**Примерная форма(Проект- Возможно внесение изменений)**

**Договор**

**купли-продажи недвижимого имущества**

г. Санкт-Петербург « \_\_\_ » \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2015 года

Общество с ограниченной ответственностью «НОРМА» (зарегистрировано решением Регистрационной палаты Санкт-Петербурга от 02 июня 1999г. за № 148361 по Свидетельству № 87997 от «02» июня 1999 г., запись в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года, внесена в Единый государственный реестр юридических лиц на основании Свидетельства о внесении серии 78 № 003098141 от «09» декабря 2002г., ОГРН 1027807585882, ИНН 7814100991, место нахождения: 194356, Санкт-Петербург, ул. Корякова, дом 18, литера А), именуемое в дальнейшем **«Продавец»**, в лице конкурсного управляющего Ларичевой Ирины Михайловны, действующего на основании Решения Арбитражного суда Санкт-Петербурга и Ленинградской области по делу №А56-29347/2009 от 15.06.2009 г. и Устава**,** с одной стороны, и

 **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, далее по тексту настоящего договора именуемый «**Покупатель**», \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_, с другой стороны, при совместном упоминании именуемые также **«Стороны»**, на основании Протокола о результатах проведения торгов по продаже имущества должника ООО «НОРМА» от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ заключили настоящий договор (далее – **«Договор»**) о нижеследующем:

1. **Предмет договора**
	1. Продавец передает в собственность Покупателя, а Покупатель принимает и обязуется оплатить в соответствии с условиями настоящего Договора следующие объект(ы) недвижимого имущества (указать имущество (ЛОТ) который приобрел претендент из списка ниже) (далее - **ИМУЩЕСТВО**):

 - Нежилое здание, 3-х этажное (в т.ч. мансарда), общей площадью 501,4 кв.м, кадастровый номер 78:36:5426:12:13, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, ул. Корякова, д. 20, лит.А.

Нежилое здание, входящее в состав лота, имеет статус объекта культурного наследия регионального значения: «Особняк начала ХХ века (на месте существовавшей дачи «Бельмонт»)», на основании распоряжения мэра Санкт-Петербурга № 110-р от 30.01.1992г. Условия охранного обязательства на объект недвижимого имущества подлежат включению в качестве существенных условий в договор купли-продажи.

 - Право аренды (срок действия договора аренды по 11 мая 2048 года) земельного участка, площадью 3543 кв.м, зона 6, кадастровый номер 78:5426:12, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Корякова, д.20 для использования под административное здание без права возведения капитальных строений.

Ограничения (обременения) в отношении земельного участка, входящего в состав Лота:

 Зона охраны памятников истории и культуры - 297 кв.м;

Зона охраны памятников истории и культуры - 38 кв.м;

Зона Б строгих ограничений Суздальских озер - 3543 кв.м;

 Водоохранная зона водного объекта - 3543 кв.м.

* 1. Продажа ИМУЩЕСТВА осуществлена посредством проведения открытых торгов в форме конкурса (первые, повторные торги, торги в форме публичного предложения), проводимого в электронном виде в процедуре конкурсного производства, осуществляемой в отношении Продавца на основании решения Арбитражного суда Санкт – Петербурга и Ленинградской области по делу №А56-29347/2009 от 15.06.2009 г.
	2. На момент заключения Договора Покупатель ознакомлен с состоянием ИМУЩЕСТВА, документацией к нему и претензий не имеет.
	3. Продавецдовел до сведения Покупателя, а Покупатель принял к сведению, что подлежащее передаче Покупателю ИМУЩЕСТВО на момент заключения настоящего Договора никому не продано, не подарено, не обещано в дарении, в споре не состоит.

**2. Цена и порядок расчетов**

2.1. Цена продажи ИМУЩЕСТВА составляет \_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_ ) рублей \_\_\_\_\_\_\_ копеек.

2.2. Задаток, перечисленный Покупателем организатору торгов на основании Договора о задатке № \_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года, в размере \_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек, засчитывается в счет исполнения Покупателем обязанности по оплате цены продажи ИМУЩЕСТВА.

2.3. Подлежащая оплате оставшаяся часть цены продажи ИМУЩЕСТВА составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей.

2.4. Покупатель перечисляет подлежащую оплате сумму, указанную в п. 2.3 настоящего Договора, на счет:

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

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

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

в течение 30 (тридцати) дней с момента заключения Договора. Датой оплаты считается дата поступления денежных средств на счет Покупателя.

2.5. Покупатель имеет право уплатить указанную сумму досрочно.

2.6. Счет-фактура предоставляется Покупателю в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

1. **Порядок передачи имущества**
	1. Передача Продавцом Покупателю ИМУЩЕСТВА осуществляется не позднее чем через 10 (десять) рабочих дней с момента выполнения Покупателем обязательств по оплате, предусмотренных в разделе 2 настоящего Договора и оформляется двусторонним Актом приема-передачи. Подписание Акта приема-передачи уполномоченными лицами Продавца и Покупателя свидетельствует о том, что Продавец передал, а Покупатель принял ИМУЩЕСТВО.

Техническая документация на ИМУЩЕСТВО передается Покупателю в полном объеме одновременно с передачей ИМУЩЕСТВА.

* 1. Переход права собственности на объекты недвижимости из состава ИМУЩЕСТВА подлежит государственной регистрации в соответствии с положениями ст.551 Гражданского кодекса РФ и Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Расходы по регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество несет Покупатель.
	2. Право собственности на объекты недвижимости, проданные в составе ИМУЩЕСТВА, переходит к Покупателюс момента государственной регистрации перехода права собственности на ИМУЩЕСТВО в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.
	3. Риск случайной гибели или случайного повреждения ИМУЩЕСТВА переходит к Покупателю с момента передачи ИМУЩЕСТВА по акту приема-передачи в соответствии с п. 3.1. Договора.
1. **Обязанности сторон**

4.1. Обязанности Продавца:

4.1.1. В течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента выполнения п. 2.4 Договора по оплате цены продажи ИМУЩЕСТВА передать Покупателю ИМУЩЕСТВО по акту приема-передачи и техническую документацию на него.

4.1.2. В течение 10 (Десяти) рабочих дней после подписания акта приема-передачи совместно с Покупателем представить в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, документы, необходимые для государственной регистрации перехода права собственности на ИМУЩЕСТВО.

4.1.3. Надлежащим образом исполнять свои обязанности, предусмотренные Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

4.2. Обязанности Покупателя:

4.2.1. Оплатить цену продажи ИМУЩЕСТВА в размере, сроки и в порядке, установленные в разделе 2 Договора.

4.2.2. Принять от Продавца ИМУЩЕСТВО в сроки и в порядке, предусмотренные п. 3.1. Договора.

4.2.3. В течение 10 (Десяти) рабочих дней после подписания акта приема-передачи совместно с Продавцом представить в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, документы, необходимые для государственной регистрации перехода права собственности на ИМУЩЕСТВО.

4.2.4. Надлежащим образом исполнять свои обязанности, предусмотренные действующим законодательством РФ и Договором.

**5. Ответственность сторон**

5.1. При неисполнении или ненадлежащем исполнении обязательств по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Уплата неустойки и возмещение убытков не освобождают Стороны от исполнения своих обязательств.

5.2. В случае если в срок, установленный в п. 3.1.1 Договора, Продавец не передаст Покупателю ИМУЩЕСТВО, Продавец уплачивает Покупателю пени в размере 0,01 %, от суммы, указанной в п. 2.3 Договора, за каждый день просрочки.

5.3. За нарушение срока внесения платежа, указанного в п. 2.4 Договора, Покупатель уплачивает Продавцу пени в размере 0,01 %, от неуплаченной суммы за каждый день просрочки.

5.4. В случае просрочки Покупателем платежа, указанного в п. 2.4 Договора, свыше 10 (десяти) рабочих дней по истечении срока, указанного в п. 2.4 Договора, Продавец вправе отказаться от исполнения Договора. При этом Договор считается расторгнутым на основании п. 3 ст. 450 ГК РФ с момента получения Покупателем уведомления Продавца об отказе от исполнения Договора. Момент получения Покупателем уведомления определяется в любом случае не позднее 10 (Десяти) дней с даты его отправки заказными письмами по адресу, указанному в разделе 7 Договора. В этом случае задаток, указанный в п. 2.2 Договора, Покупателю не возвращается.

1. **Заключительные положения**

6.1. Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств по нему. Изменения и дополнения к Договору считаются действительными, если они совершены в письменной форме путем заключения дополнительных соглашений к Договору.

6.2. Во всем, что не урегулировано Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

* 1. Споры, возникающие при исполнении Договора, разрешаются путем переговоров, а при не достижении положительного результата в арбитражном суде Санкт-Петербурга и Ленинградской области или в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ском районном суде г.Санкт-Петербурга в соответствии с их компетенцией в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации при условии соблюдения досудебного претензионного порядка урегулирования споров.
	2. Место исполнения настоящего Договора г.Санкт-Петербург.
	3. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один экземпляр для Продавца, один экземпляр – для Покупателя, один – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
1. **АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

|  |  |
| --- | --- |
| **ПРОДАВЕЦ:** | **ПОКУПАТЕЛЬ:** |

|  |  |
| --- | --- |
| ООО «НОРМА»ОГРН 1027807585882 ИНН 7814100991 КПП 780201001 |  |
|  |  |
| Адрес местонахождения: 194356, С-Пб, ул. Корякова, дом 18, лит. А |  |
|  |  |
|  Северо-Западный Банк ОАО «Сбербанк России» г. Санкт-Петербург, БИК 044030653, к/с 30101810500000000653, счет 40702810655160004649 |
|  |

|  |  |
| --- | --- |
| **Конкурсный управляющий****\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ И.М. Ларичева** | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/** |

**АКТ**

**приёма-передачи имущества**

г. Санкт-Петербург « \_\_\_ » \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2013 года

Общество с ограниченной ответственностью «НОРМА» (ОГРН 1027807585882, ИНН 7814100991, место нахождения: 194356, С-Пб, ул. Корякова, дом 18, литера А), именуемое в дальнейшем **«Продавец»**, в лице конкурсного управляющего Ларичевой Ирины Михайловны, действующего на основании Решения Арбитражного суда Санкт-Петербурга и Ленинградской области по делу №А56-29347/2009 от 15.06.2009 г. и Устава**,** с одной стороны, и

 **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, далее по тексту настоящего договора именуемый «**Покупатель**», \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_, с другой стороны, при совместном упоминании именуемые также **«Стороны»**, в соответствии с условиями Договора купли-продажи от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, подписали настоящий Акт приема-передачи имущества о нижеследующем:

1. **Продавец** передал, а **Покупатель** принял следующее **ИМУЩЕСТВО**:

а. 4-этажное нежилое здание, общей площадью 1 114 кв.м, кадастровый номер 78:36:5426:11:2, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, ул. Корякова, д. 18, лит. А;

в. 3-этажное нежилое здание, общей площадью 672,5 кв.м, кадастровый номер 78:36:5426:11:16, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, ул. Корякова, д. 18, лит. Б;

с. земельный участок под объектами недвижимости, общей площадью 7993 кв.м, кадастровый номер 78:36:5426:11, назначение – земли поселений, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, ул. Корякова, д. 18, лит. А

1. По факту передачи **ИМУЩЕСТВА** **Покупатель** и **Продавец** претензий не имеют.
2. **Продавец** передал **Покупателю** все необходимые документы, ключи, принадлежности, имеющие отношение к **ИМУЩЕСТВУ**.
3. Настоящий Акт составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу по одному для каждой из **Сторон**, и один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

|  |  |
| --- | --- |
| **Передал:****Конкурсный управляющий****ООО «НОРМА»****\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/Ларичева И.М./** | **Принял:****\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ аадцатьесятличного предложения имущества должника ООО "84180, выдано 24.03.2004 г. сделок с ним**  |

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