итогах открытого аукциона от «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_20\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_, проведенного на электронной торговой площадке «Росэлторг», согласно которому Покупатель признан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ аукциона.

Продавец обязуется передать в собственность Покупателя, а Покупатель принять и оплатить в соответствии с условиями настоящего Договора следующее имущество:

- помещение, назначение: нежилое, площадь 364,9 кв.м., кадастровый номер 78:31:0001486:2484, расположенное по адресу: гор. Санкт-Петербург, Конная улица, дом 13, литера А, помещение 2-Н,13-Н (далее – «Объект недвижимости»).

1.2. Объект недвижимости принадлежит Продавцу на праве собственности, о чем в едином государственном реестре недвижимости 25 июня 2024 года сделана запись регистрации № 78:31:0001486:2484-78/011/2024-7.

1.3. Объект недвижимости передается в собственность Покупателя в том состоянии, в котором он находится на момент заключения Договора.

1.4. До заключения Договора Покупатель произвел осмотр Объекта недвижимости в натуре.

Здание соответствует ожиданиям и требованиям Покупателя, претензий по состоянию, качеству и характеристикам Объекта недвижимости, к документации на Здание, Покупатель к Продавцу не имеет. Покупатель осознает, что фактическое состояние Объекта недвижимости может потребовать проведение силами и за счет Покупателя мероприятий, связанных с его фактическим состоянием. Расходы, понесенные Покупателем в связи с проведением вышеуказанных мероприятий, в случае их наличия, не подлежат компенсации Продавцом и не уменьшают Цену Объекта недвижимости.

1.5. Продавец гарантирует, что на момент заключения настоящего Договора Объект недвижимости не продан, в споре или под арестом не состоит, не является предметом залога и не обременен другими правами третьих лиц.

**2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

2.1. Обязанности Продавца:

2.1.1. Передать Покупателю Объект недвижимости по акту приема-передачи в порядке и в сроки, установленные настоящим Договором, но не ранее исполнения Покупателем обязанности по оплате в соответствии с п. 4.1. настоящего Договора.

2.1.2. Совместно с Покупателем в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента передачи Объекта недвижимости по акту приема-передачи, представить документы и совершить действия, необходимые для государственной регистрации права собственности на Объект недвижимости.

2.2. Обязанности Покупателя:

2.2.1. Принять Объект недвижимости по акту приема-передачи на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

2.2.2. Совместно с Продавцом в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента передачи Объекта недвижимости по акту приема-передачи, представить документы и совершить действия, необходимые для государственной регистрации права собственности на Объект недвижимости.

2.2.3. Произвести оплату на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

В том числе компенсировать документально подтвержденные расходы Продавца по оплате коммунальных и эксплуатационных платежей за Объект недвижимости - за период с даты подписания акта приема-передачи до даты переоформления договоров на предоставление коммунальных и эксплуатационных услуг на Покупателя (при наличии соответствующих услуг/расходов).

2.2.4. Покупатель не имеет права уступать свои права (требования) по Договору, полностью либо частично, без предварительного письменного согласия Продавца. В случае нарушения указанного запрета Покупатель обязан выплатить Продавцу штраф в размере 10% (десять процентов) от суммы, уплачиваемой Покупателем Продавцу в соответствии с 4.1. настоящего Договора.

**3. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ**

3.1. Объект недвижимости передается Продавцом Покупателю по акту приема-передачи (Приложение №1) в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора, но не ранее исполнения Покупателем обязанности по оплате в соответствии с п. 4.1. настоящего Договора.

3.2. Право собственности на Объект недвижимости возникает у Покупателя с момента государственной регистрации перехода права собственности от Продавца к Покупателю.

3.3. Риск случайной гибели или повреждения Объекта недвижимости с момента подписания акта приема-передачи несет Покупатель.

3.4. Обязательство Продавца передать Объект недвижимости считается исполненным после подписания Сторонами акта приема-передачи.

**4. ЦЕНА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

4.1. Общая стоимость (цена) Объекта недвижимости, по которой он продается Продавцом и приобретается Покупателем определена в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек, в том числе НДС 20 % - \_\_\_\_\_\_ рублей \_\_\_\_\_ копеек.

Общая стоимость Объекта недвижимости определена по итогам открытого аукциона №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, зафиксированным в протоколе № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Цена Объекта недвижимости окончательная и изменению не подлежит.

Задаток в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, перечисленный в соответствии с Информационным сообщением, на расчетный счет Продавца, засчитывается в счет оплаты Объекта недвижимости.

Окончательная оплата за Объект недвижимости в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей производится Покупателем не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора путем единовременного перечисления денежных средств на расчетный счет Продавца, указанный в настоящем Договоре, до исполнения Продавцом обязанности, предусмотренной п. 2.1.1. настоящего Договора.

4.2. Все расходы, связанные с государственной регистрацией перехода права по настоящему Договору, несет Покупатель.

**5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ**

5.1. Продавец вправе требовать от Покупателя выплаты неустойки в размере 0,1% от цены Объекта недвижимости, указанной в п.4.1. настоящего Договора, за каждый день просрочки в случае нарушения Покупателем сроков осуществления расчета, предусмотренного п.4.1. Договора.

5.2. Выплата неустойки по Договору осуществляется на основании письменной претензии Стороны, в адрес которой было допущено нарушение условий Договора. Неустойка в таком случае подлежит выплате нарушившей Стороной в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты доставки уведомления, определяемой в соответствии с условиями Договора.

5.3. Заверения Покупателя, указанные в настоящем Договоре, являются заверением об обстоятельствах и в случае их недостоверности Покупатель будет нести ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации и настоящим Договором. В случае одностороннего внесудебного отказа Продавца от исполнения Договора, вызванного нарушением Покупателем условий Договора, касающихся заверений об обстоятельствах, Продавец вправе взыскать с Покупателя убытки в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

**6. ЗАВЕРЕНИЯ ПОКУПАТЕЛЯ ОБ ОБСТОЯТЕЛЬСТВАХ, ИМЕЮЩИХ ЗНАЧЕНИЕ ДЛЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ, ИСПОЛНЕНИЯ И ПРЕКРАЩЕНИЯ ДОГОВОРА (ЗАВЕРЕНИЯ ОБ ОБСТОЯТЕЛЬСТВАХ)**

6.1. Покупатель на дату заключения Договора заверяет Продавца, что обстоятельства, которые могли бы повлиять на решение Продавца заключить Договор, отсутствуют, в частности:

6.1.1*. [в случае заключения договора с физическим лицом, заверение не включается]* Покупатель является юридическим лицом (индивидуальным предпринимателем), надлежащим образом созданным и осуществляющим свою деятельность в соответствии с законодательством Российской Федерации, и представитель, подписывающий от имени Покупателя Договор и иные документы, связанные с заключением, исполнением или прекращением Договора, обладает всеми необходимыми для этого полномочиями в соответствии с законодательством Российской Федерации;

6.1.2. Отсутствуют признаки несостоятельности (банкротства) Покупателя в соответствии с законодательством Российской Федерации, в отношении него не ведется производство по делу о несостоятельности (банкротстве);

6.1.3. Заключение Покупателем Договора не влечет ущемление каких-либо интересов третьих лиц;

6.1.4. Финансовое состояние Покупателя не может отрицательно повлиять на возможность надлежащего исполнения им своих обязанностей по Договору;

6.1.5. Отсутствуют какие-либо события или обстоятельства, которые могли бы повлиять на исполнение Покупателем обязательств по любым другим договорам, а также которые бы могли привести Покупателя к невозможности надлежащим образом исполнять свои обязательства по Договору;

6.1.6. Заключение и исполнение Покупателем Договора не противоречит его учредительным документам, иным сделкам и договоренностям.

6.1.7. Покупатель получил все необходимые корпоративные одобрения в связи с заключением настоящего Договора, а также в связи с его исполнением в соответствии с законодательством Российской Федерации, учредительными документами Покупателя, если таковые необходимы в соответствии с учредительными документами Покупателя;

6.1.8. Покупатель не является лицом, входящим в перечень лиц, указанных в Указе Президента РФ от 1 марта 2022 года № 81, либо входит в перечень категорий лиц, в отношении которых ранее выданы разрешения Правительственной Комиссии на осуществление (исполнение) сделки (операции) в соответствии с п. 16 Постановления Правительства № 295 от 06.03.2022 года.

6.2. В случае если в период исполнения Обязательств, предусмотренных Договором, изменятся обстоятельства, указанные выше в п.6.1 Договора, Покупатель обязуется направить соответствующее уведомление Продавцу в порядке, предусмотренном настоящим Договором, в течение 2 (двух) рабочих дней с момента наступления таких изменений.

**7. УВЕДОМЛЕНИЯ**

7.1. Любые уведомления, направляемые Сторонами в рамках Договора, должны быть оформлены в письменном виде и отправлены по почте заказным или ценным письмом с уведомлением/извещением о вручении (далее - уведомление), курьерской службой, либо вручены уполномоченным представителем Стороны, отправляющей такое уведомление, уполномоченному представителю Стороны, принимающей такое уведомление, по акту приема-передачи документов. Датой уведомления считается дата его доставки, указанная в уведомлении о вручении или доставке, либо дата, указанная в акте приема-передачи документов.

7.2. Если по какой-либо причине извещение о необходимости получения уведомления, направленное почтовой службой по адресу, указанному в настоящем Договоре, либо по адресу места нахождения Стороны, не было принято Стороной, такое уведомление считается полученным по прошествии 5 (пяти) рабочих дней после его передачи в почтовое отделение, направившее извещение о необходимости получения уведомления.

7.3. Стороны обязуются в письменной форме в соответствии с условиями настоящего Договора информировать друг друга об изменении адресов и банковских реквизитов в течение 3 (трех) рабочих дней, следующих за днем внесения таких изменений.

7.4. Уведомление об изменении адресов и банковских реквизитов должно быть подписано надлежащим образом уполномоченным представителем Стороны. В случае неуведомления или ненадлежащего уведомления все действия другой Стороны по указанным в Договоре адресам и реквизитам считаются исполненными надлежащим образом, и все негативные последствия, связанные с неуведомлением или ненадлежащим уведомлением, несет нарушившая Сторона.

**8. ПОРЯДОК РАССМОТРЕНИЯ СПОРОВ**

8.1. Отношения, вытекающие из Договора, регулируются законодательством Российской Федерации.

8.2. Все споры и разногласия по Договору Стороны разрешают путём переговоров.

8.3. Претензионный порядок урегулирования споров будет применяться Сторонами в случаях, предусмотренных законом. Претензия в рамках Договора должна быть направлена в порядке, предусмотренном разделом 7 настоящего Договора. Срок рассмотрения претензии 10 (десять) рабочих дней с момента ее доставки.

8.4. В случае если споры и разногласия не урегулированы в соответствующем порядке и в сроки, определенные в настоящем разделе Договора, то все споры, разногласия, претензии и требования, возникающие из настоящего Договора или прямо, или косвенно связанные с ним, в том числе касающиеся его заключения, существования, изменения, исполнения, нарушения, расторжения, прекращения и действительности, подлежат разрешению в Арбитражном суде города Москвы.

**9. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ**

9.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных обстоятельств, возникших после заключения Договора, которые Сторона не могла ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся стихийные явления: землетрясение и наводнение; обстоятельства общественной жизни: военные действия, террористические акты, крупномасштабные забастовки и гражданские беспорядки; запретительные или ограничительные меры, изложенные в актах государственных органов власти или управления, препятствующие исполнению обязательств по Договору.

9.2. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы подвергшаяся их воздействию Сторона должна в письменной форме уведомить о данных обстоятельствах другую Сторону не позднее 7 (семи) рабочих дней с даты начала их действия, а при невозможности уведомления в указанный срок по причине действия таких обстоятельств непреодолимой силы - при первой возможности с приложением документов, подтверждающих обстоятельства, которые препятствовали направлению уведомления. Извещение должно содержать сведения о характере обстоятельств непреодолимой силы, а также подтверждение их прямого влияния на возможность исполнения Стороной своих обязательств по Договору и предполагаемый срок исполнения таких обязательств. Ненаправление уведомления, равно как и несвоевременное и/или ненадлежащее уведомление о форс-мажорных обстоятельствах лишает соответствующую Сторону права на освобождение от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору по причине указанных обстоятельств. Срок исполнения Сторонами своих обязательств по Договору продлевается соразмерно времени, в течение которого действуют обстоятельства непреодолимой силы и их последствия, препятствующие исполнению настоящего Договора.

9.3. По окончании действия обстоятельств непреодолимой силы соответствующая Сторона должна без промедления, но не позднее 3 (трёх) рабочих дней со дня прекращения обстоятельств непреодолимой силы и их последствий, препятствующих исполнению Договора, известить об этом другую Сторону в письменной форме. В извещении должен быть указан срок, в который предполагается исполнить обязательства по Договору.

9.4. В случаях, когда обстоятельства непреодолимой силы и (или) их последствия продолжают действовать более 3 (трёх) месяцев подряд, любая из Сторон вправе в одностороннем внесудебном порядке расторгнуть Договор, предупредив об этом в письменной форме другую Сторону за 10 (десять) рабочих дней до планируемой даты расторжения Договора. Стороны предпримут все разумные усилия по снижению любых убытков, которые они могут понести в результате расторжения Договора в связи с действием обстоятельств непреодолимой силы.

**10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА И ОСНОВАНИЯ РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА**

10.1. Настоящий Договор считается заключённым и вступает в силу с момента его подписания обеими Сторонами.

10.2. Продавец вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора, направив Покупателю соответствующее уведомление, в следующих случаях:

10.2.1. В случае нарушения Покупателем срока оплаты, определенного в пункте 4.1. Договора, более чем на 10 (десять) календарных дней.

10.2.2. В случае нарушения Покупателем срока приемки Объекта недвижимости, определенного в п. 3.1. Договора более чем на 10 (десять) календарных дней.

10.2.3. В случае нарушения Покупателем условий Договора, касающихся заверений об обстоятельствах, изложенных в разделе 6 настоящего Договора.

10.3. В указанных в пункте 12.2. случаях Продавец направляет Покупателю уведомление об одностороннем внесудебном отказе от исполнения Договора. Договор будет считаться расторгнутым с даты, указанной в таком уведомлении. Отказ от исполнения Договора по основаниям, предусмотренным в п.12.2. Договора, не лишает Продавца права на применение штрафных санкций, предусмотренных в Договоре.

10.4. Покупатель не вправе безмотивно отказаться частично или полностью от исполнения обязательств по договору в одностороннем внесудебном порядке.

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

**13. ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ**

Неотъемлемой частью настоящего Договора являются следующие приложения:

Приложение № 1 - Форма акта приема-передачи.

1. **АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Продавец:  **ООО «Оазис»**  354057, Краснодарский край, г. Сочи, ул. Параллельная, дом 9, Литер 1,  пом. 18 (часть)  ИНН 2319039260, КПП 232001001,  р/с 40702810300720001726  Филиал «Центральный» Банк ВТБ (ПАО)  к/с 30101810145250000411  БИК 044525411  Директор  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/С.Н. Яковенко/  М.П. | Покупатель: | **Продавец: Покупатель:** |

Приложение №1

к Договору купли - продажи недвижимого имущества

№ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_20\_\_ года

**АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ**

**ФОРМА**

«\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Оазис» (ООО «Оазис»,ИНН 2319039260, КПП 232001001, ОГРН 1062319009521, место нахождения: 354057, г. Сочи, ул. Параллельная, д. 9, Литер 1, пом. 18 (часть)), в лице директора Яковенко Сергея Николаевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Продавец», с одной стороны, и

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем «Покупатель» в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего(-ей) на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», составили настоящий акт к Договору купли-продажи недвижимого имущества №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ о нижеследующем:

1. Продавец передал, а Покупатель принял следующее имущество: помещение, назначение: нежилое, площадь 364,9 кв.м., кадастровый номер 78:31:0001486:2484, расположенное по адресу: гор. Санкт-Петербург, Конная улица, дом 13, литера А, помещение 2-Н, 13-Н (далее – «Объект недвижимости»).

2. Покупатель подтверждает, что до заключения настоящего Договора провел полный осмотр Объекта недвижимости, был ознакомлен с техническим состоянием Объекта недвижимости, и в полной мере обладает информацией о степени износа Объекта недвижимости.

Покупатель не имеет каких-либо претензий к состоянию Объекта недвижимости.

3. Настоящий акт приема-передачи составлен в 2 (двух) экземплярах, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

ПОДПИСИ СТОРОН:

|  |  |
| --- | --- |
| Продавец: | Покупатель: |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/**  м.п. | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/**  м.п. |

**Форма акта утверждена:**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Продавец: | | Покупатель: | |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/  м.п. | | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/  м.п. | |