**ПРОЕКТ ДОГОВОРА:**

ДОГОВОР №\_\_\_\_\_\_\_

купли-продажи недвижимого имущества

|  |  |
| --- | --- |
| город Екатеринбург | «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2025 года |

Общество с ограниченной ответственностью «Невьянск-отель» (ООО «Невьянск-отель»), именуемое в дальнейшем «Продавец», в лице директора Петухова Сергея Викторовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (***для юридического лица***: ОГРН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ИНН/КПП \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, адрес места нахождения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_***для физического лица*:** гражданство: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, дата рождения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, паспорт: серия \_\_\_\_ номер \_\_\_\_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, код подразделения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, зарегистрирован по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_), (далее – «Покупатель»), с другой стороны, а вместе далее именуемые «Стороны», на основании протокола об итогах проведения очередного заседания общего собрания участников ООО «Невьянск-Отель» б/н от 17.04.2025 и по результатам аукциона в электронной форме (Извещение № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) Протокола о результатах аукциона в электронной форме № \_\_\_\_\_от \_\_\_\_\_\_\_, заключили настоящий договор (далее – «Договор») о нижеследующем:

**1. Предмет договора**

**1.1.** В соответствии с условиями Договора Продавец передает, а Покупатель приобретает и оплачивает следующее **Недвижимое имущество,** а именно:

1) здание, поврежденное в результате ненадлежащей эксплуатации, с кадастровым номером 66:15:1501020:408, назначение: нежилое, площадью 2 769,5 кв. метров, расположенное по адресу: Свердловская область, г. Невьянск, улица Ленина, д. 1;

2) земельный участок, с кадастровым номером 66:15:1501020:3772, площадью 2 527 кв. метров, расположенный по адресу: Российская Федерация, Свердловская область, Невьянский городской округ, город Невьянск, улица Ленина, земельный участок 1.

**1.1.1.** Здание (далее – **«Объект»)** принадлежит Продавцу на праве собственности на основании Договора купли-продажи объектов недвижимости от 30.11.2018, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись о регистрации 12.12.2018 № 66:15:1501020:408-66/012/2018-2, что подтверждается Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости. № КУВИ-001/2025-95080743 от 25.04.2025 г.

**1.1.2.**  Земельный участок (далее – «**Земельный участок**») со следующими характеристиками: Земельный участок площадью 2 527 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: гостиничное обслуживание.

Кадастровый/условный номер Земельного участка: 66:15:1501020:3772.

Земельный участок принадлежит Продавцу на праве собственности на основании Договора купли-продажи объектов недвижимости от 30.11.2018, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись о регистрации 66:15:1501020:3772-66/116/2020-1 от 30.11.2020, что подтверждается Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2025-95080735 от 25.04.2025 г.

**1.2.** Объект расположен на земельном участке с кадастровым/условным номером 66:15:1501020:3772, расположенном по адресу: Российская Федерация, Свердловская область, Невьянский городской округ, город Невьянск, улица Ленина, земельный участок 1, который принадлежит Продавцу на праве собственности на основании Договора купли-продажи объектов недвижимости от 30.11.2018, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись о регистрации 66:15:1501020:3772-66/116/2020-1 от 30.11.2020.

**1.3.** Недвижимое имущество продается в состоянии «как есть». Покупатель подтверждает, что ему известно, что Объект находится в аварийном состоянии в результате ненадлежащей эксплуатации, а Земельный участок имеет ряд ограничений на использование.

До подписания настоящего Договора Покупателю была предоставлена возможность произвести тщательный осмотр приобретаемого Недвижимого имущества и ознакомиться с его состоянием как самостоятельно, так и путем привлечения соответствующих специалистов, а также с использованием измерительных приборов/оборудования и т.д.

Покупатель осмотрел приобретаемое Недвижимое имущество, уведомлен о его состоянии и недостатках, ограничениях на использование и разрешенный вид деятельности (гостиничное обслуживание), неисключительный перечень которых изложен в Приложении № 1 к настоящему Договору.

Покупатель находит состояние приобретаемого Недвижимого имущества удовлетворительным, а его качество и стоимость – соответствующим условиям настоящего Договора и целям его приобретения.

Покупатель установил имеющиеся недостатки (дефекты) Объекта, которые носят явно выраженный характер, никаких претензий Продавцу по поводу состояния не заявил.

Покупателю известно, что цена начальная цена аукциона определена на основании Отчета об оценке № 376-25, утвержденного Вице-президентом Уральской ТПП С.Б. Окуловой 15.04.2025 (далее – **Отчет**).

Продавец уведомил Покупателя о возможных последствиях невыполнения строительных работ в отношении Недвижимого имущества и не несет ответственности за недостатки, возникшие в случае их невыполнения. Продавец обязуется передать объекты недвижимости в том состоянии, в каком они находятся на день подписания Договора. Покупатель проявил необходимую осторожность и осмотрительность при заключении настоящего Договора, в том числе имел право отказаться от заключения настоящего Договора, в случае неудовлетворения техническим состоянием и (или) фактическим состоянием приобретаемого Недвижимого имущества.

**1.4.** Продавец гарантирует Покупателю, что на момент заключения Договора Недвижимое имущество никому не продано, не подарено, не заложено, в споре не состоит, рентой, арендой/субарендой, наймом или какими-либо иными обязательствами не обременено.

**1.5.**  В отношении Объекта действует ограничение права в виде запрещения регистрации № 66:15:1501020:408-66/116/2023-3 от 19.12.2023 г. Основание государственной регистрации: Постановление судебного пристава-исполнителя Октябрьское РОСП г. Екатеринбурга, № 226798204/6605 (206570/23/66005-ИП), выдан 18.12.2023, Октябрьское районное отделение судебных приставов г. Екатеринбурга.

В отношении Земельного участка действует ограничение права в виде запрещения регистрации № 66:15:1501020:3772-66/116/2023-2 от 19.12.2023 г. Основание государственной регистрации: Постановление судебного пристава-исполнителя Октябрьское РОСП г. Екатеринбурга, № 226798204/6605 (206570/23/66005-ИП), выдан 18.12.2023, Октябрьское районное отделение судебных приставов г. Екатеринбурга.

Задолженность по исполнительному производству составляет 416 830,59 руб., а также 31 639,27 руб. (исполнительский сбор).

**1.6.**  Продавец не имеет перед третьими лицами просроченных долгов по оплате коммунальных, эксплуатационных, административно-хозяйственных услуг и по иным платежам, связанным с Недвижимым имуществом.

**2.** **Цена договора и порядок расчетов**

**2.1.** Недвижимое имущество продается за цену, определенную по итогам аукциона (протокол от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2025 г. № \_\_\_\_\_\_\_), что составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_ копеек, с учетом НДС (20%) – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_из них:

* цена Объекта - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб. (НДС (20%) – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)
* цена за Земельный участок (право на Земельный участок) - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб., НДС не облагается (пп. 6 п. 2. ст. 146 НК РФ).

**2.2.** Цена является окончательной и изменению не подлежит.

**2.3.** Задаток, внесенный Покупателем в сумме 500 000 (пятьсот тысяч) рублей 00 копеек, засчитывается в счет оплаты недвижимого имущества.

Продавец в течение 7 рабочих дней с момента получения денежных средств от Покупателя обязуется погасить задолженность, указанную в п. 1.5. настоящего Договора, снять запрет на совершение регистрационных действий в отношении Недвижимого имущества и передать последнему приобретенное Недвижимое имущество по акту приема-передачи для последующей регистрации Покупателем права собственности в уполномоченном государственном органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав.

***(Пункт применяется в случае приобретения недвижимого имущества Покупателем за собственные средства)***

**2.4. ред. 1** Цена Недвижимого имущества, указанная в пункте 2.1 Договора, оплачивается Покупателем не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты заключения Договора, с учетом последнего абзаца п. 2.3. настоящего Договора, но в любом случае до государственной регистрации перехода права собственности на Недвижимое имущество к Покупателю в уполномоченном государственном органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав и передачи Недвижимого имущества Покупателю по передаточному акту.

***(Пункт применяется в случае приобретения недвижимого имущества с использованием кредитных средств)***

**2.4. ред. 2** Покупатель приобретает Недвижимое имущество с использованием кредитных средств (далее – «Кредитные средства»), предоставленных им Банком - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (сокращенное наименование – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ОГРН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, Юридический адрес: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (далее – Кредитор) по кредитному договору№\_\_\_ от \_\_\_\_ (далее Кредитный договор). Условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

Стороны устанавливают следующий порядок оплаты цены Договора:

**2.4.1** Часть цены Недвижимого имущества в сумме **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**\_\_\_\_\_\_) руб., \_\_\_\_ коп., в том числе часть цены Объекта в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) руб. \_\_\_ коп., часть цены земельного участка в размере в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) руб. \_\_\_ коп., уплачиваются Покупателем за счёт собственных денежных средств Покупателя путем безналичного перечисления денежных средств на счет Продавца, не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты заключения Договора, с учетом последнего абзаца п. 2.3. настоящего Договора, но в любом случае до государственной регистрации перехода права собственности на Недвижимое имущество к Покупателю в уполномоченном государственном органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав и передачи Недвижимого имущества Покупателю по передаточному акту.

**2.4.2.** Часть цены Недвижимого имущества в сумме **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) руб. 00 коп., в том числе часть цены Объекта в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) руб. \_\_\_ коп., часть цены Земельного участка (права на Земельный участок) в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) руб. \_\_\_ коп. будет оплачена за счёт целевых кредитных денежных средств, предоставленных Покупателю Банком в соответствии с Кредитным договором.

**2.4.3.** Передача денежных средств Продавцу в счет окончательной оплаты стоимости Недвижимого имущества осуществляется в течение от 1 (одного) рабочего дня до 5 (пяти) рабочих дней с момента получения Банком информации от органа, осуществляющего государственную регистрацию, о переходе права собственности на Недвижимое имущество к Покупателю, и регистрации ипотеки Недвижимого имущества в силу закона в пользу Банка в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

**2.5.** Оплата по Договору производится путем безналичного перечисления денежных средств на счет Продавца, указанный в разделе 10 настоящего Договора.

**2.6.** Моментом исполнения обязательства по оплате является момент поступления денежных средств в сумме, указанной в п. 2.1 Договора, на расчетный счет Продавца. Стороны особо обговаривают, что получаемые денежные средства необходимы Продавцу для погашения задолженности по исполнительному производству, указанной в п. 1.5. настоящего Договора и как следствие - снятие запрета на совершение регистрационных действий в отношении Недвижимого имущества, как необходимого условия передачи имущества Покупателю.

**2.7.** Стороны договорились, что в случае неисполнения Покупателем обязательств по оплате цены Недвижимого имущества в соответствии с вышеуказанным порядком, у Продавца не возникает обязанности совершать какие-либо действия погашения задолженности по исполнительному производству, указанного в п .1.5. настоящего Договора, а также для государственной регистрации перехода права собственности на Недвижимое имущество к Покупателю и/или передачи Недвижимого имущества Покупателю по акту приема-передачи, при этом Продавец имеет право отказаться от исполнения Договора в одностороннем внесудебном порядке в соответствии с положениями пункта 8.3. Договора.

**3. Передача объекта недвижимости и переход права собственности на объект недвижимости**

**3.1.** В соответствии со статьей 556 Гражданского кодекса РФ передача Недвижимого имущества осуществляется по передаточному акту, который подписывается сторонами   
в течение 5 (пяти) дней с даты полной оплаты цены недвижимого имущества, указанной в п. 2.1. настоящего Договора.

В случае, если Покупатель не прибывает для приемки в установленный срок, Недвижимое имущество считается принятым Покупателем, при этом все риски случайной гибели и повреждения Объекта переходят на Покупателя.

**3.2.** Покупатель приобретает право собственности на Недвижимое имущество с момента внесения соответствующей записи в Единый государственный реестр недвижимости  
в установленном законом порядке.

**3.3.** Покупатель несет риск случайной гибели и случайного повреждения Недвижимого имущества, указанного в п. 1.1 Договора, с момента исполнения Продавцомобязанности по его передаче.

**3.4.** Расходы, связанные с исполнением настоящего договора и с государственной регистрацией права собственности, несет Покупатель.

**4. Права и обязанности Сторон**

**4.1.** Продавец обязуется:

**4.1.1.** Оплатить стоимость коммунальных услуг, если таковые были оказаны Продавцу до фактической передачи Недвижимого имущества к Покупателю.

**4.1.2.** С даты заключения Договора до фактической передачи Недвижимого имущества Покупателю не ухудшать его состояния, не сдавать в аренду, наём, не передавать   
в безвозмездное пользование, не обременять имущественными правами третьих лиц.

**4.1.3.** Передать Покупателю Недвижимое имущество по передаточному акту в порядке   
и в сроки, предусмотренные Договором.

**4.1.4.** В течение 5 (пяти) календарных дней с даты полной оплаты по Договору предоставить в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области заявление и все необходимые документы для государственной регистрации перехода права собственности на Недвижимого имущества к Покупателю.

**4.1.5.** Продавец имеет право отказаться от исполнения Договора и потребовать возвращения всего исполненного в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Покупателем обязанности по оплате стоимости Недвижимого имущества, приобретаемого по Договору.

**4.2.** Покупательобязуется:

**4.2.1.** Принять Недвижимое имущество по передаточному акту в порядке, предусмотренном Договором.

**4.2.2.** Оплатить приобретаемое Недвижимое имущество по цене и в порядке, предусмотренным Договором.

**4.2.3.** В течение 5 (пяти) календарных дней даты полной оплаты по Договору и получения имущества по акту приема-передачи предоставить в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области заявление и все необходимые документы для государственной регистрации перехода права собственности на Недвижимое имущество к Покупателю.

**4.2.4.** Нести расходы, связанные с исполнением настоящего Договора   
и с государственной регистрацией перехода права собственности в порядке, установленном Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

**4.2.5.** Самостоятельно заключать договоры на подключение (технологическое присоединение с ресурсоснабжающими и обслуживающими организациями.

**4.2.6.** Возместить Продавцу в полном объёме расходы (при наличии), включая НДС, связанные с содержанием Недвижимого имущества, за период со дня подписания акта приема-передачи до дня заключения Покупателем коммунальных, эксплуатационных и иных договоров по Имуществу, но не более 1 (одного) месяца с даты государственной регистрации перехода права собственности по Договору, а также налог на имущество и земельный налог - до даты государственной регистрации перехода права собственности на Недвижимое имущество, в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней со дня получения от Продавца счета и копий подтверждающих документов, в том числе платежных документов, предъявленных ресурсоснабжающими организациями (счет, счет-фактура и т.д.)

**5. Ипотека в силу закона**

***(Раздел применяется в случае приобретения Покупателем недвижимого имущества***

***с использованием кредитных средств)***

**5.1.** В соответствии с Федеральным законом РФ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»   
с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним Недвижимое имущество считается находящимся в залоге у Кредитора в обеспечение исполнения обязательств Покупателя по Кредитному договору (ипотека в силу закона).

Право залога Кредитора в отношении Недвижимого имущества, а также право требования Кредитора по Кредитному договору удостоверяются закладной, подаваемой Покупателем   
в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество   
и сделок с ним, одновременно с настоящим договором.

**5.2.** В соответствии с пунктом 2 ст. 20 Федерального закона РФ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» Покупатель обязуется представить в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, заявление о государственной регистрации ипотеки в силу закона одновременно с представлением документов на государственную регистрацию перехода права собственности по настоящему договору, а также закладной. Государственная регистрация ипотеки в силу закона осуществляется без уплаты государственной пошлины, одновременно с государственной регистрацией права собственности лица, чьи права обременяются ипотекой.

**6. Ответственность Сторон**

**6.1.** За неисполнение или ненадлежащее исполнение Сторонами обязанностей по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

**6.2.** В случае нарушения одной Сторонойсрока обращения в уполномоченный орган с заявлением и документами для государственной регистрации, другая Сторонавправе потребовать уплаты неустойки в размере 0,01 % от цены Договора за каждый день просрочки.

**6.3.** В случае несвоевременной оплаты Покупателем стоимости недвижимого имущества Продавец вправе потребовать уплаты пени в размере 0,05 % от неуплаченной в срок суммы за каждый день просрочки, а также, вне зависимости от взыскания указанной неустойки, Продавец вправе расторгнуть Договор в одностороннем порядке, направив соответствующее уведомление о расторжении Договора Покупателю. В этом случае Продавец не считает себя связанными какими-либо обязательствами с Покупателем и вправе заключить договор купли-продажи Объекта с другим лицом. 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, предусмотренных Договором.

**7. Разрешение споров**

**7.1.** Все споры и разногласия, связанные с заключением, исполнением, толкованием Договора, а также с его нарушением или расторжением, Стороны разрешают в рамках предварительного досудебного урегулирования споров путем направления претензии в письменной форме, подписанной уполномоченным лицом. Претензия должна быть направлена заказным почтовым отправлением с описью вложения и уведомлением о вручении либо вручена уполномоченному представителю другой Стороны под расписку.

**7.2.** 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.

**7.3.** В случае невозможности разрешения споров и разногласий в претензионном порядке, а также в случае неполучения ответа на претензию в течение вышеуказанного срока такие споры и разногласия подлежат рассмотрению в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

**8. Изменение и расторжение Договора**

**8.1.** Все изменения к Договору действительны, если совершены в письменной форме в виде единого документа, подписанного Сторонами.

**8.2.** Договор может быть досрочно расторгнут по соглашению Сторон либо по требованию одной из Сторон в порядке и по основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации и Договором.

**8.3**. При расторжении Договора, в том числе одностороннего отказа от исполнения обязательств, Покупатель обязан передать/вернуть Продавцу по актам приема-передачи Имущество в том же состоянии, в котором он получил его от Продавца (не в худшем состоянии), в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты расторжения Договора, а Продавец обязан возвратить Покупателю денежные средства, полученные от Покупателя в оплату Имущества (без каких-либо иных выплат, процентов и компенсаций, за исключением санкций предусмотренных Договором (при их наличии)), в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты подписания Сторонами актов приема-передачи Имущества (возврата Имущества Продавцу).

**8.4.** В случае возврата Покупателем Имущества при расторжении Договора, в том числе одностороннего отказа от исполнения обязательств, не в том состоянии, в котором он его получил, то Стороны фиксируют данные несоответствия в акте приема-передачи и согласовывают сроки и способы устранения недостатков. В случае не устранения (несвоевременного устранения/отказа от устранения) Покупателем выявленных Продавцом недостатков, Продавец вправе устранить их своими силами или с привлечением третьих лиц, а Покупатель обязуется возместить Продавцу все документально подтвержденные расходы, связанные с устранением данных недостатков, а также уплатить неустойку, включая НДС, в размере 1/12 от общей стоимости Имущества. Продавец праве удержать сумму документально подтвержденных расходов и неустойки из денежных средств, подлежащих возврату Покупателю.

**8.5.** Продавец имеет право в любой момент и без объяснения причин отказаться от исполнения и расторгнуть Договор в одностороннем внесудебном порядке путем направления Покупателю письменного уведомления не позднее, чем за 3 (три) календарных дня до даты расторжения, указанной в уведомлении, без компенсации Покупателю каких-либо убытков.

**9. Прочие условия**

**9.1.** Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует   
до полного исполнения Сторонами своих обязательств.

**9.2.** Договор может быть расторгнут Сторонами в случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации, по соглашению Сторон либо в случае отказа одной из Сторон от Договора по основаниям, указанным в Договоре.

**9.3.** Продавец имеет право на односторонний отказ от Договора (исполнения Договора), предусмотренный статьями 310 и 450.1 Гражданского кодекса Российской Федерации, путем направления письменного уведомления Покупателю в следующих случаях:

**9.3.1.** В случае бездействия Покупателя в государственной регистрации перехода права собственности на Недвижимое имущество к Покупателю;

**9.3.2.** В случае неисполнения/ненадлежащего исполнения Покупателем по Договору своих обязательств по оплате Недвижимого имущества.

Уведомление направляется Продавцом заказным письмом с уведомлением о вручении по реквизитам Покупателя, указанным в Договоре, если Стороны письменно не известили друг друга об изменении места своего нахождения, или вручается лично.

Уведомление, направленное по почте, считается полученным Покупателем в момент поступления почтового отправления в почтовое отделение Покупателя.

Договор считается расторгнутым в день получения Покупателем уведомления о расторжении.

В случае расторжения Договора по соглашению Сторон, Стороны обязаны в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты расторжения Договора вернуть все полученное по Договору, а именно Продавец обязуется вернуть Покупателю уплаченные Покупателем денежные средства без уплаты каких-либо процентов за пользование указанными денежными средствами.

**9.4.** Покупатель подтверждает, что на дату заключения Договора:

**9.4.1.** Для юридического лица:

- является юридическим лицом, надлежаще учрежденным и законно действующим в соответствии с законодательством Российской Федерации;

- обладает достаточной правоспособностью и полномочиями на заключение и исполнение Договора, получил все необходимые согласия, разрешения и одобрения на заключение и исполнение Договора в порядке, предусмотренном законодательством, учредительными и иными внутренними документами Покупателя;

**9.4.2.** Для физического лица:

- находится в здравом уме и памяти, понимает значение своих действий, не лишен дееспособности, не состоит под опекой и попечительством, не страдает заболеваниями, препятствующими осознать суть Договора, а также подтверждает отсутствие обстоятельств, вынуждающих совершить Договор на крайне невыгодных для себя условиях.

**9.5.** Покупатель, в порядке ст. 431.2 ГК РФ, заверяет Продавца о следующих обстоятельствах:

- Покупатель обязуется использовать Недвижимое имущество в строгом соответствии с видом разрешенного использования, указанным в Едином государственном реестре недвижимости для Земельного участка (гостиничное обслуживание). Данное условие является существенным для Продавца и действует в течение 10 лет с момента заключения Договора.

- Покупатель заключает настоящий договор о приобретении Недвижимого имущества, проявив достаточную осмотрительность, добровольно и действуя в своих интересах;

- Покупатель подтверждает, что осмотрел Недвижимое имущество, ему известны недостатки приобретаемых объектов (аварийность здания, ограниченность использования Земельного участка и т.д.), как явные, так и скрытые;

- Покупателю известно, что начальная цена приобретаемого по результатам Открытого аукциона в электронной форме № \_\_\_\_\_ объекта недвижимости определена с учетом компенсационного снижения Продавцом цены, обусловленного состоянием объекта, определенного на основании Отчета;

- Покупатель подтверждает, что итоговая цена приобретения по результатам Открытого аукциона в электронной форме № \_\_\_\_\_ объекта недвижимости определена с учетом, как выявленных недостатков, так и возможно имеющихся недостатков приобретаемого объекта недвижимости.

- Покупатель подтверждает добровольность приобретения Недвижимого имущества с недостатками, и подтверждает отсутствие каких-либо претензий к Продавцу в части выявления в дальнейшем у Недвижимого имущества каких-либо недостатков (скрытых, явных и т.д.). Любой спор с Продавцом о наличии недостатков у приобретенного Недвижимого имущества **признается сторонами недопустимым по причине раскрытия Продавцом всей имеющейся информации касательно** Недвижимого имущества.

**9.6.** Подписанием настоящего договора Покупатель в соответствии с Федеральным законом «О персональных данных» от 27.02.2006 г. № 152-ФЗ заявляет свое согласие на обработку и использование Продавцом персональных данных Покупателя в целях заключения и исполнения настоящего договора. Обработка персональных данных Покупателя осуществляется Продавцом в объеме, который необходим для достижения вышеуказанной цели. Покупатель подтверждает, что данное согласие действует до дня отзыва в письменной форме.

**9.7.** Договор заключен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу,   
по одному экземпляру – Продавцу и Покупателю и один экземпляр для уполномоченного государственного органа, осуществляющего государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав.

**9.8.** Во всем, что не предусмотрено Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

**9.9.** Неотъемлемой частью настоящего Договора являются приложения:

Приложение № 1. Описание Недвижимого имущества;

Приложение № 2. Протокол о результатах аукциона в электронной форме от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_№\_\_\_\_\_\_;

Приложение № 3. Акт приема-передачи недвижимого имущества.

**10. Подписи сторон**

**«Продавец»:**

**ООО «Невьянск-отель»**

620075, Россия, г. Екатеринбург, пр-т Ленина, д. 50Б, оф. 712

(343) 3859558

ИНН/КПП 6685154095/ 668501001

Банковские реквизиты:

ОГРН 1186658073623

р/сч 40702810716740000787

к/сч 30101810500000000674

БИК 046577674

ПАО Сбербанк

Директор Петухов С.В.

М.П.

**«Покупатель»:**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

ФИО полностью

Тел: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Приложение № 1

к Договору купли-продажи недвижимого имущества

№ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_ 2025 г.

**Описание Недвижимого имущества**

1. **В соответствии с условиями Договора Продавец передает, а Покупатель приобретает права на следующее Недвижимое имущество:**

**1.1.** здание, поврежденное в результате ненадлежащей эксплуатации, с кадастровым номером **66:15:1501020:408**, назначение: нежилое, площадью 2 769,5 кв. метров, расположенное по адресу: Свердловская область, г. Невьянск, улица Ленина, д. 1 (далее - Объект №1, Здание);

**1.2.** земельный участок, с кадастровым номером **66:15:1501020:3772**, площадью 2 527 кв. метров, расположенный по адресу: Российская Федерация, Свердловская область, Невьянский городской округ, город Невьянск, улица Ленина, земельный участок 1 (далее - Объект №2, Земельный участок).

Здание принадлежит Продавцу на праве собственности, что подтверждается записью из ЕГРН от 12.12.2018 № 66:15:1501020:408-66/012/2018-2.

Земельный участок принадлежит Продавцу на праве собственности, что подтверждается записью из ЕГРН № 66:15:1501020:3772-66/116/2020-1 от 30.11.2020.

1. **Сведения об ограничении прав и обременении объектов приобретаемого Покупателем Недвижимого имущества:**

* В отношении Объекта № 1 имеется Запрет Регистрации № 66:15:1501020:408-66/116/2023-3 от 19.12.2023 (Постановление судебного пристава-исполнителя Октябрьское РОСП г. Екатеринбурга, № 226798204/6605 (206570/23/66005-ИП), выдан 18.12.2023, Октябрьское районное отделение судебных приставов г. Екатеринбурга);
* В отношении Объекта № 2 имеется Запрет регистрации № 66:15:1501020:3772-66/116/2023-2 от 19.12.2023 (Постановление судебного пристава-исполнителя Октябрьское РОСП г. Екатеринбурга, № 226798204/6605 (206570/23/66005-ИП), выдан 18.12.2023, Октябрьское районное отделение судебных приставов г. Екатеринбурга).

В соответствии с п. 2.3. проекта Договора купли-продажи Продавец в течение 7 рабочих дней с момента получения денежных средств от Покупателя обязуется погасить задолженность, указанную в п. 1.5. настоящего Договора, снять запрет на совершение регистрационных действий в отношении Недвижимого имущества и передать последнему приобретенное Недвижимое имущество по акту приема-передачи для последующей регистрации Покупателем права собственности в уполномоченном государственном органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав.

1. **Сведения о том, что Земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута.**

Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 66:15-6.286 от 02.06.2020, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения установлена в соответствии с СанПиН 2.1.4.1110-02, утвержденным Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 14.03.2002 № 10 "О введении в действие Санитарных правил и норм "Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения. СанПиН 2.1.4.1110-02" (с изм. от 25.09.2014) (вместе с "СанПиН 2.1.4.1110-02. 2.1.4. Питьевая вода и водоснабжение населенных мест. Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения. Санитарные правила и нормы", утв. Главным государственным санитарным врачом РФ 26.02.2002).

В зоне санитарной охраны третьего пояса не допускается: размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, обусловливающих опасность микробного загрязнения подземных вод; применение удобрений и ядохимикатов; рубка леса главного пользования и реконструкции. Запрещение закачки отработанных вод в подземные горизонты, подземного складирования твердых отходов и разработки недр земли.

Запрещение размещения складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обусловливающих опасность химического загрязнения подземных вод. Размещение таких объектов допускается в пределах третьего пояса ЗСО только при использовании защищенных подземных вод, при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии санитарно-эпидемиологического заключения центра государственного санитарно-эпидемиологического надзора, выданного с учетом заключения органов геологического контроля., вид/наименование: Зона санитарной охраны Романовского участка Невьянского месторождения подземных вод скважин №№ 6, 7, 8, 9,10 - источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения города Невьянска, расположенных на территории Невьянского ГО (III пояс), тип: Зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения, решения: 1. дата решения: 14.03.2002, номер решения: 10, наименование ОГВ/ОМСУ: Главный государственный санитарный врач Российской Федерации 2. дата решения: 20.05.2020, номер решения: 710, наименование ОГВ/ОМСУ: Министерство природных ресурсов и экологии Свердловской области.

**3.1. Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения):**

ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: c 03.09.2020; реквизиты документа-основания: постановление Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 14.03.2002 № 10 выдан: Главный государственный санитарный врач Российской Федерации; Приказ Об установлении зоны санитарной охраны Романовского участка Невьянского месторождения подземных вод скважин №№ 6, 7, 8, 9,10 - источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения города Невьянска, расположенных на территории Невьянского городского округа Свердловской области от 20.05.2020 № 710 выдан: Министерство природных ресурсов и экологии Свердловской области. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: c 05.11.2020; реквизиты документа-основания: приказ об утверждении графического описания местоположения границ защитной зоны объекта культурного наследия регионального значения "Жилой дом в "кирпичном стиле", расположенного по адресу: Свердловская область, г. Невьянск, ул. Карла Маркса, д. 11, с перечнем координат характерных точек этих границ в системе координат, установленной для ведения Единого государственного реестра недвижимости, и режима использования земель в границах данной защитной зоны от 25.09.2020 № 846 выдан: Управление государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области. Вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: c 23.06.2021; реквизиты документа-основания: приказ Управления государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области "Об утверждении границ территории выявленного объекта археологического наследия «Культурный слой г. Невьянск», XVIII век – начало XX века, расположенного по адресу (местонахождение): Свердловская область, г. Невьянск, и установлении режима использования данной территории" от 04.06.2021 № 157 выдан: Управление государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: c 27.09.2023; реквизиты документа-основания: приказ "Об установлении объединенной зоны охраны объектов культурного наследия федерального и регионального значения, расположенных по адресу: (местоположение): Свердловская область, г. Невьянск, и утверждении требований к градостроительным регламентам в границах данной зоны" от 08.09.2023 № 555 выдан: Управление государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: c 23.04.2024; реквизиты документа-основания: приказ "Об установлении объединенной зоны охраны объектов культурного наследия федерального и регионального значения, расположенных по адресу (местоположение): Свердловская область, г. Невьянск, и утверждении требовании к градостроительным регламентам в границах данной зоны" от 08.09.2023 № 555 выдан: Управление государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области; приказ "О внесении изменений в объединенную зону охраны объектов культурного наследия федерального и регионального значения, расположенных по адресу (местоположение): Свердловская область, г. Невьянск, установленную приказом Управления государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области от 08.09.2023 № 555" от 06.03.2024 № 122 выдан: Управление государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области. Земельный участок подлежит снятию с государственного кадастрового учета по истечении пяти лет со дня его государственного кадастрового учета, если на него не будут зарегистрированы права.

1. **Состояние Недвижимого имущества, установленное отчетом об оценке от 15.04.2025 г. № 376-25 (далее – Отчет);**
   1. Согласно данным из ЕГРН этажность здания – 5 этажей (в т.ч. подвал). По данным технического паспорта – этажность здания 4 этажа (без учета подвала). На дату оценки объект имеет этажность 2,5 этажа (в 2018 г. собственником произведен демонтаж крыши, 4 этажа, части третьего этажа, до середины оконных проемов третьего этажа);
   2. На дату составления технического паспорта от 23.06.2009 г. общий процент сохранности здания (с учетом физического износа) составляет 30%. При этом процент износа фундамента (40%), наружных стен (40%), перекрытий (50%);
   3. На момент проведения обследования в апреле 2013 г., здание неотапливаемое и нежилое, **находится в аварийном состоянии** и имеет повреждения в результате ненадлежащей эксплуатации;
   4. На основании Отчета состояние фундамента, несущих стен и столбов, технического состояния междуэтажных перекрытий, лестниц является ограниченно работоспособным, по причине выявленных дефектов и повреждений;
   5. В здании полностью демонтированы все инженерные сети. Основные характеристики Недвижимого имущества перечислены в Отчете (стр. 84);
   6. Состояние элементов Недвижимого имущества:

- Фундамент (необходимо проведение ремонтных работ);

- Стены наружные (необходимо проведение ремонтных работ);

- Стены/перегородки (Практически все перегородки демонтированы и разрушены, сохранены несущие конструкции);

- Перекрытия (перекрытия не пригодны для проведения ремонтных работ, практически по всей площади перекрытия разрушены);

- Кровля (крыша и четвертый этаж здания полностью демонтированы);

- Проемы (окна и двери отсутствуют);

- Пол (элемент нуждается в полном демонтаже и устройстве новых элементов);

- Отделка потолков, внутренних стен и перегородок (отделка полностью разрушена);

- Особостроительные работы, лифты, отопление, вентиляция, кондиционирование, водоснабжение, канализация, электроснабжение, освещение, слаботочные системы - отсутствуют (в здании полностью демонтированы все инженерные сети).

* 1. В границах защитной зоны объекта запрещаются строительство объектов капитального строительства и их реконструкция, связанная с изменением их параметров (высоты, количества этажей, площади), за исключением строительства и реконструкции линейных объектов
  2. В соответствии с п. 5.3.6. проекта Договора **Покупатель обязуется использовать Недвижимое имущество** в строгом соответствии с видом разрешенного использования, указанным в Едином государственном реестре недвижимости для Земельного участка (**гостиничное обслуживание**).
  3. Регистрация перехода права собственности на покупателя осуществляется после 100% оплаты стоимости Объекта, погашения Продавцом действующего исполнительного производства и снятие запрета на государственную регистрацию Недвижимого имущества с последующим подписанием акта приема-передачи.

Покупатель, в порядке ст. 431.2 ГК РФ, подтверждает, что ознакомлен с техническим состоянием Недвижимого имущества, не имеет претензий к Продавцу в части его технического состояния, подтверждает отсутствие претензий в части имеющихся недостатков имущества, а также подтверждает, что цена приобретения определена с учетом, как выявленных недостатков, так и возможно имеющихся недостатков приобретаемого объекта недвижимости.

Данный перечень недостатков объекта недвижимости не является конечным. Покупатель подтверждает приобретение Недвижимого имущества с учетом содержания п. 1.3, 2.2., 2.3, 9.5. Договора.

|  |  |
| --- | --- |
| **ПРОДАВЕЦ: ООО «Невьянск-Отель»**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /  М.П. | **ПОКУПАТЕЛЬ:**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ |

Приложение № 3

к Договору купли-продажи недвижимого имущества

№ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_ 2025 г.

**АКТ приема-передачи**

**недвижимого имущества по договору купли-продажи**

|  |  |
| --- | --- |
| город Екатеринбург | «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2025 года |

Настоящий акт составлен о том, что общество с ограниченной ответственностью «Невьянск-Отель», именуемое в дальнейшем «Продавец», в лице директора Петухова Сергея Викторовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, передало объекты недвижимости, а \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ , именуемый (ое) в дальнейшем «Покупатель», с другой стороны, при совместном упоминании именуемые «Стороны», составили настоящий акт о нижеследующем:

1. Продавец передал, а Покупатель принял недвижимое имущество, а именно:

1) здание, поврежденное в результате ненадлежащей эксплуатации, с кадастровым номером 66:15:1501020:408, назначение: нежилое, площадью 2 769,5 кв. метров, расположенное по адресу: Свердловская область, г. Невьянск, улица Ленина, д. 1;

2) земельный участок, с кадастровым номером 66:15:1501020:3772, площадью 2 527 кв. метров, расположенного по адресу: Российская Федерация, Свердловская область, Невьянский городской округ, город Невьянск, улица Ленина, земельный участок 1 (далее – Недвижимое имущество).

2. Недвижимое имущество передается в том виде, как оно есть.

Покупатель произвел осмотр Имущества, претензий в отношении переданного Недвижимого имущества не имеет.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| |  |  | | --- | --- | | **ПРОДАВЕЦ: ООО «Невьянск-Отель»**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /  М.П. | **ПОКУПАТЕЛЬ:**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ | |  |