**Договор**

**купли-продажи недвижимости** №2/2013-н

г.Владивосток « \_\_ » \_\_\_\_\_\_\_ 2013 г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Колос»,** именуемое в дальнейшем «Продавец», в лице конкурсного управляющего Натюшина Федора Юрьевича, действующего на основании Решением Арбитражного суда Приморского края от 17.03.2011 года по делу № А51-12526/2010 с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Покупатель», на основании Протокола о признании торгов в электронной форме по продаже имущества должника № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ заключили договор о нижеследующем:

1. **ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**
	1. Продавец обязуется передать в собственность недвижимое имущество, принадлежащее ему на праве собственности, а Покупатель принять и оплатить в соответствии с условиями настоящего договора следующее недвижимое имущество, продаваемое лотом № 1 по итогам открытого аукциона в электронной форме:

Здание магазина (Лит.А), инвентарный номер 05:218:002:000050610, застроенная площадь – 187,0 кв.м., общая площадь – 123,5 кв.м.назначение – нежилое (торговое), 1989 года постройки, расположенное по адресу: Приморский край, Лесозаводский городской округ, с.Пантелеймоновка, ул.Центральная, 55, Отчета об оценке № 243 от 25.09.2013 г., именуемое в дальнейшем объект.

Право собственности на объект зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Приморскому краю,о чем выдано Свидетельство о государственной регистрации права от 19.09.2013 г., серия 25-АВ №025378, запись регистрации № 25-25-02/017/2013-016.

Покупатель одновременно с передачей права собственности на объект приобретает право пользования земельным участком, занятым объектом и необходимым для использования объекта по прямому назначению, право собственности на который оформляется Покупателем в порядке ст. 29, 36 ЗК РФ.

* 1. Право собственности на объект зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Приморскому краю, на основании Решения Арбитражного суда приморского края от 21.06.2013 № А51-6265/2013.
1. **ЦЕНА ДОГОВОРА**

2.1. В соответствии со ст. 555 ГК РФ стороны определили, что цена объекта установлена в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей

* 1. Указанная цена установлена по итогам **открытых торгов в форме аукциона от 04.12.2013г.**, является окончательной и изменению не подлежит.
1. **ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**
	1. Сумма внесенного задатка засчитывается в счет исполнения обязательств по договору. «Покупатель» вносит сумму, указанную в п. 2.1. не позднее чем **через 30 дней** с даты подведения итогов торгов, на расчетный счет «Продавца», за вычетом ранее внесенного задатка в размере 44 700 (сорок четыре тысячи семьсот) рублей.
	2. Покупатель обязан на основании п. 4.1 ст. 161 НК РФ уплатить сумму НДС в бюджет в порядке и в сроки, установленные действующим налоговым законодательством.
	3. Все расчеты по Договору производятся в безналичном порядке путем перечисления денежных средств на указанный Продавцом расчетный счет. Обязательства Покупателя по оплате считаются исполненными на дату зачисления денежных средств на расчетный счет Продавца.
	4. В случае расторжения настоящего договора по причине отказа «Покупателя» оплатить настоящий договор, задаток «Покупателю» не возвращается.
2. **ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА**
	1. Объект передается «Продавцом» «Покупателю» в срок, не превышающий 5 дней с момента выполнения Покупателем обязательств, установленных в п. 3.1. Договора вместе с относящимися к нему документами по передаточному акту, являющемуся неотъемлемой частью настоящего договора.
	2. С даты подписания передаточного акта ответственность за сохранность объектов, а также риск его случайной гибели или порчи несет Покупатель.
	3. Обязательства Покупателя по настоящему договору считаются исполненными с момента полной оплаты Продавцу денежных средств, в сумме \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ **(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей**, и подписания акта приема-передачи Объектов.
3. **ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**
	1. **Продавец обязан:**
		1. Передать Покупателю в собственность объект, являющийся предметом настоящего договора, соответствующий требованиям п. 1.1., 6.1., 6.2., 6.3. Договора.
		2. Обеспечить явку своего уполномоченного представителя для подписания передаточного акта, а также предоставить все необходимые документы для государственной регистрации настоящего договора и перехода права на объекты.
		3. Не передавать объект, являющийся предметом настоящего договора, в залог третьему лицу до его окончательной оплаты Покупателем в порядке и на условиях, установленных настоящим договором.
	2. **Покупатель обязан:**
		1. Оплатить стоимость приобретаемых объектов в полном объеме и в срок установленный п. 3.1.

5.2.2. Принять объекты на условиях, предусмотренных настоящим договором.

1. **ГАРАНТИЯ ПРАВ. ОБРЕМЕНЕНИЯ**
	1. «Продавец» гарантирует «Покупателю», что данный объект до настоящего времени никому **не продан, не подарен, в аренду, безвозмездное пользование, в качестве вклада в уставной капитал не передан, под арестом, в залоге не состоит, объект не является предметом судебных споров.**
	2. В соответствии со ст. 460 ГК РФ, «Продавец» продал, а «Покупатель» купил по настоящему договору объект свободный от любых имущественных прав и претензий третьих лиц, о которых не могли не знать в момент заключения договора стороны.
	3. На Объект не наложены никакие государственные налоговые санкции, которые могли бы повлиять на надлежащее исполнение настоящего договора или расторгнуть настоящий договор.
	4. Несоответствие объекта, передаваемого по Договору п. 1.1. Договора, нарушение п. 6.1., 6.2.,6.3. Договора признается в порядке п. 2 ст. 450 ГК РФ существенным нарушением условий Договора Продавцом.
	5. Продавец не проводил перепланировку Объектов, что подтверждено кадастровым паспортом ФГУП «Ростехинвентаризаия- Федеральное БТИ»
2. **ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**
	1. Изменение и расторжение договора допускается по взаимному согласию сторон. Соответствующее соглашение составляется в письменном виде.
	2. Договор расторгается Продавцом по истечении месяца со дня окончания срока оплаты, предусмотренного п.3.1 настоящего договора, если «Покупателем» не оплачена цена договора с применением последствий указанных в п. 8.2.
	3. При нарушении Продавцом условий п. 5.1.1 Договора, Покупатель вправе в одностороннем порядке расторгнуть Договор, уведомив об этом Продавца в письменной форме. Требование о расторжении Договора, связанное с нарушением Продавцом п. 5..1.1 может быть предъявлено Покупателем не позднее трех лет со дня передачи объекта Покупателю по передаточному акту. Договор считается расторгнутым по истечении 5 рабочих дней со дня получения соответствующего уведомления от Покупателя. В этом случае, в течение 14 дней со дня расторжения Договора Продавец обязан вернуть Покупателю уплаченную в соответствии с п. 3.1. Договора цену, а Покупатель в этот же срок возвратить Объект Продавцу.
3. **ОТВЕТСВЕННОСТЬ СТОРОН**
	1. В случае невыполнения или ненадлежащего выполнения одной из сторон обязательств по настоящему договору виновная сторона возмещает другой стороне убытки, причиненные невыполнением или ненадлежащим выполнением обязательств в соответствии с действующим законодательством.
	2. В случае уклонения или отказа от оплаты имущества, «Покупателем» оплачивается неустойка в размере 0,1% за каждый день просрочки.
	3. При нарушении сроков, установленных п. 7.3. Договора сторона обязана уплатить контрагенту неустойку за каждый день прострочки в размере 0,01 % от цены Договора.
4. **РАССМОТРЕНИЕ СПОРОВ**
	1. В случае возникновения споров между «Покупателем» и «Продавцом», они разрешаются путем переговоров, а при не достижении согласия, передаются на рассмотрение суда в соответствии с действующим законодательством РФ.

**10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

10.1. Настоящий договор содержит весь объем соглашений между сторонами в отношении предмета договора, отменяет и делает недействительными все другие обязательства, которые могли быть приняты или сделаны сторонами до заключения настоящего договора.

10.2. **Право собственности на указанный в п. 1.1 настоящего договора объект переходит к «Покупателю» с момента государственной регистрации перехода права собственности в Регистрирующем органе в соответствии со ст. 551 ГК РФ.**

10.3. Расходы по оформлению перехода права по настоящему Договору несет «Покупатель».

10.4. Договор составлен в **трех экземплярах**, имеющих одинаковую юридическую силу: один – для Регистрирующего органа, один - «Покупателю», один – «Продавцу».

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **ПРОДАВЕЦ:** |  | **ПОКУПАТЕЛЬ:** |
| ООО «Колос»ИНН 2507227443, ОГРН 1052501506530 Адрес: 692053, Приморский край, Лесозаводский район, с. Пантелеймоновка р/c 40702810000030002444 в ООО «Примтеркомбанк» г.Владивосток, к/с 30101810600000000717, БИК 040507717  |  |  |
| Конкурсный управляющий ООО «Колос» |  |  |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(Натюшин Ф. Ю.) М.П. |  | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) М.П. |

**Договор**

**купли-продажи недвижимости** №3/2013-н

г.Владивосток « \_\_ » \_\_\_\_\_\_\_ 2013 г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Колос»,** именуемое в дальнейшем «Продавец», в лице конкурсного управляющего Натюшина Федора Юрьевича, действующего на основании Решением Арбитражного суда Приморского края от 17.03.2011 года по делу № А51-12526/2010 с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Покупатель», на основании Протокола о признании торгов в электронной форме по продаже имущества должника № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ заключили договор о нижеследующем:

1. **ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**
	1. Продавец обязуется передать в собственность недвижимое имущество, принадлежащее ему на праве собственности, а Покупатель принять и оплатить в соответствии с условиями настоящего договора следующее недвижимое имущество, продаваемое лотом № 2 по итогам открытого аукциона в электронной форме:
	2. Здание магазина (Лит.А) , инвентарный номер 05:218:002:000050620, застроенная площадь – 345,9 кв.м., общая площадь – 284,6 кв.м.назначение – нежилое (торговое), 1980 года постройки, расположенное по адресу: ул. Школьная д. 27 в с. Пантелеймоновка, Лесозаводского городского округа Приморского края, Отчета об оценке № 244 от 25.09.2013 г., именуемое в дальнейшем объект.

Право собственности на объект зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Приморскому краю,о чем выдано Свидетельство о государственной регистрации права от 19.09.2013 г., серия 25-АВ №025369, запись регистрации № 25-25-02/017/2013-015.

Покупатель одновременно с передачей права собственности на объект приобретает право пользования земельным участком, занятым объектом и необходимым для использования объекта по прямому назначению, право собственности на который оформляется Покупателем в порядке ст. 29, 36 ЗК РФ.

* 1. Право собственности на объект зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Приморскому краю, на основании Решения Арбитражного суда приморского края от 21.06.2013 № А51-6265/2013.
1. **ЦЕНА ДОГОВОРА**

2.1. В соответствии со ст. 555 ГК РФ стороны определили, что цена объекта установлена в

 размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей

* 1. Указанная цена установлена по итогам **открытых торгов в форме аукциона от 04.12.2013г.**, является окончательной и изменению не подлежит.
1. **ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**
	1. Сумма внесенного задатка засчитывается в счет исполнения обязательств по договору. «Покупатель» вносит сумму, указанную в п. 2.1. не позднее чем **через 30 дней** с даты подведения итогов торгов, на расчетный счет «Продавца», за вычетом ранее внесенного задатка в размере 97 000 (девяносто семь тысяч) рублей.
	2. Покупатель обязан на основании п. 4.1 ст. 161 НК РФ уплатить сумму НДС в бюджет в порядке и в сроки, установленные действующим налоговым законодательством.
	3. Все расчеты по Договору производятся в безналичном порядке путем перечисления денежных средств на указанный Продавцом расчетный счет. Обязательства Покупателя по оплате считаются исполненными на дату зачисления денежных средств на расчетный счет Продавца.
	4. В случае расторжения настоящего договора по причине отказа «Покупателя» оплатить настоящий договор, задаток «Покупателю» не возвращается.
2. **ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА**
	1. Объект передается «Продавцом» «Покупателю» в срок, не превышающий 5 дней с момента выполнения Покупателем обязательств, установленных в п. 3.1. Договора вместе с относящимися к нему документами по передаточному акту, являющемуся неотъемлемой частью настоящего договора.
	2. С даты подписания передаточного акта ответственность за сохранность объектов, а также риск его случайной гибели или порчи несет Покупатель.
	3. Обязательства Покупателя по настоящему договору считаются исполненными с момента полной оплаты Продавцу денежных средств, в сумме \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ **(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей**, и подписания акта приема-передачи Объектов.
3. **ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**
	1. **Продавец обязан:**

5.1.1. Передать Покупателю в собственность объект, являющийся предметом настоящего договора, соответствующий требованиям п. 1.1., 6.1., 6.2., 6.3. Договора.

5.1.2. Обеспечить явку своего уполномоченного представителя для подписания передаточного акта, а также предоставить все необходимые документы для государственной регистрации настоящего договора и перехода права на объекты.

5.1.3.Не передавать объект, являющийся предметом настоящего договора, в залог третьему лицу до его окончательной оплаты Покупателем в порядке и на условиях, установленных настоящим договором.

* 1. **Покупатель обязан:**

5.2.1.Оплатить стоимость приобретаемых объектов в полном объеме и в срок установленный п. 3.1.

5.2.2. Принять объекты на условиях, предусмотренных настоящим договором.

1. **ГАРАНТИЯ ПРАВ. ОБРЕМЕНЕНИЯ**

6.1. «Продавец» гарантирует «Покупателю», что данный объект до настоящего времени никому **не продан, не подарен, в аренду, безвозмездное пользование, в качестве вклада в уставной капитал не передан, под арестом, в залоге не состоит, объект не является предметом судебных споров.**

* 1. В соответствии со ст. 460 ГК РФ, «Продавец» продал, а «Покупатель» купил по настоящему договору объект свободный от любых имущественных прав и претензий третьих лиц, о которых не могли не знать в момент заключения договора стороны.
	2. На Объект не наложены никакие государственные налоговые санкции, которые могли бы повлиять на надлежащее исполнение настоящего договора или расторгнуть настоящий договор.
	3. Несоответствие объекта, передаваемого по Договору п. 1.1. Договора, нарушение п. 6.1., 6.2.,6.3. Договора признается в порядке п. 2 ст. 450 ГК РФ существенным нарушением условий Договора Продавцом.
	4. Продавец не проводил перепланировку Объектов, что подтверждено кадастровым паспортом ФГУП «Ростехинвентаризаия - Федеральное БТИ»
1. **ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**
	1. Изменение и расторжение договора допускается по взаимному согласию сторон. Соответствующее соглашение составляется в письменном виде.
	2. Договор расторгается Продавцом по истечении месяца со дня окончания срока оплаты, предусмотренного п.3.1 настоящего договора, если «Покупателем» не оплачена цена договора с применением последствий указанных в п. 8.2.
	3. При нарушении Продавцом условий п. 5.1.1 Договора, Покупатель вправе в одностороннем порядке расторгнуть Договор, уведомив об этом Продавца в письменной форме. Требование о расторжении Договора, связанное с нарушением Продавцом п. 5..1.1 может быть предъявлено Покупателем не позднее трех лет со дня передачи объекта Покупателю по передаточному акту. Договор считается расторгнутым по истечении 5 рабочих дней со дня получения соответствующего уведомления от Покупателя. В этом случае, в течение 14 дней со дня расторжения Договора Продавец обязан вернуть Покупателю уплаченную в соответствии с п. 3.1. Договора цену, а Покупатель в этот же срок возвратить Объект Продавцу.
2. **ОТВЕТСВЕННОСТЬ СТОРОН**
	1. В случае невыполнения или ненадлежащего выполнения одной из сторон обязательств по настоящему договору виновная сторона возмещает другой стороне убытки, причиненные невыполнением или ненадлежащим выполнением обязательств в соответствии с действующим законодательством.
	2. В случае уклонения или отказа от оплаты имущества, «Покупателем» оплачивается неустойка в размере 0,1% за каждый день просрочки.
	3. При нарушении сроков, установленных п. 7.3. Договора сторона обязана уплатить контрагенту неустойку за каждый день прострочки в размере 0,01 % от цены Договора.
3. **РАССМОТРЕНИЕ СПОРОВ**
	1. В случае возникновения споров между «Покупателем» и «Продавцом», они разрешаются путем переговоров, а при не достижении согласия, передаются на рассмотрение суда в соответствии с действующим законодательством РФ.

**10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

10.1. Настоящий договор содержит весь объем соглашений между сторонами в отношении предмета договора, отменяет и делает недействительными все другие обязательства, которые могли быть приняты или сделаны сторонами до заключения настоящего договора.

10.2. **Право собственности на указанный в п. 1.1 настоящего договора объект переходит к «Покупателю» с момента государственной регистрации перехода права собственности в Регистрирующем органе в соответствии со ст. 551 ГК РФ.**

10.3. Расходы по оформлению перехода права по настоящему Договору несет «Покупатель».

10.4. Договор составлен в **трех экземплярах**, имеющих одинаковую юридическую силу: один – для Регистрирующего органа, один - «Покупателю», один – «Продавцу».

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **ПРОДАВЕЦ:** |  | **ПОКУПАТЕЛЬ:** |
| ООО «Колос»ИНН 2507227443, ОГРН 1052501506530 Адрес: 692053, Приморский край, Лесозаводский район, с. Пантелеймоновка р/c 40702810000030002444 в ООО «Примтеркомбанк» г.Владивосток, к/с 30101810600000000717, БИК 040507717  |  |  |
| Конкурсный управляющий ООО «Колос» |  |  |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(Натюшин Ф. Ю.) М.П. |  | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) М.П. |