Приложение № 4 к

Аукционной документации

**ДОГОВОР**

**купли-продажи недвижимого имущества,**

**находящегося в собственности АО «Экспресс-пригород»**

г. Новосибирск «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2024 г

**Акционерное общество «Экспресс-пригород»**, именуемое в дальнейшем **«Продавец»,** в лице генерального директора Невежина Вячеслава Сергеевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем **«Покупатель»**, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с другой стороны, вместе именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем.

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.**

1.1. Продавец обязуется передать в собственность, а Покупатель оплатить и принять в соответствии с условиями настоящего Договора следующее недвижимое имущество, объединенное наименованием «Туристическая база»:

а) Здание. Кадастровый номер 42:12:0102015:2560. Площадь 314 кв.м. Назначение: нежилое. Наименование: Туристическая база. Склад спортивного инвентаря. Количество этажей, в том числе подземных этажей: 2, в том числе подземных 0, далее именуемое – Объект 1, расположенный по адресу: Российская Федерация, Кемеровская область-Кузбасс, Таштагольский муниципальный район, Шерегешское городское поселение, поселок городского типа Шерегеш, ул. Фурманова, 4/3.

б) Здание. Кадастровый номер 42:12:0102015:2541. Площадь 100,5 кв.м. Назначение: нежилое. Наименование: Туристическая база. Вспомогательное здание 1. Количество этажей, в том числе подземных этажей: 2, в том числе подземных 0, далее именуемое - Объект 2, расположенное по адресу: Российская Федерация, Кемеровская область-Кузбасс, Таштагольский муниципальный район, Шерегешское городское поселение, поселок городского типа Шерегеш, ул. Фурманова, 4/3, строение 1.

в) Здание. Кадастровый номер 42:12:0102015:2543. Площадь 68 кв.м. Назначение: нежилое. Наименование: Туристическая база. Вспомогательное здание 2. Количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, в том числе подземных 0, далее именуемое -Объект 3, расположенный по адресу: Российская Федерация, Кемеровская область-Кузбасс, Таштагольский муниципальный район, Шерегешское городское поселение, поселок городского типа Шерегеш, ул. Фурманова, 4/3, строение 2.

1.2. Объект1, Объект 2, Объект 3, в дальнейшем совместно именуемые «Объекты», принадлежат Продавцу на праве собственности:

Объект 1 (кадастровый номер 42:12:0102015:2560.) принадлежит Продавцу на праве собственности, что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра недвижимости от 26.05.2021.

Объект 2 (кадастровый номер 42:12:0102015:2541) принадлежит Продавцу на праве собственности, что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра недвижимости от 19.05.2021.

Объект 3 (кадастровый номер 42:12:0102015:2543) принадлежит Продавцу на праве собственности, что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра недвижимости от 19.05.2021.

Продавец гарантирует, что передаваемые Объекты свободны от прав третьих лиц, не находятся под арестом, в залоге и не являются предметом спора.

**2. ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК.**

2.1. Земельный участок, занимаемый Объектом (далее - Участок), и необходимый для его использования, расположен по адресу: Российская Федерация, Кемеровская область, г. Таштагол, ул. Фурманова, 4/3, имеет следующие основные характеристики: площадь - 9 965,0 кв.м, кадастровый номер. 42:12:0102015:132, категория земель – земли населенный пунктов, виды разрешенного использования размещение туристической базы, для иных видов жилой застройки.

2.2. Участок принадлежит Продавцу на праве аренды на основании Договора аренды земельного участка от 16.05.2012 № 14560, что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра недвижимости от 22.01.2021 № КУВИ-002/2021-1281209.

**3. ЦЕНА ДОГОВОРА.**

3.1.Цена Договора установлена Сторонами по результатам открытого аукциона и составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб. \_\_\_ 00 коп., кроме того НДС - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб. \_\_\_\_ коп., всего с учетом НДС \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб. 00 коп., в том числе:

3.1.1.Цена Объекта 1 установлена Сторонами в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_рублей \_\_\_коп., кроме того НДС \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей \_\_ коп.

3.1.2. Цена Объекта 2 установлена Сторонами в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_рублей \_\_\_коп., кроме того НДС \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей \_\_ коп.

3.1.3. Цена Объекта 3 установлена Сторонами в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_рублей \_\_\_коп., кроме того НДС \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей \_\_ коп.

3.2. Внесенный Покупателем в целях участия в торгах задаток в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_рублей \_\_\_\_ коп. зачитывается в качестве аванса по настоящему Договору.

**4. ПЛАТЕЖИ ПО ДОГОВОРУ.**

4.1. Покупатель обязуется оплатить цену Договора, указанную в пункте 3.1 настоящего Договора с учетом задатка, в течение 10 (десяти) дней с даты подписания Сторонами настоящего Договора путем перечисления всей суммы на расчётный счет Продавца.

4.2. Обязательства Покупателя по оплате имущества, передаваемого в собственность Покупателя, считаются выполненными с даты поступления денежных средств в полном объеме на счет Продавца.

**5. ПЕРЕДАЧА ИМУЩЕСТВА**

5.1. Объекты, а также имеющаяся у Продавца техническая документация на эти Объекты передается Продавцом и принимается Покупателем по акту приема-передачи в течение 10 (десяти) дней после поступления денежных средств на счет Продавца в полном объеме.

5.2. С даты подписания акта приема-передачи Объектов ответственность за его сохранность равно как и риск случайной порчи или гибели, несет Покупатель.

5.3. Обязательство Продавца передать Объекты Покупателю считается исполненным после подписания Сторонами акта приема-передачи.

**6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

6.1. За просрочку перечисления платежа, предусмотренного пунктом 4.1 настоящего Договора, Покупатель уплачивает Продавцу неустойку в размере 0,1% (ноль целях одна десятая) за каждый день просрочки, но не более 20 % (двадцати процентов) от цены, указанной в пункте 3.1 настоящего Договора.

6.2. В случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения обязанностей, предусмотренных пунктами 5.1 (в части обязанности Покупателя по приемке), 7.3 настоящего Договора, Покупатель уплачивает Продавцу неустойку в размере 0,001% (ноль целых одна тысячная) от стоимости объекта, указанной в пункте 3.1 настоящего Договора, за каждый день просрочки.

6.3. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения одной из Сторон обязательств по настоящему Договору виновная Сторона возмещает другой Стороне убытки, причиненные неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств, в соответствии с законодательством Российской Федерации.

6.4. Уклонение Покупателя от приема-передачи имущества в соответствии с условиями настоящего Договора рассматривается как отказ от исполнения настоящего Договора.

6.5. В случае просрочки Покупателем перечисления платежа, предусмотренного пунктом 4.1 настоящего Договора, более чем на 10 (десять) дней, Продавец вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора полностью (при этом задаток, если исполнение настоящего Договора было обеспечено со стороны Покупателя задатком, Покупателю не возвращается и остается у Продавца).

**7. ВОЗНИКНОВЕНИЕ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ**

7.1. Стороны договорились, что государственная регистрация перехода права собственности на Объекты производится после уплаты цены, предусмотренной пунктом 3.1 настоящего Договора, в полном объеме.

7.2. Право собственности на Объекты возникает у Покупателя с даты государственной регистрации права в органе по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

7.3. Все расходы по государственной регистрации перехода права собственности на Объекты несет Покупатель. Покупатель обязуется представить в орган по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним документы, необходимые для государственной регистрации перехода права собственности на Объекты, в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания Сторонами акта приема-передачи, указанного в пункте 5.1 настоящего Договора.

**8. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ**

8.1. Ни одна из Сторон не несет ответственности перед другой Стороной за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору, обусловленное действием обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных ситуаций и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, в том числе объявленной или фактической войной, гражданскими волнениями, эпидемиями, блокадами, пожарами, землетрясениями, наводнениями и другими природными стихийными бедствиями, а также изданием актов государственных органов.

8.2. Свидетельство, выданное торгово-промышленной палатой или иным компетентным органом, является достаточным подтверждением наличия и продолжительности действия обстоятельств непреодолимой силы.

8.3. Сторона, которая не исполняет свои обязательства вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы, должна не позднее чем в трехдневный срок известить другую Сторону о таких обстоятельствах и их влиянии на исполнение обязательств по настоящему Договору.

8.4. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют на протяжении 3 (трех) последовательных месяцев, настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон.

**9. АНТИКОРРУПЦИОННАЯ ОГОВОРКА**

9.1. При исполнении своих обязательств по настоящему Договору Стороны, их аффилированные лица, работники или посредники не выплачивают, не предлагают выплатить и не разрешают выплату каких-либо денежных средств или ценностей, прямо или косвенно, любым лицам для оказания влияния на действия или решения этих лиц с целью получить какие- либо неправомерные преимущества или для достижения иных неправомерных целей.

При исполнении своих обязательств по настоящему Договору Стороны, их аффилированные лица, работники или посредники не осуществляют действия, квалифицируемые применимым для целей настоящего Договора законодательством как дача/получение взятки, коммерческий подкуп, а также иные действия, нарушающие требования применимого законодательства и международных актов о противодействии коррупции.

9.2. В случае возникновения у Стороны подозрений, что произошло или может произойти нарушение каких-либо положений пункта 9.1 настоящего раздела, соответствующая Сторона обязуется уведомить об этом другую Сторону в письменной форме. В письменном уведомлении Сторона обязана сослаться на факты или предоставить материалы, достоверно подтверждающие или дающие основание предполагать, что произошло или может произойти нарушение каких-либо положений [пункта 9.1](#Par0) настоящего раздела другой Стороной, ее аффилированными лицами, работниками или посредниками.

Каналы уведомления Продавца о нарушениях каких-либо положений пункта 9.1 настоящего раздела: 8(383)229-25-67; электронная почта info@express-prigorod.ru, официальный сайт [express-prigorod.ru](http://express-prigorod.ru/) .

Каналы уведомления Покупателя о нарушениях каких-либо положений пункта 9.1 настоящего раздела: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Сторона, получившая уведомление о нарушении каких-либо положений [пункта 9.1](#Par0) настоящего раздела, обязана рассмотреть уведомление и сообщить другой Стороне об итогах его рассмотрения в течение 10 рабочих дней с даты получения письменного уведомления.

9.3. Стороны гарантируют осуществление надлежащего разбирательства по фактам нарушения положений [пункта 9.1](#Par0) настоящего раздела с соблюдением принципов конфиденциальности и применение эффективных мер по предотвращению возможных конфликтных ситуаций. Стороны гарантируют отсутствие негативных последствий как для уведомившей Стороны в целом, так и для конкретных работников уведомившей Стороны, сообщивших о факте нарушений.

9.4. В случае подтверждения факта нарушения одной Стороной положений [пункта 9.1](#Par0) настоящего раздела и/или неполучения другой Стороной информации об итогах рассмотрения уведомления о нарушении в соответствии с [пунктом 9.2](#Par2) настоящего раздела, другая Сторона имеет право расторгнуть настоящий Договор в одностороннем внесудебном порядке путем направления письменного уведомления не позднее чем за 10 (десять) календарных дней до даты прекращения действия настоящего Договора.

**10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

10.1. Настоящий Договор вступает силу с даты его подписания Сторонами.

10.2. Отношения Сторон, не урегулированные настоящим Договором, регулируются законодательством Российской Федерации.

Все споры, возникающие при исполнении настоящего Договора, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если споры не урегулированы Сторонами путем переговоров, то они передаются заинтересованной Стороной на рассмотрение в Арбитражный суд по месту нахождения Объекта в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

*При заключении договора с физическим лицом пункт 10.2 излагается в следующей редакции:*

«10.2. Все споры, связанные с настоящим Договором, разрешаются Сторонами путем переговоров, в случае неурегулирования споров путем переговоров, они подлежат рассмотрению в суде общей юрисдикции по месту нахождения Продавца».

10.3. Отношения между Сторонами по настоящему Договору прекращаются по исполнении ими всех условий настоящего Договора.

10.4. Изменения и дополнения к настоящему Договору считаются действительными, если они совершены в письменной форме и подписаны Сторонами.

10.5. Настоящий Договор составлен в шести экземплярах, имеющих равную силу, по одному для каждой из Сторон и четыре экземпляра - для хранения в органе по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

10.6. Приложения к Договору:

- выписки из Единого государственного реестра прав, удостоверяющая право собственности на Объекты (Приложение № 1);

- копия Договора аренды земельного участка от 16.05.2012 № 14560 (Приложение 2);

- документы, подтверждающие полномочия лиц, подписавших Договор со стороны Продавца и Покупателя.

**11. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:**

|  |  |
| --- | --- |
| **ПРОДАВЕЦ:** | **ПОКУПАТЕЛЬ** |
| Юрид./факт./почт. адрес:630004, г. Новосибирск, ул. Дмитрия Шамшурина, д.41ИНН 5407193789 КПП 540701001р/сч 40702810317030000023в Филиале ПАО Банк ВТБ в г. Красноярскек/сч 30101810200000000777,БИК 040407777Тел./факс 8(383)220-56-64Эл. адрес: info@express-prigorod.ruГенеральный директор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ М.П. |  |