**Приложение 3**

**ДОГОВОР**

**КУПЛИ-ПРОДАЖИ**

**НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА (ЗДАНИЯ)**

г. Омск «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2023 года

**Общество с ограниченной ответственностью ВТБ Пенсионный администратор**, именуемое в дальнейшем **«Продавец»**, в лице Генерального директора Шумского Андрея Александровича, действующего на основании устава, с одной стороны, и

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, именуемый в дальнейшем **«Покупатель»**, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующ\_\_\_ на основании \_\_\_\_\_\_\_\_, с другой стороны, именуемые вместе «Стороны», а по отдельности «Сторона»,

заключили настоящий договор купли-продажи недвижимого имущества (здания) (далее – **«Договор»**) о нижеследующем.

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

**1.1.** Продавец обязуется передать в собственность Покупателя, а Покупатель принять и оплатить недвижимое имущество – Административно-гостиничный комплекс (здание), назначение: нежилое, общей площадью 3 278,7 кв.м, расположенный по адресу: г. Омск, ул. Транссибирская, дом 25, кадастровый номер: 55:36:140105:534 (далее – **«Объект»**).

**1.2.** Объект принадлежит Продавцу на праве собственности, о чем 12.03.2013 года в Единый государственный реестр недвижимости внесена запись о государственной регистрации права № 55-55-01/047/2013-272.

**1.3.** Объект расположен на земельном участке с кадастровым номером 55:36:140105:0017 (далее – **«Земельный участок»**), площадью 2 020 кв.м., категория земель: земли поселений, виды разрешенного использования: для общественно-деловых целей под здание (гостиница), имеющем адресные ориентиры: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка; почтовый адрес ориентира: г. Омск, ул. Транссибирская, 25.

Продавец арендует Земельный участок на основании договора аренды земельного участка № Д-Кр-5622 от 13.04.2004 года (далее – **«Договор аренды»**), запись в ЕГРН № 55-55-01/004/206-164 от 27.10.2010 года.

**1.4.** Согласно статьи 35 Земельного кодекса Российской Федерации и статьи 552 Гражданского кодекса Российской Федерации при переходе права собственности на Объект, Покупатель приобретает право на использование земельного участка, занятого Объектом и необходимого для его использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний его собственник.

В соответствии с изложенным выше, все права и обязанности Продавца, как Арендатора, по Договору аренды переходят к Покупателю с даты регистрации права собственности Покупателя на Объект.

**1.5.** Продавец гарантирует Покупателю, что на момент заключения Договора:

**1.5.1.** обладает правом на распоряжение Объектом без каких-либо ограничений;

**1.5.2.** не имеет задолженностей в отношении Объекта;

**1.5.3.** какие-либо обременения и ограничения в отношении Объекта отсутствуют.

**1.5.4.** Договор аренды действителен;

**1.5.5.** Продавцом в полном размере внесены арендные платежи, подлежащие уплате по Договору аренды на дату настоящего Договора.

**1.6.** Перед подписанием настоящего Договора, Покупатель полностью осмотрел Объект, претензий к техническому состоянию Объекта не имеет.

**2.** **ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

**2.1.** **Продавец обязан:**

**2.1.1.** Передать Покупателю Объект по Акту приема-передачи в течение 3 (Трех) рабочих дней после поступления денежных средств, указанных в п. 3.1 Договора, на расчетный счет Продавца. Обязательство Продавца передать Объект Покупателю считается исполненным после подписания Сторонами Акта приема-передачи.

**2.1.2.** Подать в регистрирующие органы документы, необходимые для осуществления процедуры регистрации права собственности Покупателя на Объект, в течение 5 (Пяти) рабочих дней после поступления денежных средств, указанных в п. 3.1 Договора, на расчетный счет Продавца.

**2.2. Покупатель обязан:**

**2.2.1**. Уплатить Сумму Договора (п. 3.1 Договора) в порядке и на условиях, предусмотренных п. 3.2 Договора.

**2.2.2.** Принять Объект по Акту приема-передачи.

**2.2.3.** Подать в регистрирующие органы документы, необходимые для осуществления процедуры регистрации права собственности Покупателя на Объект, в течение 5 (Пяти) рабочих дней после поступления денежных средств, указанных в п. 3.1 Договора, на расчетный счет Продавца.

**2.3.** Все необходимые расходы по государственной регистрации перехода прав на Объект несет Покупатель.

**2.4.** Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта переходит к Покупателю после передачи Объекта и подписания Сторонами Акта приема-передачи.

**2.5.** Право собственности на Объект переходит от Продавца к Покупателю после его государственной регистрации. При этом Покупатель становится собственником Объекта и принимает на себя обязанность по уплате налогов на имущество, а также осуществляет за свой счет эксплуатацию и ремонт Объекта.

**2.6.** Права Сторон, не предусмотренные в настоящем Договоре, определяются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

**3. ЦЕНА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

**3.1.** Покупатель приобретает у Продавца Объект за цену (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) руб. \_\_\_ коп. (далее – **«Цена Договора»**).

Цена Договора включает НДС в размере (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) руб. \_\_\_ коп. Задаток в сумме \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) руб. \_\_\_ коп., внесенный Покупателем в обеспечение исполнения обязательств как участника торгов (далее – Задаток), засчитывается в счет оплаты Цены Договора.

**3.2.** Оплата Цены Договора производится Покупателем, в течение 5 (Пяти) рабочих дней после подписания настоящего Договора.

**3.3.** Все расчеты по Договору производятся в безналичном порядке путем перечисления денежных средств на указанный в Договоре расчетный счет Продавца.

**3.4.** Моментом исполнения Покупателем обязательств по уплате Продавцу Цены Договора, предусмотренной п. 3.1 настоящего Договора, является момент зачисления денежных средств на расчетный счет Продавца, указанный в разделе 9 настоящего Договора.

**4.** **ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

**4.1.** За нарушение сроков оплаты, предусмотренных п. 3.2 Договора, Продавец вправе потребовать от Покупателя уплатить неустойку (пени) в размере 0,1% (ноль целых одна десятая) процентов от неуплаченной суммы Договора (п. 3.1 Договора) за каждый день просрочки. Данная неустойка начисляется и выплачивается только по письменному требованию Продавца.

**4.2.** За нарушение Продавцом срока передачи Объекта Покупатель вправе потребовать от Продавца уплатить неустойку (пени) в размере 0,1% (ноль целых одна десятая) процентов от суммы Договора (п. 3.1 Договора) за каждый день просрочки. Данная неустойка начисляется и выплачивается только по письменному требованию Покупателя.

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

**4.4.** Во всех других случаях неисполнения обязательств по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

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

**5.1.** 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 (запретные действия властей, гражданские волнения, эпидемии, блокада, эмбарго, землетрясения, наводнения, пожары или другие стихийные бедствия).

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

**5.3.** Документ, выданный уполномоченным государственным органом и т.д., является достаточным подтверждением наличия и продолжительности действия непреодолимой силы.

**5.4.** Если обстоятельства непреодолимой силы продолжают действовать более 10 (Десяти) рабочих дней, то каждая Сторона вправе отказаться от Договора в одностороннем порядке.

**6. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ**

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

**6.2.** В случае недостижения соглашения в ходе переговоров заинтересованная Сторона направляет претензию в письменной форме, подписанную уполномоченным лицом.

Претензия направляется любым из следующих способов:

- заказным письмом с уведомлением о вручении;

- курьерской доставкой. В этом случае факт получения претензии подтверждается распиской, которая должна содержать наименование документа и дату его получения, а также фамилию, инициалы, должность и подпись лица, получившего данный документ.

Претензия влечет гражданско-правовые последствия для Стороны, которой направлена, с момента ее доставки указанной Стороне или ее представителю.

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 Стороны, указанному в разделе 9 настоящего Договора.

**6.3.** 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. Претензия, направленная без документов, подтверждающих полномочия лица, ее подписавшего, считается непредъявленной и рассмотрению не подлежит.

**6.4.** 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.

**6.5.** В случае неурегулирования разногласий в претензионном порядке, а также в случае неполучения ответа на претензию в течение срока, указанного в п. 6.4 Договора, спор передается в Арбитражный суд Омской области.

**7.** **ИЗМЕНЕНИЕ И ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**

**7.1.** Все изменения и дополнения к Договору действительны, если совершены в письменной форме и подписаны обеими Сторонами. Соответствующие дополнительные соглашения Сторон являются неотъемлемой частью Договора.

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

7.3 При неоплате или неполной оплате Покупателем Цены договора в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора согласно п. 3.2 настоящего Договора, Продавец вправе в одностороннем порядке полностью отказаться от Договора (исполнения Договора), письменно уведомив об этом Покупателя.

7.4. Стороны пришли к соглашению, что на основании положений пункта 7.3 настоящего Договора и в соответствии со статьей 450.1 Гражданского кодекса Российской Федерации Договор считается расторгнутым в дату получения Покупателем уведомления Продавца об отказе от Договора (исполнения Договора).

7.5. Уведомление об отказе от Договора (исполнения Договора), направленное в соответствии с пунктом 7.3 Договора, считается переданным надлежащим образом и полученным Покупателем:

а) в момент вручения Покупателю, если оно направлено нарочным способом;

б) по истечении 3 (Трех) календарных дней со дня сдачи его в организацию связи, если оно направлено Покупателю заказным почтовым отправлением с описью вложения;

в) в дату отказа Покупателем от получения уведомления, если этот отказ зафиксирован организацией почтовой связи, курьерской службой, нотариусом;

г) в дату, на которую сообщение, доставляемое организацией почтовой связи, курьерской службой, не вручено в связи с отсутствием адресата по указанному адресу (согласно информации, полученной Продавцом от организации почтовой связи, курьерской службы).

7.6. В случае одностороннего отказа Продавца от Договора (исполнения договора) купли-продажи недвижимого имущества в связи с получением Продавцом лишь части Цены недвижимого имущества, Продавец обязуется вернуть Покупателю сумму, перечисленную Покупателем в оплату Цены договора, в течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней с даты получения Покупателем уведомления Продавца об отказе от договора (исполнения договора) о купли-продаже недвижимого имущества, за исключением суммы Задатка.

**8.** **ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

**8.1.** В соответствии со статьей 135 Гражданского кодекса Российской Федерации одновременно с Объектом Продавец передает все, конструктивно связанные с ним объекты и принадлежности.

**8.2.** Любое уведомление или иное сообщение по настоящему Договору или в связи с ним составляется в письменной форме и отправляется другой Стороне. Отправка уведомлений и иных сообщений осуществляется путем их личной доставки, либо путем направления с курьером, а также с помощью почтовой и факсимильной связи.

**8.3.** Договор составлен в трех экземплярах, один из которых находится у Продавца, второй - у Покупателя, третий - в регистрирующий орган.

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

**Продавец**

**ООО ВТБ Пенсионный администратор**

Адрес (место нахождения): 115054, г. Москва, Космодамианская наб., д. 52, стр. 1

ОГРН 1097746178232

ИНН 7708698459

КПП 770501001

Расчётный счёт № 40702810500060001211

Банк: БАНК ВТБ (ПАО) г. Москва

К/с 30101810700000000187

БИК 044525187

**Генеральный директор**

**ООО ВТБ Пенсионный администратор**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / А.А. Шумский /**

М.П.

**Покупатель**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_