# Договор №163-СМ/24

# купли-продажи

|  |  |
| --- | --- |
| г. Октябрьский, Республика Башкортостан | «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2024 г. |
|  |  |

**Общество с ограниченной ответственностью «Стройматериалы-Стронег»** (сокращенное наименование – ООО «Стройматериалы-Стронег»), в дальнейшем именуемое «Продавец», в лице **директора Кочкина Сергея Леонидовича**, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, в дальнейшем именуемое «Покупатель», в лице **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, действующего на основании Устава, с другой стороны,

совместно именуемые «Стороны», а по отдельности – «Сторона», заключили настоящий договор купли-продажи (далее по тексту – Договор) о нижеследующем:

# Предмет договора

1.1. В соответствии с условиями Договора Продавец обязуется продать и передать в собственность Покупателю, а Покупатель принять в собственность и оплатить **трехэтажное** **нежилое здание с кадастровым номером 02:57:040206:109,** общей площадью 2142,4 кв.м., принадлежащее Продавцу на праве собственности, о чем 30.08.2004 г. была внесена запись о регистрации02-01/17-22/2004-54, двухэтажное н**ежилое здание, с кадастровым номером 02:57:040206:110,** общей площадью 1717,3 кв.м.,принадлежащее Продавцу на праве собственности, о чем 30.08.2004 г. была внесена запись о регистрации в Единый государственный реестр недвижимости за № 02-01/17-22/2004-55, н**ежилое помещение, состоящее из подвала, 1,2,3 этажа, с кадастровым номером 02:57:040206:131,** площадью 973,1 кв.м., принадлежащее Продавцу на праве собственности , о чем 06.06.2018 г. была внесена запись о регистрации в Единый государственный реестр недвижимости за № 02:57:040206:131-02/114/2018-1, **одноэтажное нежилое помещение с кадастровым номером 02:57:040206:132,** общей площадью 1922 кв.м, принадлежащее Продавцу на праве собственности , о чем 06.06.2018 г. была внесена запись о регистрации в Единый государственный реестр недвижимости за № 02:57:040206:132-02/114/2018-1, **одноэтажное** **нежилое помещение с кадастровым номером 02:57:040206:122,** общей площадью 14,1 кв.м., принадлежащее Продавцу на праве собственности , о чем 06.06.2018 г. была внесена запись о регистрации в Единый государственный реестр недвижимости за № 02:57:040206:122-02/114/2018-1, расположенные по адресу: Республика Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Школьная, д. 1, корпус Б на з**емельном участке, площадью 47366,0 кв.м., с кадастровым номером 02:57:040206:140**, принадлежащим Продавцу на праве аренды на основании договора аренды земель города Октябрьского № РБ957-48-2013 от 25.04.2013, зарегистрированного 31.05.2013 за № 02-04-14/015/2013-501, а Покупатель обязуется выполнить все установленные настоящим Договором условия и обязательства, уплатить за Имущество цену, предусмотренную настоящим Договором.

* 1. Право собственности Продавца на Имущество подтверждается записью о регистрации №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_.\_\_.20\_\_ г., Едином государственном реестре недвижимости, что подтверждается Выпиской из единого государственного реестра недвижимости (Приложение №1 к настоящему Договору)
  2. Продавец гарантирует, что до даты заключения Договора Имущество никому не продано, иным образом не отчуждено, под залогом и арестом не состоит, не является предметом долга, на него не обращено взыскание, а также то, что право собственности Продавца на Помещение никем не оспаривается и нет других обстоятельств, о которых Продавец знал или должен был знать, препятствующих заключению Договора.
  3. Стороны подтверждают и гарантируют, что они не лишены дееспособности, не состоят под опекой и попечительством, не страдают заболеваниями, препятствующими осознать суть договора, а также что они заключили Договор не вследствие стечения тяжелых обстоятельств на крайне невыгодных для себя условиях, и Договор не является для них кабальной сделкой.

# Цена договора

2.1. Стоимость Имущества устанавливается по соглашению Сторон в размере суммы **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, включая сумму НДС 20%.

Указанная стоимость является окончательной и изменению не подлежит.

2.2. Покупатель оплачивает аванс в размере 100% стоимости Имущества, что составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, включая НДС 20%, не позднее 2 (Двух) рабочих дней с даты выставления счета на оплату.

2.3. Оплата производится путем перечисления денежных средств на расчетный счет Продавца.

Датой исполнения обязанности Покупателя по уплате стоимости Имущества, а именно денежной суммы, указанной в п. 2.1. Договора, является дата фактического поступления денежных средств на счет Продавца, указанный в Разделе 9 настоящего Договора.

# Порядок, условия передачи имущества и возникновение права собственности

3.1. Продавец обязан в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации перехода права собственности к Покупателю передать Имущество, а Покупатель обязан его принять по Акту приема-передачи, подписанному уполномоченными представителями Сторон.

3.2. С момента подписания Акта приема-передачи все расходы, связанные с содержанием Имущества (в том числе коммунальные платежи) несет Покупатель. Платежные документы (платежи), связанные с содержанием Имущества (в том числе коммунальные платежи), предъявленные к оплате после даты подписания Акта приема-передачи, но касающиеся периода времени до его подписания, оплачиваются Продавцом.

3.3. Право собственности на Имущество переходит к Покупателю с момента государственной регистрации права собственности. Расходы по государственной регистрации перехода права собственности несет Покупатель.

3.4. С момента государственной регистрации перехода права собственности Покупатель становится собственником Имущества и принимает на себя обязанности по уплате налога на имущество или иного налога, предусмотренного законодательством Российской Федерации.

# Права и обязанности Сторон

4.1. Продавец обязан:

4.1.1. Передать Покупателю в его собственность Имущество по Акту приема-передачи (п. 3.1.).

4.1.2. Предоставить все необходимые документы для государственной регистрации перехода права собственности на Имущество в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Башкортостан (Росреестр) в течение 1 (одного) рабочего дня с момента открытия Покупателем аккредитива в пользу Продавца в соответствии с п. 2.2. Договора.

4.2. Покупатель обязан:

4.2.1. Оплатить стоимость Имущества в порядке и в сроки, установленные Договором.

4.2.2. Принять Имущество на условиях, предусмотренных Договором (п. 3.1.).

4.2.3. Одновременно с Продавцом предоставить все необходимые документы для государственной регистрации перехода права собственности на Имущество в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Башкортостан (Росреестр).

1. **Ответственность сторон**

5.1. Невыполнение Покупателем условий Договора, предусмотренных п. 2.2. Договора, является основанием для одностороннего внесудебного отказа от исполнения Договора Продавцом.

5.2. Невыполнение Продавцом условий Договора является основанием для одностороннего внесудебного отказа от исполнения настоящего Договора Покупателем.

5.3. При отказе Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Башкортостан (Росреестром) в регистрации права собственности на имя Покупателя, Стороны в пятидневный срок проводят консультацию о возможности преодоления возникшей коллизии и предпринимают достаточные и соразмерные усилия для устранения недостатков, указанных Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Башкортостан (Росреестром).

В противном случае данное обстоятельство будет считаться уклонением Покупателя от передачи документов на государственную регистрацию прав собственности на Имущество, что дает Продавцу права требовать неустойку в размере 2% (два процента) от стоимости Имущества, указанной в п. 2.1. Договора.

5.4. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами и вытекающие из Договора или в связи с ним, будут разрешаться путем переговоров.

В случае невозможности путем переговоров достичь соглашения по спорным вопросам в течение 10 (Десяти) календарных дней с момента получения письменной претензии, либо 30 (Тридцать) календарных дней с даты отправки, в зависимости от того какой срок наступит раньше, споры передаются на рассмотрение в Арбитражный суд по месту нахождения истца.

5.5. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору, виновная Сторона возмещает другой Стороне причиненные убытки в соответствии с законодательством Российской Федерации.

1. **Обстоятельства непреодолимой силы**

6.1. Ни одна из Сторон не несет ответственности перед другой Стороной за невыполнение обязательств, обусловленных обстоятельствами непреодолимой силы, возникшими помимо воли и желания Сторон и которые нельзя предвидеть или избежать, включая объявленную или фактическую войну, гражданские волнения, эпидемии, блокаду, эмбарго, землетрясения, наводнения, пожары и другие стихийные бедствия, подтвержденные нормативными актами уполномоченных государственных органов.

6.2. Сторона, которая не может исполнить своего обязательства вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы, должна известить другую Сторону в течение 10 (Десяти) календарных дней об имеющихся препятствиях и их влиянии на исполнение обязательств по Договору.

6.3. Документ, выданный уполномоченным государственным органом, является достаточным подтверждением наличия и продолжительности действия непреодолимой силы.

6.4. Если обстоятельства непреодолимой силы продолжают действовать более 30 (Тридцати) календарных дней, то каждая Сторона вправе расторгнуть Договор в одностороннем порядке, уведомив об этом другую Сторону за 10 (Десять) рабочих дней до такого расторжения.

1. **Срок действия договора**

7.1. Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и прекращается при исполнении Покупателем и Продавцом всех условий Договора, перехода к Покупателю права собственности на Имущество, подписания Акта приема-передачи Имущества и проведения полных взаимных расчетов.

1. **Заключительные положения**

8.1. Любые изменения и дополнения к Договору действительны, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон.

8.2. Продавец гарантирует, что в отношении него не начата процедура банкротства, и на момент подписания Договора отсутствуют обстоятельства для инициирования банкротства в будущем, что Продавец не имеет долгов и (или) любых иных обязательств, которые могут повлечь его банкротство, исковых заявлений и требований от кредиторов по погашению задолженности не имеется, что ему ничего не известно о кредиторах, которые могут обратиться в суд с иском о признании Продавца банкротом, и что он сам не планирует обращаться в суд о признании себя банкротом.

8.3. Продавец гарантирует, что не является ответчиком в суде, в отношении него не ведется исполнительное производство, а равно уголовное преследование, с возможным предъявлением гражданского иска, вследствие чего на Имущество может быть наложен арест и (или) обращено взыскание, или конфискация в пользу государства или третьих лиц.

8.4. Продавец гарантирует, что им не было совершено действий и операций, противоречащих законодательству Российской Федерации, а также отсутствуют иные обстоятельства, способные в будущем по решению суда повлечь изъятие у Покупателя права собственности на Имущество, о которых Продавец знал или мог знать на момент подписания Договора.

8.5. Договор составлен и подписан в **3 (трех)** экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один экземпляр для Продавца, один для Покупателя и один для регистрирующего органа, осуществляющего регистрацию права собственности Покупателя.

8.6. Приложения к Договору, являющиеся его неотъемлемой частью:

8.6.1. Приложение №1 – Выписка из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) по состоянию на \_\_.\_\_.2024 г.

**9. Адреса и реквизиты Сторон**