**Договор купли-продажи имущества**

г. Крымск «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2024 г.

Албанов Александр Георгиевич, паспорт Российской Федерации …., именуемый в дальнейшем «Продавец», и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Покупатель», при совместном упоминании – «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора
2. Продавец обязуется передать в собственность Покупателю, а Покупатель обязуется принять и оплатить **следующее Имущество:** нежилое здание площадью 32,2 кв.м (кадастровый номер 23:15:0000000:844) и нежилое здание площадью 218,7 кв.м. (кадастровый номер 23:45:0101183:151), адрес (местонахождение): Россия, Краснодарский край, Крымский район, г. Крымск, ул. Лагерная, 142.
3. Имущество принадлежит Продавцу на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «27» марта 2015 г. сделана запись регистрации: нежилое здание площадью 218,7 кв.м. (кадастровый номер 23:45:0101183:151) № 23-23/028-23/028/802/2015-502/2 и нежилое здание площадью 32,2 кв.м (кадастровый номер 23:15:0000000:844) № 23-23/028-23/028/802/2015-503/2.
4. Имущество расположено на земельном участке с кадастровым номером 23:45:0101183:25, представленном Продавцу в пользование по договору аренды земельного участка от 26.09.2005 №4500000756, (далее – Договор аренды земельного участка), о чем в Едином государственном реестре прав на Имущество и сделок с ним 12.01.2006 сделана запись регистрации № 23-23-28/075/2005-405
5. Продавец передает (уступает), а Покупатель принимает права и обязанности по Договору аренды земельного участка в полном объеме в порядке, предусмотренном действующим законодательством, с даты государственной регистрации перехода права аренды земельного участка по Договору аренды земельного участка.
6. Покупатель обязан вносить арендную плату по Договору аренды земельного участка, начиная с даты государственной регистрации перехода права собственности на Имущество.
7. Продавец подтверждает, что на момент заключения Договора Имущество и право аренды земельного участка, указанного в пунктах 1.2., 1.3. Договора, никому другому не продано, в споре или под арестом не состоит, не является предметом залога и не обременено правами третьих лиц.
8. Покупатель является победителем торгов по продаже имущества, принадлежащего Продавцу, согласно Протоколу «Подведения итогов торгов \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.
9. Риск случайного повреждения или случайной гибели, а также порчи и/или утраты Имущества переходит к Покупателю с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи Имущества, оформленного согласно Приложению № 1 к Договору.
10. Цена и порядок расчетов
11. Цена Имущества по Договору составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) руб. \_\_\_\_\_\_ копеек.
12. Сумма задатка в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) руб.\_\_\_\_\_\_\_\_ копеек, внесенная Покупателем засчитывается в счет оплаты цены Имущества по Договору.
13. Цену Имущества, указанную в п.2.1. Договора, за вычетом суммы задатка, указанного в п.2.2. Договора, Покупатель оплачивает Продавцу путем перечисления денежных средств на расчетный счет Продавца, указанный в разделе 10 Договора, в течение 5 (пяти) календарных дней со дня подписания Договора, с последующим предоставлением Продавцу платежных документов, подтверждающих оплату, в порядке согласно п. 3.3.1 Договора.
14. Датой исполнения Покупателем обязанности по оплате Имущества считается дата зачисления денежных средств на расчетный счет Продавца.
15. Покупатель оплачивает все расходы, связанные с заключением Договора, государственной регистрацией перехода права собственности на Имущество к Покупателю, в том числе комиссии, сборы и иные платежи, согласно тарифам банков.
16. Покупатель несет расходы, связанные с государственной регистрацией перехода к Покупателю права аренды земельного участка по Договору аренды земельного участка в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.
17. Права и обязанности сторон
    1. Продавец обязан:

3.1.1. Передать Покупателю Имущество и земельный участок по Актам приема-передачи и все относящиеся к нему документы не позднее 10 (десяти) календарных дней со дня зачисления денежных средств на расчетный счет Продавца.

3.2. Продавец имеет право:

3.2.1. В одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случае просрочки оплаты или неоплаты Покупателем денежных средств в размере, указанном в п. 2.1. Договора, в течение 5 рабочих дней с даты истечения срока на оплату согласно п.2.3. Договора. При этом в соответствии со статьей 381 Гражданского кодекса Российской Федерации задаток, указанный в п.2.2. Договора, Покупателю Продавцом не возвращается.

3.2.2. В случае одностороннего отказа Покупателя от исполнения Договора, в том числе неоплаты цены Имущества, взыскать с Покупателя штраф в размере 10 % (десяти процентов) от цены Имущества, указанного в пункте 2.1. Договора. При этом задаток, указанный в п.2.2. Договора, Покупателю Продавцом не возвращается.

3.2.3. За несвоевременное исполнение обязательств по Договору взыскать с Покупателя пеню в размере 0,03 % от цены Имущества, указанной в п. 2.1. Договора, за каждый день просрочки.

3.3. Покупатель обязан:

3.3.1. Оплатить Имущество по цене, указанной в пункте 2.1. Договора, в порядке и на условиях, предусмотренных Договором, и в течение 1 (одного) рабочего дня с даты оплаты передать Продавцу платежные документы, указанные в п.2.3 Договора до подачи настоящего договора на государственную регистрацию перехода права на Имущество.

3.3.2. Принять от Продавца Имущество и земельный участок по Актам приема-передачи и все относящиеся к нему документы не позднее 10 (десяти) календарных дней со дня зачисления денежных средств на расчетный счет Продавца.

3.3.3. В полном объеме и своевременно исполнять обязанности по Договору аренды земельного участка, в том числе по оплате арендных платежей, с учетом п.1.4. Договора.

1. Срок действия договора

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

4.2. Датой передачи Продавцом Имущества и земельного участка Покупателю считается дата подписания Сторонами Актов приема-передачи.

4.3. Право собственности на Имущество переходит от Продавца к Покупателю с даты государственной регистрации перехода права собственности по Договору в регистрирующем органе.

1. Ответственность сторон
   1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством и условиями Договора.

5.2. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору, обязана возместить другой Стороне причиненные такими нарушениями убытки.

5.3. Покупатель обязан уплатить Продавцу штрафы в случае их предъявления Продавцом согласно пунктам 3.2.2, 3.2.3 Договора.

6. Обстоятельства непреодолимой силы

6.1. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение обязательств по настоящему Договору по причине возникновения обстоятельств непреодолимой силы, непосредственно повлиявших на исполнение договорных обязательств.

6.2. Сторона, подвергшаяся воздействию обстоятельств непреодолимой силы, обязана немедленно в письменном виде уведомить об этом другую Сторону, описав их характер. Несвоевременное уведомление или не уведомление лишает соответствующую Сторону права ссылаться на них в будущем.

6.3. Возникновение обстоятельств непреодолимой силы должно быть подтверждено компетентным органом.

6.4. При возникновении обстоятельств непреодолимой силы Стороны согласуют вопрос дальнейшего исполнения настоящего Договора.

7. Условия конфиденциальности

7.1.  Стороны обязаны соблюдать конфиденциальность и обеспечивать безопасность персональных данных, обрабатываемых в рамках исполнения обязательств по настоящему Договору, согласно требованиям Федерального закона от 27 июля 2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных» и принятых в соответствии с ним нормативно-правовых актов.

8. Заключительные положения

8.1. Все вопросы, возникающие между Сторонами, разрешаются путём переговоров. В случае не достижения согласия между Сторонами - спор разрешается в судебном порядке.

8.2. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора, если докажут, что нарушение условий настоящего Договора было вызвано действием непреодолимой силы или иными форс-мажорными обстоятельствами.

8.3. Все изменения и дополнения к настоящему Договору действительны в случае их письменного оформления и подписания Сторонами.

8.4. Настоящий Договор составлен в трёх экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон Договора, третий экземпляр – для органа государственной регистрации.

9. Приложения, являющиеся неотъемлемой частью договора

10.1. Копия Свидетельства о регистрации права.

10.2. Копия договора аренды

10.3. Протокол № 1 (торги)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

10.4. Приложение № 1 - Форма Акта приема-передачи Имущества. (Образец).

10.5. Приложение № 2 - Форма Акта приема-передачи земельного участка (Образец).

10. Реквизиты и подписи сторон

|  |  |
| --- | --- |
| **ПРОДАВЕЦ:** | **ПОКУПАТЕЛЬ:** |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /И.О. Фамилия/  М.П. | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /И.О. Фамилия/  М.П. |

Приложение № 1 к Договору купли-продажи имущества

от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2024

№\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

|  |  |
| --- | --- |
| |  | | --- | | АКТ приема-передачи Имущества  к Договору от «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2024  г. Крымск «\_\_\_» 2024 г.  Албанов Александр Георгиевич, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ , именуемый в дальнейшем «Покупатель», далее вместе именуемые «Стороны», составили настоящий Акт о нижеследующем:  1.Продавец в соответствии с Договором от «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2024 г. (далее по тексту - Договор) по настоящему акту передал, аПокупатель принял следующее Имущество:  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (далее –имущество);  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (далее –имущество).  2. Указанное Имущество передается в том виде, в котором оно было осмотреноПокупателем. Покупатель к состоянию Имущества и его техническому состояния претензий не имеет.  3. Настоящий Акт приема-передачи Имущества составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу - по одному для каждой из сторон, третий экземпляр – для органа государственной регистрации.  ПОДПИСИ СТОРОН:  **Продавец:** **Покупатель:**    \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/И.О. Фамилия/ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/И.О. Фамилия/ |   **Форма Акта приема-передачи Имущества** |

Приложение № 2 к Договору купли-продажи имущества

от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2024

№\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| |  | | --- | | АКТ приема-передачи земельного участка  к Договору от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2024  г. Крымск «\_\_\_» 2024  Албанов Александр Георгиевич, именуемый в дальнейшем «Продавец», действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ , именуемый в дальнейшем «Покупатель», далее вместе именуемые «Стороны», составили настоящий Акт о нижеследующем:  обра**зец**  1.Продавец в соответствии с Договором от «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2024 г. (далее по тексту - Договор) по настоящему акту передал, а Покупатель принял земельный участок, занятый следующим Имуществом:  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ .  2. Покупатель к состоянию земельного участка претензий не имеет.  3. Настоящий Акт приема-передачи земельного участка составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу - по одному для каждой из сторон, третий экземпляр – для органа государственной регистрации.  ПОДПИСИ СТОРОН:  **Продавец:** **Покупатель:**    \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/И.О. Фамилия/ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/И.О. Фамилия/ |   **Форма Акта приема-передачи земельного участка**   |  |  | | --- | --- | | **Продавец:**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/И.О. Фамилия/ М.П. | **Покупатель:**    \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/И.О. Фамилия/ М.П. | |