**Договор**

**купли-продажи недвижимого имущества №**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| г. Нефтеюганск  |  |  «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_ 2023 |

Нефтеюганское городское муниципальное унитарное предприятие «Школьное питание» (НГ МУП «Школьное питание»), в лице ВРИО директора \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании Приказа \_\_\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем «Продавец», с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем «Покупатель», с другой стороны, далее совместно именуемыми «Стороны», а отдельно – «Сторона», заключили настоящий договор купли-продажи недвижимого имущества (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. **Предмет Договора**

1.1. В соответствии со ст. 447, 448 Гражданского кодекса Российской Федерации, а также на основании письма департамента муниципального имущества от 05 июня 2023 №ИСХ.ДМИ-1-1/15-4778-3 по результатам проведенного аукциона (протокол рассмотрения заявок на участие в открытом аукционе на право заключения договора купли-продажи недвижимого имущества от « » \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2023 № \_\_\_) Продавец обязуется передать в собственность Покупателя, а Покупатель обязуется принять и оплатить недвижимое имущество – административное здание (далее – «Имущество»), указанное в Приложении № 1 к настоящему Договору.

1.2. Описание и технические характеристики «Имущества» подтверждаются технической документацией.

1.3. Имущество находится в муниципальной собственности и закреплено на праве хозяйственного ведения за НГ МУП «Шольное питание».

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Наименование объекта | Адрес объекта | Кадастровый номер | Площадь объекта, кв.м | Этажность | Назначение объекта |
| Административное здание  | г Нефтеюганск, Промышленная зона Пионерная, ул. Парковая, зд. 5, | 86:20:0000000:1833 | 393,8 | 2 | нежилое |

1.4. Отчуждаемый объект расположен на земельном участке с кадастровым номером \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ общей площадью \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв м, категория земель – земли населенных пунктов.

1.5.Ответственность за содержание, а также риск случайной гибели или случайного повреждения Имущества переходит от Продавца к Покупателю с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Имущества, указанного в п. 4.1. Договора (далее – «Акт приема-передачи»).

1. **Цена Имущества и порядок расчетов**

 2.1. Цена Имущества составляет \_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) (указывается цифрами и прописью) рублей \_\_\_\_\_\_ копеек (далее – «Цена Имущества»), включая НДС.

 2.2. Цена Имущества является фиксированной и изменению не подлежит.

 2.3. Оплата Цены Имущества, указанной в п. 2.1 Договора, осуществляется Покупателем путем перечисления денежных средств за вычетом задатка на расчетный счет Продавца, указанный в п. 14 Договора, в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания Сторонами Договора. Оплата производится единым платежом.

 Внесенный победителем аукциона задаток в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек засчитывается в оплату Имущества, приобретаемого на аукционе.

 Моментом надлежащего исполнения обязанности Покупателя по оплате Имущества является дата поступления денежных средств на счет Продавца в сумме и в срок, указанный в п. 2.3 Договора.

 Исполнение обязательства по оплате Имущества может быть возложено Покупателем на третье лицо в порядке, установленном законодательством Российской Федерации. При этом Продавец обязан принять платеж, произведенный третьим лицом за Покупателя.

 2.4. Расходы по государственной регистрации перехода права собственности на Имущество в полном объеме возлагаются на Покупателя.

1. **Права и обязанности Сторон**
	1. **Продавец обязан:**
		1. В течение 10 (десяти) рабочих дней с момента полной оплаты Покупателем цены Имущества передать Имущество Покупателю по Акту приема-передачи.
		2. В течение 10 (десяти) рабочих дней с момента подписания Сторонами Договора передать Покупателю все имеющиеся у него документы, необходимые для государственной регистрации перехода права собственности на Имущество к Покупателю.
		3. После отчуждения Имущества осуществить все необходимые действия для передачи прав и обязанностей на земельный участок под ним Покупателю.
	2. **Покупатель обязан:**
		1. Оплатить Имущество в порядке, предусмотренном статьей 2 Договора.
		2. Принять Имущество по Акту приема-передачи в соответствии с условиями п. 4.1. Договора.
		3. Совершить все действия, необходимые для осуществления государственной регистрации перехода права собственности на Имущество от Продавца к Покупателю, а также для оформления прав на земельный участок под приобретаемыми зданиями.
		4. Своевременно в письменном виде информировать Продавца обо всех обстоятельствах, препятствующих подписанию Акта приема-передачи в установленный в Договоре срок, в том числе возникших по вине Продавца.
	3. Стороны производят сверку расчетов по форме, представленной в приложении №3 к Договору, не позднее 20 рабочих дней после исполнения Покупателем обязанности по оплате Имущества.
2. **Передача Имущества. Переход права собственности**

**на Имущество**

* 1. Передача Имущества Продавцом и принятие его Покупателем осуществляется путем оформления Акта приема-передачи, который подписывается уполномоченными представителями Сторон по форме, согласованной Сторонами в Приложении № 2 к Договору, в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента полной оплаты Покупателем цены Имущества.
	2. Право собственности на Имущество переходит к Покупателю с момента государственной регистрации такого перехода органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ними, в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.
	3. Обязательство Продавца передать Имущество считается исполненным после подписания Сторонами Акта приема-передачи.
	4. Сторонами особо согласовано, что к моменту заключения Договора Покупатель произвел осмотр Имущества, и признал его удовлетворительным и соответствующим условиям Договора. Гарантия качества Имущества Продавцом не предоставляется. После передачи Имущества Покупателю в порядке, установленном Договором, Покупатель не вправе предъявлять к Продавцу претензии, требования относительно качества приобретенного Имущества.
1. **Заверения и гарантии**
	1. Продавец заверяет и гарантирует Покупателю, что на дату заключения Договора:
		1. Продавец обладает всеми необходимыми правомочиями для распоряжения Имуществом согласно условиям Договора.

5.1.2. Имущество на дату заключения Договора свободно от каких-либо обременений, залогов, прав или требований третьих лиц. Имущество не передано в аренду третьим лицам, в споре, под запретом, арестом не состоит.

5.2. Покупатель заверяет Продавца и гарантирует ему, что на дату заключения Договора:

* + 1. Покупатель является юридическим лицом, зарегистрированным в установленном порядке в соответствии с законодательством Российской Федерации;
		2. В отношении Покупателя отсутствует решение арбитражного суда о признании его несостоятельным (банкротом) и об открытии в отношении Покупателя конкурсного производства;
			1. Каждая из Сторон гарантирует другой Стороне, что Договор подписан должным образом уполномоченными на то представителями Сторон.

 5.3. Стороны настоящим гарантируют, что они не контролируются лицами, включенными в перечень лиц, указанный в постановлении Правительства Российской Федерации от 01.11.2018 № 1300 «О мерах по реализации Указа Президента Российской Федерации от 22.10.2018 № 592», постановлении Правительства Российской Федерации от 11.05.2022 № 851 «О мерах по реализации Указа Президента Российской Федерации от 03.05.2022 № 252», а также что ни они сами, ни лица, подписавшие настоящий договор, не включены в перечни лиц, в отношении которых применяются специальные экономические меры в соответствии с указанным постановлением Правительства Российской Федерации или в соответствии с любыми иными актами Президента Российской Федерации или Правительства Российской Федерации.

 В случае включения Стороны, ее единоличных исполнительных органов, иных лиц, действующих от ее имени, или лиц, которые ее контролируют, в перечни лиц, в отношении которых применяются специальные экономические меры в соответствии с какими-либо актами Президента Российской Федерации или Правительства Российской Федерации, Сторона, незамедлительно информирует об этом другую Сторону.

 Стороны подтверждают, что условия настоящего пункта признаны ими существенными условиями настоящего Договора в соответствии со статьей 432 Гражданского кодекса Российской Федерации. Если специальной нормой части второй Гражданского кодекса Российской Федерации не установлено иное, не предоставление Сторонами указанной в настоящем пункте информации, а равно получение Сторонами соответствующей информации о включении Стороны, а также иных лиц, указанных в настоящем пункте, в указанные перечни лиц любым иным способом, является основанием для одностороннего внесудебного отказа Сторон от исполнения Договора. Договор считается расторгнутым с даты получения Стороной соответствующего письменного уведомления, если более поздняя дата не будет установлена в уведомлении.

 Факт включения Сторон, а также иных лиц, указанных в настоящем пункте, в перечни лиц, в отношении которых применяются специальные экономические меры в соответствии с какими-либо актами Президента или Правительства Российской Федерации, не является обстоятельством непреодолимой силы.

1. **Ответственность Сторон. Расторжение Договора**
	1. За невыполнение или ненадлежащее выполнение своих обязательств по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и Договором.
	2. За нарушение срока оплаты Цены Имущества, установленного в п. 2.3 Договора, Покупатель по требованию Продавца уплачивает Продавцу неустойку в размере 0,1 % (ноль целых одна десятая процента) от неоплаченной суммы за каждый день просрочки.

Просрочка внесения денежных средств в счет оплаты Имущества в сумме и в сроки, указанные в п. 2.3 Договора, не может составлять более 10 (десяти) рабочих дней (далее – «Допустимая просрочка»). Просрочка свыше 10 (десяти) рабочих дней считается отказом Покупателя от исполнения обязательств по оплате Имущества, установленных Договором.

Продавец с момента истечения Допустимой просрочки может направить Покупателю письменное уведомление об одностороннем отказе от исполнения обязательств по Договору, с даты отправления которого Договор считается расторгнутым, все обязательства Сторон по Договору, в том числе обязательства Продавца, предусмотренные п. 3.1 Договора, прекращаются.

* 1. В случае просрочки Покупателем установленного Договором срока принятия Имущества по Акту приема-передачи более чем на 15 (пятнадцать) календарных дней Продавец имеет право направить Покупателю письменное уведомление об одностороннем отказе от исполнения обязательств по Договору, с даты отправления которого Договор считается расторгнутым, все обязательства Сторон по Договору, в том числе обязательства Продавца, предусмотренные п. 3.1 Договора, прекращаются.
	2. В части, не покрытой неустойкой, Продавец также вправе потребовать от Покупателя возмещения убытков, причиненных Продавцу просрочкой Покупателя.
	3. За нарушение Продавцом установленного Договором срока передачи Имущества Продавец по требованию Покупателя уплачивает Покупателю неустойку в размере 0,1 % (ноль целых одна десятая процента) от цены Имущества, указанной в п. 2.1. Договора, за каждый день просрочки.
	4. Указанная в п. п. 6.2, 6.5. Договора неустойка должна быть оплачена нарушившей обязательство Стороной в течение 10 (десяти) рабочих дней после получения соответствующего письменного уведомления от другой Стороны.
	5. Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон, а также по иным основаниям, установленным действующим законодательством Российской Федерации и Договором.

1. **Порядок разрешения споров**

7.1. Обращение Стороны в суд допускается только после предварительного направления претензии (второй) другой Стороне и получения ответа (или пропуска срока, установленного на ответ) этой Стороны.

Заинтересованная Сторона направляет другой Стороне письменную претензию, подписанную уполномоченным лицом. Претензия направляется адресату заказным письмом с уведомлением о вручении посредством почтовой связи либо с использованием иных средств связи, обеспечивающих фиксирование отправления, либо вручается под расписку.

К претензии должны быть приложены документы, обосновывающие предъявленные заинтересованной Стороной требования (в случае их отсутствия у другой Стороны), и документы, подтверждающие полномочия лица, подписавшего претензию (в случае направления претензии единоличным исполнительным органом общества/предприятия полномочия подтверждаются выпиской из ЕГРЮЛ). Указанные документы представляются в форме копий, заверенных печатью Стороны и подписью лица, уполномоченного действовать от имени Стороны. Претензия, направленная без документов, подтверждающих полномочия подписавшего ее лица (а также полномочия лица, заверившего копии), считается непредъявленной и рассмотрению не подлежит.

Сторона, которой направлена претензия, обязана рассмотреть полученную претензию и в письменной форме уведомить заинтересованную Сторону о результатах ее рассмотрения в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня получения претензии с приложением обосновывающих документов, а также документов, подтверждающих полномочия лица, подписавшего ответ на претензию. Ответ на претензию направляется адресату заказным письмом с уведомлением о вручении посредством почтовой связи либо с использованием иных средств связи, обеспечивающих фиксирование отправления, либо вручается под расписку.

7.2. Все споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего Договора, в том числе, касающиеся его исполнения, нарушения, прекращения или недействительности, подлежат разрешению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством.

1. **Раскрытие информации (для юридического лица)**

8.1.Покупатель гарантирует Продавцу, что сведения в отношении всей цепочки собственников и руководителей, включая бенефициаров (в том числе конечных), Покупателя, представленные Покупателем в рамках аукциона, (далее – Сведения), являются полными, точными и достоверными.

8.2. При изменении Сведений Покупатель обязан не позднее пяти (5) дней с момента таких изменений направить Продавцу соответствующее письменное уведомление с приложением копий подтверждающих документов, заверенных нотариусом или уполномоченным должностным лицом Покупателя.

8.3. Покупатель настоящим выдает свое согласие и подтверждает получение им всех требуемых в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации (в том числе, о коммерческой тайне и о персональных данных) согласий всех упомянутых в Сведениях, заинтересованных или причастных к Сведениям лиц на обработку предоставленных Сведений Продавцом, а также на раскрытие Продавцом Сведений, полностью или частично, компетентным органам государственной власти (в том числе, Федеральной налоговой службе Российской Федерации, Минэнерго России, Росфинмониторингу, Правительству Российской Федерации) и последующую обработку Сведений такими органами (далее – Раскрытие). Покупатель освобождает Продавца от любой ответственности в связи с Раскрытием, в том числе, возмещает Продавцу убытки, понесенные в связи с предъявлением Продавцу претензий, исков и требований любыми третьими лицами, чьи права были или могли быть нарушены таким Раскрытием.

8.4. Покупатель и Продавец подтверждают, что условия Договора о предоставлении Сведений и о поддержании их актуальными признаны ими существенными условиями Договора в соответствии со статьей 432 Гражданского кодекса Российской Федерации.

8.5. Если специальной нормой части второй Гражданского кодекса Российской Федерации не установлено иное, отказ от предоставления, несвоевременное и (или) недостоверное и (или) неполное предоставление Сведений о Покупателе (в том числе, уведомлений об изменениях с подтверждающими документами) является основанием для одностороннего отказа Продавца от исполнения Договора и предъявления Продавцом Покупателю требования о возмещении убытков, причиненных прекращением Договора. Договор считается расторгнутым с даты получения Покупателем соответствующего письменного уведомления Продавца, если более поздняя дата не будет установлена в уведомлении.

**9. Обстоятельства непреодолимой силы (форс-мажор)**

9.1. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение своих обязательств по Договору, если их неисполнение или частичное неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы.

9.2. Под обстоятельствами непреодолимой силы понимают такие обстоятельства, которые возникли после заключения договора в результате непредвиденных и непредотвратимых событий, неподвластных сторонам, включая, но не ограничиваясь: пожар, наводнение, землетрясение, другие стихийные бедствия, запрещение властей, террористический акт, экономические и политические санкции, введенные в отношении Российской Федерации и (или) ее резидентов, при условии, что эти обстоятельства оказывают воздействие на выполнение обязательств по договору и подтверждены соответствующими уполномоченными органами, вступившими в силу нормативными актами органов власти.

9.3. Сторона, исполнению обязательств которой препятствует обстоятельство непреодолимой силы, обязана в течение 5 (пяти) рабочих дней письменно информировать другую Сторону о случившемся и его причинах. Возникновение, длительность и (или) прекращение действия обстоятельства непреодолимой силы должно подтверждаться сертификатом (свидетельством), выданным компетентным органом государственной власти или Торгово-промышленной палатой Российской Федерации или субъекта Российской Федерации. Сторона, не уведомившая вторую сторону о возникновении обстоятельства непреодолимой силы в установленный срок, лишается права ссылаться на такое обстоятельство в дальнейшем.

9.4. Если по прекращении действия обстоятельства непреодолимой силы, по мнению Сторон, исполнение Договора может быть продолжено в порядке, действовавшем до возникновения обстоятельств непреодолимой силы, то срок исполнения обязательств по Договору продлевается соразмерно времени, которое необходимо для учета действия этих обстоятельств и их последствий.

9.5. В случае если обстоятельства непреодолимой силы действуют непрерывно в течение 3 (трех) месяцев, любая из Сторон вправе потребовать расторжения Договора.

**10. Заверения об обстоятельствах**

10.1. Каждая Сторона гарантирует другой Стороне, что:

- сторона вправе заключать и исполнять Договор;

- заключение и (или) исполнение Стороной Договора не противоречит прямо или косвенно никаким законам, постановлениям, указам, прочим нормативным актам, актам органов государственной власти и (или) местного самоуправления, локальным нормативным актам Стороны, судебным решениям.

**11. Прочие положения**

11.1. Все изменения и дополнения к Договору являются его неотъемлемой частью и вступают в силу с момента подписания Сторонами.

11.2. В случае если любое из положений Договора становится недействительным или теряет свою юридическую силу, это не влияет на действие прочих положений Договора.

11.3. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств по настоящему договору.

11.4. При необходимости предоставления уведомлений Сторонами друг другу каждое такое уведомление должно быть направлено заказной почтой с уведомлением о вручении или курьером, осуществляющим доставку под подпись о получении, по адресам, указанным в статье 12 Договора.

11.5. Договор регулируется и подлежит толкованию в соответствии с законодательством Российской Федерации.

11.6. Стороны заключили Договор в 2 (двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, 1 (один) – для Продавца, 1 (один) – для Покупателя.

**12. Противодействие коррупции.**

12.1. При исполнении настоящего договора Стороны соблюдают и будут соблюдать в дальнейшем все применимые законы и нормативные акты, включая любые законы о противодействии взяточничеству и коррупции.

12.2. Стороны и любые их должностные лица, работники, акционеры, представители, агенты, или любые лица, действующие от имени или в интересах, или по просьбе какой-либо из Сторон в связи с настоящим Договором, не будут прямо или косвенно, в рамках деловых отношений в сфере предпринимательской деятельности или в рамках деловых отношений с государственным сектором, предлагать, вручать или осуществлять, а также соглашаться на предложение, вручение или осуществление (самостоятельно или в согласии с другими лицами) какого-либо платежа, подарка или иной привилегии с целью исполнения (воздержания от исполнения) каких-либо условий настоящего Договора, если указанные действия нарушают применимые законы или нормативные акты о противодействии взяточничеству и коррупции.

**13. Следующие Приложения являются неотъемлемой частью Договора:**

Приложение № 1 – Перечень передаваемого Имущества;

Приложение № 2 - Акта приема-передачи Имущества;

**14. Реквизиты и подписи Сторон**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Продавец**: ВРИО директора \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_МП |  | **Покупатель:** МП |

 Приложение № 1

к договору купли-продажи

недвижимого имущества

№ \_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ 2023 года

Перечень передаваемого Имущества

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Наименование объекта | Адрес объекта | Кадастровый номер | Площадь объекта, кв.м | Этажность | Назначение объекта |
| Административное здание  | г Нефтеюганск, Промышленная зона Пионерная, ул. Парковая, зд. 5, | 86:20:0000000:1833 | 393,8 | 2 | нежилое |

  |
| **Продавец:**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ М.П. | **Покупатель:**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_М.П. |

Приложение № 2

 к договору купли-продажи недвижимого имущества

№ \_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ 2023

**Акт приема-передачи Имущества**

|  |  |
| --- | --- |
| г. Нефтеюганск  |  «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 2023 |

Нефтеюганское городское муниципальное унитарное предприятие «Школьное питание» (НГ МУП «Школьное питание»), в лице ВРИО директора \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании Приказа \_\_\_\_\_\_\_, с одной стороны, и

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем **«Покупатель»**, с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны», составили настоящий акт приема-передачи Имущества (далее – Акт) о нижеследующем:

1. На основании заключенного Сторонами Договора купли-продажи недвижимого имущества № \_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_ 2023 Продавец передал, а Покупатель принял следующее Имущество:

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Наименование объекта | Адрес объекта | Кадастровый номер | Площадь объекта, кв.м | Этажность | Назначение объекта |
| Административное здание  | г Нефтеюганск, Промышленная зона Пионерная, ул. Парковая, зд. 5, | 86:20:0000000:1833 | 393,8 | 2 | нежилое |

 2. Цена Имущества составляет \_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_ копеек, включая НДС.

3. Финансовых и иных претензий, по передаваемому в соответствии с настоящим Актом недвижимому имуществу, Стороны по отношению к друг другу не имеют.

4. Состояние Имущества полностью соответствует Договору; недостатков, препятствующих его нормальному использованию, не обнаружено.

5. Настоящий Акт составлен на русском языке, в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу 1 (один) – для Продавца, 1 (один) – для Покупателя.

|  |
| --- |
| **Подписи Сторон** |
| **Продавец:****Генеральный директор**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ М.П. | **Покупатель:**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ М.П. |