ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

г. Пермь «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_2022 года

**Епифанова Любовь Евгеньевна**, именуемая далее «Продавец», с одной стороны, и

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Покупатель», с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**I. Предмет договора**

1.1. В соответствии с результатами открытых торгов с открытой формой представления предложения о цене по продаже имуществ, информация о которых опубликована на электронной торговой площадке kartoteka.ru (идентификационный номер \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_), оформленными в виде протокола о результатах торгов по лоту № 1\_от\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, Продавец передает в собственность Покупателя, а Покупатель обязуется принять и оплатить следующее имущество:

- нежилое помещение, расположенное по адресу: Пермский край, г. Пермь, Мотовилихинский район, б-р Гагарина, д. 65а, этаж №1, кадастровый номер 59:01:4319064:331, площадь 1095.9 кв. м (Далее – «Имущество», «Объект»).

Одновременно с Объектом к Покупателю переходит право собственности на долю в размере 1172/10000 на земельный участок с кадастровым номером 59:01:4319064:28 площадью 4278 +/- 7 кв.м. по адресу: Пермский край, г. Пермь, Мотовилихинский район, б-р Гагарина, 65а, являющийся общим имуществом собственников нежилых помещений и принадлежащий Продавцу на праве общей долевой собственности на основании договора купли-продажи земельного участка № 0030-18 от 31.01.2018г., номер и дата государственной регистрации права № 59:01:4319064:28-59/088/2018-1 от 27.03.2018г.

1.2. Объект находится в собственности Продавца на основании Договора купли-продажи недвижимого имущества от 26.02.2016г. (дата государственной регистрации права: № 59-59/022-59/022/201/2016-4727/2 от 29.02.2016), что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН).

1.3. Одновременно с объектом передаются документы, относящиеся к недвижимому имуществу:

- технический план помещений (копия);

- кадастровый паспорт (копия).

1.4. Продавец гарантирует, что на момент заключения Договора объект в споре или под арестом не состоит, не является предметом залога и не обременен другими правами третьих лиц.

1.5. Стороны ставят в известность о том, что настоящий договор заключен по доброй воле. Насилия, угрозы, злонамеренного соглашения представителя одной стороны с другой стороной или стечения тяжелых обстоятельств, вследствие которых настоящий Договор заключен на крайне невыгодных для какой-либо стороны условиях, нет.

1.6. На момент подписания договора недвижимое имущество осмотрено Покупателем, находится в состоянии, пригодном для использования по назначению, все электрические сети, водопровод, канализация, сантехническое оборудование находятся в исправном состоянии.

1.7. При заключении настоящего договора Продавец дает Покупателю заверения (гарантии) о следующих обстоятельствах, имеющих существенное значение для заключения и исполнения настоящего договора Покупателем:

Продавец заверяет, что на момент совершения настоящего договора принадлежащий ему Объект никому не продан, не подарен, не заложен, в споре и под запрещением (арестом) не состоит, не является предметом действующих соглашений о найме (ссуде, аренде), предварительных соглашений; не является общей совместной собственностью супругов, на Объект отсутствуют любые правопритязания третьих лиц; лиц, временно отсутствующих, но сохраняющих право пользования Объектом, не имеется. Продавец заверяет об отсутствии претензий и споров в отношении Объекта, в т.ч. по вопросам состава и использования общего имущества, потребления коммунальных ресурсов. Продавец заверяет, что в отношении Объекта на момент совершения настоящего договора отсутствуют какие либо акты государственных органов (в т.ч. архитектурного, пожарного, санитарного надзора и пр.), запрещающих или ограничивающих использование Объектов, либо предписывающих устранение каких-либо нарушений в обустройстве, конструкции, планировке, санитарном состоянии Объекта. Объект не содержит каких либо существенных недостатков (неустранимых недостатков, недостатков, которые не могут быть устранены без несоразмерных расходов или затрат времени, или выявляются неоднократно, либо проявляются вновь после их устранения, и других подобных недостатков). Продавец заверяет об отсутствии нарушений заключением настоящего договора каких-либо прав несовершеннолетних/недееспособных лиц, а также супруга (в т.ч. бывшего). Продавец заверяет об отсутствии у него психических, наркологических и иных заболеваний, препятствующих к заключению и исполнению им настоящего договора. Продавец имеет все правомочия на отчуждение Объекта, не заблуждается, действует по своей воле и у него отсутствуют обстоятельства, вынуждающие продавать Объект на крайне невыгодных для себя условиях; сделка не является ничтожной, мнимой, притворной или кабальной; обмана, насилия, угроз не применялось; других оснований, установленных положениями Гражданского Кодекса РФ о недействительности сделок, не имеется. Продавец не имеет долгов и/или любых иных неисполненных обязательств, которые могут повлечь банкротство Продавца, Продавцу ничего не известно о кредиторах, которые могут обратиться в суд с иском о признании Продавца банкротом, в отношении Продавца не начата процедура банкротства, Продавец сам не планирует обращаться в суд о признании себя банкротом.

Покупатель заверяет, что он обладает полной правоспособностью на заключение Договора, а также на исполнение своих обязательств и осуществление своих прав по Договору или в связи с ним; не отвечает и в результате исполнения договора не будет отвечать признакам банкротства (несостоятельности); получил все корпоративные согласия и одобрения, а также все согласования и разрешения государственных органов, органов местного самоуправления и иных третьих лиц, которые в соответствии с применимым правом и учредительными документами такой стороны необходимы для заключения и исполнения Договора; подтверждает, что получил от Продавца всю информацию об Объекте и не имеет заблуждений относительно предмета договора и условий его исполнения.

Стороны несут ответственность за недостоверность указанных в настоящем пункте заверений (гарантий). Стороны установили, что недостоверность любого из указанных в настоящем пункте заверений (гарантий) является безусловным основанием для предъявления предусмотренных законом и договором требований, в т.ч. о расторжении настоящего договора и возмещения убытков.

В случае предъявления третьими лицами требования/иска к Покупателю об оспаривании договора, изъятии (истребовании) у Покупателя Объекта, Покупатель привлекает Продавца к участию в споре, а Продавец обязан вступить в данный спор (в том числе на стадии досудебного урегулирования) на стороне Покупателя. В случае, если основанием для признания настоящего договора недействительным, явились обстоятельства, связанные с неправомерными действиями (бездействием) Продавца, всю ответственность по требованиям/искам третьих лиц Продавец принимает на себя в полном объеме.

1.8. Стороны подтверждают, что Покупатель принял все разумные и исчерпывающие меры для выяснения правомочия Продавца на отчуждение Объекта и является добросовестным приобретателем Объекта. В этой связи, руководствуясь статьями 302, 421 Гражданского Кодекса РФ, Стороны соглашаются, что при предъявлении Продавцом или третьими лицами иска об оспаривании договора (расторжении, признании незаключенным/недействительным), изъятии (истребовании) у Покупателя Объекта, Объект не может быть изъят у Покупателя, исполнившего договор и являющегося добросовестным приобретателем.

Стороны настоящим установили, что в случае наступления обстоятельств, при которых Покупатель будет обязан возвратить Объект Продавцу или третьему лицу (расторжение договора, применение последний недействительности сделки, истребование Объекта у Покупателя и иное), Продавец возвращает Покупателю все выплаченные денежные средства. Компенсация убытков осуществляется по основаниям и в размере, предусмотренном ст. 15 ГК РФ., а также возмещаются все понесенные Покупателем убытки и судебные расходы. Возврат Объекта осуществляется Покупателем только после возврата Продавцом денежных средств, полученных по настоящему договору, а также выплаты штрафных санкций и (или) убытков из настоящего договора. В случае истребования Объекта у Покупателя до момента возврата Продавцом денежных средств, полученных по настоящему договору, а также выплаты штрафных санкций и (или) убытков из настоящего договора, Объект является находящимся в залоге у Покупателя в обеспечение названных обязательств Продавца. Залог обеспечивает как основное обязательство, так и все существующие акцессорные обязательства и затраты на истребование долга.

1.9. Передача Имущества должна быть осуществлена в день подписания настоящего договора. Подписанием настоящего договора стороны подтверждают передачу имущества, составление и подписание отдельного акта приема-передачи имущества не требуется.

**II. Стоимость имущества и порядок его оплаты**

2.1. Общая стоимость Имущества определена на основании протокола о результатах торгов от \_\_\_\_\_\_по лоту № 1, предложения Покупателя от \_\_\_\_\_\_\_ и составляет **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб.**

Стороны договорились, что для целей бухгалтерского учета стоимость доли в праве собственности в размере 1172/10000 на земельный участок с кадастровым номером 59:01:4319064:28 площадью 4278 +/- 7 кв.м., являющийся общим имуществом собственников нежилых помещений, равняется 967 750,52 (девятьсот шестьдесят семь тысяч семьсот пятьдесят) руб. 52 коп.

2.2.Сумма задатка в размере **2 000 000,00 руб**., внесенная Покупателем в безналичной форме согласно Договора о задатке № \_\_\_\_\_\_\_ от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 201\_\_ г., зачитывается в счет частичной оплаты цены имущества. Указанная сумма обеспечивает исполнение обязательств Покупателя по настоящему договору и до момента полного исполнения обязательств Покупателем в соответствии с п.п.2.1, 2.3.1 настоящего договора является задатком.

2.3. Оплата стоимости имущества, указанной в пункте 2.1. настоящего Договора, производится в следующем порядке:

2.3.1. Единовременным платежом за вычетом суммы задатка, указанной в п.2.2. настоящего договора, в течение 10 (десяти) дней с момента подписания настоящего договора.

2.4. Оплата производится любым, не запрещенном законом способом с соблюдением правил, установленных федеральным законодательством и иными нормативными правовыми актами. При использовании безналичной денежной формы расчета, в том числе с участием третьих лиц, оплата производится путем перечисления денежных средств на расчетный счет Продавца, указанный в разделе VIII настоящего Договора, либо расчетный счет третьего лица по указанию Продавца.

2.5. Надлежащим выполнением обязательств Покупателя по оплате стоимости имущества, указанной в пункте 2.1. настоящего Договора, является списание денежных средств в порядке, сумме и сроки, указанные в п. 2.3.1 настоящего Договора, с расчетного счета Покупателя или внесение Покупателем наличных денежных средств в кассу Продавца, третьего лица по указанию Продавца, либо проведение зачета в пользу и/или с участием третьего лица по указанию Продавца.

**III. Переход права собственности на имущество**

3.1. Право собственности на Имущество переходит к Покупателю с момента государственной регистрации перехода права собственности.

3.2. В течение 10 (десяти) рабочих дней с даты выполнения Покупателем своих обязательств, предусмотренных п. 2.3.1. Договора, в полном объеме Продавец обязан обратиться в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество, с заявлением о государственной регистрации перехода права собственности на Имущество по настоящему договору к Покупателю. Одновременно с заявлением Продавец обязан предоставить для осуществления государственной регистрации перехода права все требуемые от него регистрирующим органом сведения и документы.

**IV. Соглашение о задатке**

4.1. При расторжении настоящего договора по инициативе Продавца в связи с нарушением условий договора Покупателем, задаток, предусмотренный п.2.2 настоящего договора, остается у Продавца.

4.2. При расторжении настоящего договора по инициативе Покупателя в связи с нарушением условий договора Продавцом, Продавец уплачивает Покупателю задаток, предусмотренный п.2.2 настоящего договора, в двойном размере.

**V. Ответственность сторон**

5.1. За невыполнение или ненадлежащее выполнение обязательств по настоящему Договору виновная сторона несет имущественную ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

5.2. В случае нарушения Покупателем обязательства по перечислению платежа, предусмотренного п.2.3.1 настоящего договора более, чем на 5 (пять) дней, Продавец вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего договора и потребовать возмещения убытков. При этом задаток, уплаченный Покупателем в соответствии с п.2.2 настоящего договора, остается у Продавца.

5.3. За просрочку платежа, предусмотренного п. 2.3.1. настоящего Договора, Продавец вправе потребовать уплаты Покупателем пени в размере 0,1% от неоплаченной суммы за каждый день просрочки до момента полного погашения, но не более 10% от общей стоимости Имущества.

5.4. В случае уклонения Продавца от представления в регистрирующий орган документов для оформления перехода права собственности на Имущество (п. 3.2. Договора), Покупатель вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора, тем самым расторгнув Договор в одностороннем порядке, письменно уведомив Продавца о расторжении настоящего Договора, и потребовать возврата задатка (п. 2.2. Договора) в двойном размере.

Покупатель вправе на свое усмотрение, не отказываясь от Договора, потребовать уплаты Продавцом штрафа в размере 0,1% от фактически уплаченной Покупателем по Договору суммы за каждый день просрочки исполнения Продавцом своих обязательства, предусмотренных п. 3.2. настоящего Договора.

5.5. В случае невыполнения или ненадлежащего выполнения обязательств по настоящему Договору виновная Сторона возмещает другой Стороне убытки, причиненные невыполнением или ненадлежащим выполнением обязательств, в соответствии с законодательством Российской Федерации

**VI. Прочие условия**

6.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания и прекращает свое действие при:

- надлежащем исполнении Сторонами своих обязательств;

* расторжении в предусмотренных федеральным законодательством и настоящим Договором случаях;
* возникновении иных оснований, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

6.2. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору действительны только в том случае, если они совершены в письменной форме и подписаны Сторонами или надлежаще уполномоченными на то представителями Сторон.

6.3. Все уведомления и сообщения должны направляться в письменной форме.

6.4. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

6.5. Все споры и разногласия, возникающие между Сторонами по вопросам, не нашедшим своего разрешения в тексте настоящего Договора, будут разрешаться путем переговоров на основе действующего законодательства РФ, а при невозможности их разрешения мирным путем – в суде по месту нахождения (жительства) истца по истечение 10 (десяти) рабочих дней с момента направления претензии.

**VII. Заключительные положения**

7.1. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон и один для органа, осуществляющего государственную регистрацию.

7.2. Расходы на государственную регистрацию перехода права собственности на недвижимое Имущество оплачиваются Покупателем.

**VIII. Реквизиты и подписи Сторон**