Приложение № 2 к Извещению о проведении публичных торгов

ПРОЕКТ ДОГОВОРА

**ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ № \_\_\_\_\_**

объекта незавершенного строительства

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

Администрация муниципального образования Тимашевский муниципальный район Краснодарского края, именуем\_\_\_ в дальнейшем «Продавец», в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующ\_\_\_ на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуем\_\_ в дальнейшем «Покупатель», в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующ\_\_\_ на основании \_\_\_\_\_\_\_\_ (физ. лицо: \_\_ число \_\_\_\_месяц\_\_\_\_ год рож., место рождения: \_\_\_\_, паспорт серия\_\_\_ № \_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_\_, код подразделения \_\_\_\_, проживающ\_\_ по адресу: \_\_\_\_\_\_\_), с другой стороны, именуемые вместе «Стороны», а по отдельности «Сторона», в соответствии со ст. 239.1 Гражданского кодекса Российской Федерации, постановлением Правительства Российской Федерации от 03 декабря 2014 г. № 1299 «О утверждении Правил проведения публичных торгов по продаже объектов незавершенного строительства», протоколом об итогах публичных торгов по продаже объекта незавершенного строительства от \_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_, заключили настоящий Договор (далее-«Договор») о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

* 1. Продавец обязуется передать в собственность Покупателя, а Покупатель - принять и оплатить объект незавершенного строительства\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (далее - объект), площадью \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_кв. м, кадастровым номером \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, расположенный по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

1.2. Объект незавершенного строительства расположен на земельном участке площадью 1497 кв. м. с кадастровым номером 23:31:0804001:247 по адресу: Краснодарский край, Тимашевский район, Дербентское сельское поселение, хут. Садовый, ул. Садовая, 99А. Категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для ведения личного подсобного хозяйства.

1.3. Объект незавершенного строительства принадлежит на праве собственности \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, о чем в Едином государственном реестре недвижимости имеется запись от 06.09.2017 № 23:31:0804001:849-23/005/2017-1.

1.4. Право собственности на Имущество, указанное в пункте 1.1 настоящего договора переходит к Покупателю после полной оплаты его стоимости, указанной в пункте 2.1 договора, государственной регистрации перехода права собственности в установленном законом порядке.

1.5. Ограничения прав и обременения на Имущество: отражены в выписке ЕГРН от \_\_.\_\_.2025 № КУВИ-\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

**2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

**2.1. Продавец обязан:**

2.1.1. Предать Покупателю объект незавершенного строительства, по передаточному акту, в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня поступления денежных средств на счет Продавца.

2.1.2. Предоставить Покупателю все необходимые документы для государственной регистрации права собственности на Имущество.

**2.2. Покупатель обязан:**

2.2.1. Оплатить стоимость приобретаемого Имущества в полном объеме в порядке и сроки, предусмотренные настоящим договором.

2.2.2. Принять Имущество на условиях, предусмотренных настоящим договором, согласно передаточному акту.

2.2.3. Предоставить за свой счет для государственной регистрации права собственности все необходимые документы на Имущество в орган государственной регистрации права на недвижимое имущество и сделок с ним.

2.2.4. Использовать Имущество для всех видов деятельности, не запрещенных законодательством Российской Федерации.

2.2.5. Использовать Земельный участок в соответствии с требованиями действующего законодательства.

**3. ЦЕНА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

3.1. По итогам публичных торгов в соответствии с Протоколом от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_№\_\_\_\_\_\_\_\_ цена продажи Имущества составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей в т.ч. НДС 20%.

3.2. В стоимость оплаты Имущества входит оплаченная Покупателем сумма задатка в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

За вычетом суммы задатка Покупатель обязан единовременно уплатить Продавцу оставшуюся сумму в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек, с учетом НДС в безналичном порядке не позднее 5 дней со дня подписания договора купли-продажи по следующим реквизитам:

В платежном поручении, оформляющем оплату, должны быть указаны сведения о наименовании Покупателя, номер, наименование и дата настоящего Договора.

3.3. Моментом оплаты считается день зачисления на счет, указанный Продавцом, суммы, указанной в п. 3.2. Договора.

Документальное подтверждение оплаты подтверждается платежным поручением и выпиской со счета, на который зачисляется сумма оплаты.

3.4. Уплата НДС и иных обязательных платежей осуществляется Покупателем, являющимся юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем, самостоятельно в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

3.5. Покупатель вправе исполнить обязательства по оплате Имущества досрочно.

**4. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА НЕЗАВЕРШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И ПЕРЕХОД ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ОБЪЕКТ НЕЗАВЕРШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.**

4.1. Передача объекта незавершенного строительства Продавцом и принятие его Покупателем осуществляются по подписываемому сторонами передаточному акту (Приложение № 1 к настоящему Договору), в течение 10 (десяти) рабочих дней после дня полной оплаты стоимости объекта незавершенного строительства.

4.2. Продавец считается выполнившим свои обязательства по настоящему Договору с момента фактической передачи объекта незавершенного строительства Покупателю.

4.3. Покупатель считается выполнившим свои обязательства по настоящему Договору с момента оплаты стоимости объекта незавершенного строительства, указанной в разделе 3 Договора, и подписания передаточного акта.

4.4. Риск случайной гибели или случайного повреждения объекта незавершенного строительства переходит на Покупателя с момента передачи Продавцом объекта незавершенного строительства Покупателю по передаточному акту.

4.5. Переход права собственности на объект незавершенного строительства подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости.

4.6. Стороны договорились, что государственная регистрация перехода права собственности на объект незавершенного строительства производится после фактической передачи его Покупателю.

4.7. Покупатель несет все расходы, связанные с регистрацией перехода собственности на отчуждаемый объект незавершенного строительства по настоящему Договору. Указанные расходы не включаются в цену Договора и оплачиваются Покупателем в соответствии с действующим законодательством.

4.8. Право собственности на объект незавершенного строительства возникает у Покупателя с даты государственной регистрации права в Едином государственном реестре недвижимости.

**5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

5.1. За нарушение сроков оплаты, предусмотренных [п. 3.2](#P64) Договора, Продавец вправе потребовать от Покупателя уплатить неустойку (пени) в размере 0,3 (ноль целых три десятых) % за каждый день просрочки от суммы, подлежащей оплате. Начисление пени осуществляется со дня, следующего за установленным по Договору днем оплаты, по день фактической оплаты включительно. Оплата пени не освобождает Покупателя от исполнения обязательств по Договору.

5.2. В случае, если одна из сторон уклоняется от государственной регистрации перехода права собственности на недвижимость, Сторона, необоснованно уклоняющаяся от государственной регистрации перехода права собственности, должна возместить другой стороне убытки, вызванные задержкой регистрации. Возмещение убытков не освобождает Покупателя от исполнения обязательств по Договору.

5.3. Продавец не несет ответственности за убытки, которые могут возникнуть в результате использования и эксплуатации Покупателем Имущества с момента передачи его по акту о приеме-передаче.

5.4. Продавец не несет ответственности за скрытые недостатки Имущества, о которых Продавец на момент заключения настоящего Договора не знал или не мог знать.

5.5. Во всех других случаях за невыполнение или ненадлежащее выполнение обязательств по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

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

**6. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ (ФОРС-МАЖОР)**

6.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору, если надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, под которыми понимаются: стихийные бедствия, наводнения, землетрясения, пожары, военные действия, забастовки.

6.2. В случае наступления этих обстоятельств Сторона обязана в течение 5 (пяти) рабочих дней уведомить об этом другую Сторону.

6.3. При рассмотрении споров в связи с обстоятельствами непреодолимой силы сторона, ссылающаяся на эти обстоятельства, обязана представить документальное подтверждение их наступления, подписанное органом, уполномоченным выдавать соответствующий документ (выданный лицом, уполномоченным выдавать такие документы).

6.4. Если обстоятельства непреодолимой силы продолжают действовать более одного календарного месяца, то каждая Сторона вправе отказаться от Договора в одностороннем порядке.

**7. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ**

7.1. Все споры, связанные с заключением, толкованием, исполнением и расторжением Договора, будут разрешаться Сторонами путем переговоров.

7.2. В случае не достижения соглашения в ходе переговоров заинтересованная Сторона направляет претензию в письменной форме, подписанную уполномоченным лицом.

Претензия влечет гражданско-правовые последствия для Стороны, которой направлена, с момента ее доставки указанной Стороне или ее представителю. Такие последствия возникают и в случае, когда претензия не была вручена адресату по зависящим от него обстоятельствам.

Претензия считается доставленной, если она:

- поступила адресату, но по обстоятельствам, зависящим от него, не была вручена или адресат не ознакомился с ней;

- доставлена по адресу, указанному в ЕГРЮЛ или названному самим адресатом, даже если последний не находится по такому адресу.

7.3. К претензии должны прилагаться документы, обосновывающие предъявленные заинтересованной Стороной требования (в случае их отсутствия у другой Стороны), и документы, подтверждающие полномочия лица, подписавшего претензию. Указанные документы представляются в форме надлежащим образом заверенных копий.

7.4. Сторона, которой направлена претензия, обязана рассмотреть полученную претензию и о результатах уведомить в письменной форме заинтересованную Сторону в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня получения претензии.

7.5. В случае не урегулирования разногласий в претензионном порядке, а также в случае неполучения ответа на претензию в течение срока, указанного в [п. 7.4](#P99) Договора, спор передается в Арбитражный суд Краснодарского края в соответствии с законодательством.

**8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

8.1. Расходы, связанные с оформлением настоящего договора, несет Покупатель.

8.2. Настоящий договор содержит весь объем соглашений между сторонами, отменяет и делает недействительными все другие обязательства или представления, которые могли быть приняты или сделаны сторонами будь то в устной или письменной форме до заключения настоящего договора.

8.3. Имущество по настоящему договору считается переданным после подписания сторонами передаточного акта в соответствии со ст. 556 Гражданского кодекса Российской Федерации.

8.4. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

8.5. Изменения существенных условий настоящего договора не допускаются.

8.6. Настоящий договор считается заключенным с даты его подписания сторонами.

8.7. К Договору прилагается акт приема-передаче имущества (приложение).

8.8. Настоящий договор составлен в двух экземплярах:

- один экземпляр Продавцу;

- один экземпляр Покупателю.

Все экземпляры договора имеют одинаковую юридическую силу.

**9. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН**

|  |  |
| --- | --- |
| **Продавец:** | **Покупатель:** |
| Администрация муниципального  образования Тимашевский район  352700, Краснодарский край,  г. Тимашевск,  ул. Красная, 103  Е –mail: timadm@mail.ru  Тел. 8 (86130) 4-13-60 |  |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  М.П. | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  М.П. (при наличии) |

Приложение

к договору купли-продажи

объекта незавершенного строительства

от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_№\_\_\_\_

**АКТ**

**приема-передачи**

г. Тимашевск «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_\_г.

Администрация муниципального образования Тимашевский муниципальный район Краснодарского края, именуем\_\_\_ в дальнейшем «Продавец», в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующ\_\_\_ на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуем\_\_ в дальнейшем «Покупатель», в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующ\_\_\_ на основании \_\_\_\_\_\_\_\_ (физ. лицо: \_\_ число \_\_\_\_месяц\_\_\_\_ год рож., место рождения: \_\_\_\_, паспорт серия\_\_\_ № \_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_\_, код подразделения \_\_\_\_, проживающ\_\_ по адресу: \_\_\_\_\_\_\_), с другой стороны, (в дальнейшем вместе именуемые «Стороны» и по отдельности «Сторона»), составили настоящий Акт о нижеследующем:

1. В соответствии с договором купли-продажи объекта незавершенного строительства \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_№\_\_\_\_ Продавец передает, а Покупатель принимает объект незавершенного строительства \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, площадью \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_кв. м, кадастровым номером \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, расположенный на земельном участке площадью \_\_\_\_\_ кв. м с кадастровым номером \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, видом разрешенного использования \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

2. Настоящим актом Стороны подтверждают, что обязательства, установленные [договором](http://mobileonline.garant.ru/document?id=55627457&sub=0) купли-продажи выполнены полностью, расчет произведен, Стороны не имеют друг к другу претензий по существу договора и порядку его исполнения. Покупатель претензий к техническому состоянию передаваемого Имущества не имеет.

3. Настоящий акт составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из сторон.

Подписи сторон

|  |  |
| --- | --- |
| **Передал:**  Администрация муниципального  образования Тимашевский район  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  М.П. | **Принял:**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  М.П. (при наличии) |

Начальник отдела земельных и

имущественных отношений

администрации муниципального

образования Тимашевский район А.А. Комиссаров