**ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ**

г. Санкт-Петербург «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 201\_года

**Общество с ограниченной ответственностью «Группа Феникс»** (ОГРН 1047855156690, ИНН 7802311412, адрес: 194044, г. Санкт-Петербург, пр.Сампсониевский Б.,д.19, лит.Б), именуемое в дальнейшем «Продавец», «Должник», в лице конкурсного управляющего Шматалы Александра Валерьевича, действующего на основании Решения Арбитражного суда Санкт-Петербурга и Ленинградской области по делу № А56- 41177/2015 от 12.05.2016, с одной стороны и

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,** (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_), именуемое в дальнейшем «**Покупатель**», с другой стороны, вместе и по отдельности именуемые «Стороны» («Сторона»), заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. Предмет договора**

1.1. По настоящему Договору Продавец обязуется передать в собственность Покупателя недвижимое имущество (далее по тексту – «Объект»), указанное в п.1.2. настоящего Договора и принадлежащее Продавцу на праве собственности, а Покупатель обязуется выполнить все установленные настоящим Договором условия и обязательства, уплатить за Объект цену, предусмотренную настоящим Договором.

1.2. Под Объектом в настоящем Договоре Стороны понимают следующие объекты недвижимого имущества:

- здание склада минеральных удобрений, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 2570,7 кв.м., расположенное по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский район, поселок при железнодорожной станции Копорье, База минеральных удобрений, кадастровый (или условный) номер: 47-21-2/2001-417;

- здание энергоблока, назначение: нежилое, 1-этажный, общей площадью 439,5 кв.м., расположенное по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский район, поселок при железнодорожной станции Копорье, База минеральных удобрений, кадастровый номер: 47:14:0703004:72;

- здание весовых сыпучих материалов, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 35,3 кв.м., расположенное по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский район, поселок при железнодорожной станции Копорье, База минеральных удобрений, кадастровый номер: 47:14:0703004:71;

- подстанция 630 10/4, назначение: нежилое, общая площадь - 4 кв.м., расположенное по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский район, поселок при железнодорожной станции Копорье, База минеральных удобрений, кадастровый (или условный) номер: 47-21-2/2001-420;

- здание весовой, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 10,4 кв.м., расположенное по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский район, поселок при железнодорожной станции Копорье, База минеральных удобрений, кадастровый (или условный) номер: 47-21-2/2001-419;

-железнодорожные пути 1070 п/м., назначение: нежилое, расположенное по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский район, поселок при железнодорожной станции Копорье, База минеральных удобрений, кадастровый (или условный) номер: 47-21-2/2001-422;

- земельный участок под размещение деревообрабатывающего производства и складов готовой продукции, общей площадью 46 682 кв.м., расположенный по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский район, Ломоносовский ЛПХ, квартал 1, категории земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, кадастровый номер: 47:14:07-01-001:0004.

1.3. Указанный в п.1.2. настоящего Договора Объект Покупатель приобретает по итогам открытых торгов в рамках конкурсного производства ООО «Группа Феникс», согласно Протокола о результатах проведения открытых торгов от « » \_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ года по лоту № 1.

1.4. Переход права собственности на Объект недвижимости, указанный в п. 1.2. настоящего Договора, подлежит государственной регистрации в соответствии со статьей 551 Гражданского Кодекса Российской Федерации и Федеральным Законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Право собственности на Объект у Продавца прекращается и возникает у Покупателя с момента государственной регистрации перехода права собственности на Объекты после полной оплаты цены Объекта Покупателем в соответствии с условиями настоящего Договора.

1.5**.** Продавец гарантирует, что на момент заключения настоящего Договора Объект, указанный в п.1.2. настоящего Договора, не продан, в споре под запрещением (арестом) не состоит, в аренду (краткосрочную или долгосрочную) не сдан, в качестве вклада не внесен.

Обременения (ограничения): ипотека (залог) в пользу ПАО Сбербанк, запись регистрации: № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_.\_\_.\_\_\_\_\_г.

1.6. Объект реализован в целях удовлетворения требований залогодержателя ПАО Сбербанк в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) № А56- 41177/2015 в отношении ООО «Группа Феникс». Согласно пункту 4 части 1 статьи 352 Гражданского кодекса Российской Федерации ипотека (залог) прекращается. В соответствии с пунктом 1 статьи 126 Федерального закона РФ № 127-ФЗ от 26.10.2002г. «О несостоятельности (банкротстве)» с даты принятия арбитражным судом решения о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства снимаются ранее наложенные аресты на имущество должника и иные ограничения распоряжения имуществом должника, основанием для снятия ареста на имущество должника является решение суда о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства, наложение новых арестов на имущество должника и иных ограничений распоряжения имуществом должника не допускается.

**2. Цена и порядок расчётов**

2.1. Цена продажи Объекта, в соответствии с протоколом о результатах проведения открытых торгов от \_\_.\_\_.\_\_\_\_\_ года по лоту №\_\_ составляет\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) руб.\_\_ коп., НДС не облагается.

2.2. Сумма задатка\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) руб.\_\_ коп., внесенная Покупателем на специальный счет ООО «Группа Феникс» для участия в торгах по продаже Объекта засчитывается в счёт оплаты приобретаемого по настоящему Договору Объекта (в соответствии с частью 4 статьи 448 Гражданского кодекса Российской Федерации).

2.3. Покупатель обязуется в течение 30 (Тридцати) календарных дней с момента подписания настоящего Договора оплатить оставшуюся часть цены продажи Объекта равную цене продажи Объекта, указанной в п.2.1. настоящего Договора, уменьшенной на размер задатка внесенного Покупателем на специальный счет ООО «Группа Феникс», в соответствии с п. 2.2. настоящего Договора. Оплата оставшейся цены продажи Объекта в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) руб.\_\_ коп.осуществляется Покупателем путем перечисления денежных средств на расчетный счет Продавца, указанный в настоящем Договоре.

2.4. Цена продажи Объекта является твердой и окончательной. Никакие обстоятельства (включая выявление недостатков Объекта) не могут быть основанием для предъявления Покупателем требования о пересмотре цены продажи Объекта.

2.5. Обязательства Покупателя по оплате цены продажи Объекта считаются выполненными с момента зачисления подлежащей оплате суммы, указанной в п. 2.3. настоящего Договора, в полном объеме на расчетный счет Продавца. Залог в пользу Продавца не возникает.

**3. Права и обязанности Сторон**

*3.1. Продавец обязуется:*

3.1.1. Предоставить Покупателю все необходимые документы для государственной регистрации перехода права собственности к Покупателю на Объект.

3.1.2. Не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с момента выполнения Покупателем обязанности по оплате цены Объекта в полном объеме, совместно с Покупателем осуществить действия, необходимые для государственной регистрации перехода права собственности на Объект от Продавца к Покупателю. Обратиться совместно с Покупателем с соответствующим заявлением в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу, а также совершить иные действия, необходимые для оформления права собственности Покупателя на Объект.

3.1.3. Передать Объект Покупателю по Акту приема-передачи в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента государственной регистрации перехода права собственности на Объект к Покупателю.

3.1.4. С момента заключения настоящего Договора не совершать никаких сделок, следствием которых может явиться какое-либо обременение права собственности Продавца на Объект.

3.1.5. Не совершать каких-либо действий, направленных на отчуждение и/или обременение Объекта правами третьих лиц.

*3.2.Покупатель обязуется:*

3.2.1. Своевременно и в полном объеме оплатить все государственные пошлины и сборы, взимаемые в соответствии с действующим законодательством РФ, за государственную регистрацию перехода права собственности на недвижимое имущество. Расходы по государственной регистрации перехода права собственности несёт Покупатель.

3.2.2. Оплатить цену Объекта, указанную в п. 2.3 настоящего Договора, в течение 30 (Тридцати) календарных дней с момента подписания настоящего Договора.

3.2.3.Принять от Продавца Объект по Акту приема-передачи в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента государственной регистрации перехода права собственности на Объект к Покупателю.

После фактической передачи Объекта по Акту приема-передачи от Продавца Покупателю, Покупатель имеет право осуществлять в отношении Объекта все действия, не запрещенные действующим законодательством Российской Федерации.

**4. Права собственности**

4.1. Покупатель приобретает право собственности на Объект, указанный в п. 1.2. настоящего Договора, после регистрации перехода права собственности по настоящему Договору в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области.

Обязательства по содержанию и эксплуатации Объекта, указанного в п. 1.2. настоящего Договора, переходят к Покупателю с момента подписания Акта приема-передачи Объекта.

**5. Действие договора, ответственность сторон**

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5.2. В случае просрочки Покупателем срока оплаты цены Объекта, установленного п.2.3. настоящего Договора, Продавец имеет право отказаться от исполнения настоящего Договора в одностороннем внесудебном порядке путем направления почтой России в адрес Покупателя, указанный в настоящем Договоре, уведомления о расторжении настоящего Договора.

Настоящий Договор считается расторгнутым по истечении 7 (Семи) календарных дней от даты, указанной на оттиске почтового штемпеля письма, отправленного Продавцом с уведомлением о вручении в адрес, указанный в настоящем Договоре.

При расторжении настоящего Договора Покупателю возвращаются все денежные средства, полученные от Покупателя в оплату цены продажи Объекта, за исключением ранее оплаченного задатка.

5.3. Настоящий Договор вступает в действие после подписания сторонами и действует до полного исполнения ими обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

5.4. Споры, возникающие в ходе исполнения настоящего Договора, стороны разрешают путем переговоров. Срок рассмотрения претензий сторон друг к другу устанавливается равным 7 (Семи) календарным дням.

5.5. Продавец не вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора в случае надлежащего исполнения Покупателем своих обязательств по настоящему Договору.

5.6. Сторона, виновная в расторжении настоящего Договора, обязана возместить другой стороне все убытки, связанные с расторжением Договора, в полном объеме.

5.7. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору, освобождается от ответственности, если докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс - мажор), т.е. чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени. К обстоятельствам непреодолимой силы стороны настоящего Договора отнесли такие: явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, извержение вулкана, сель, оползень, цунами и т.п.), температуру, силу ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по договору, исключающих для человека нормальную жизнедеятельность; мораторий органов власти и управления; забастовки, организованные в установленном законом порядке, и другие обстоятельства, которые могут быть определены сторонами договора как непреодолимая сила для надлежащего исполнения обязательств.

Сторона, попавшая под влияние форс-мажорных обстоятельств, обязана уведомить об этом другую сторону не позднее 3 календарных дней с момента наступления указанных обстоятельств.

**6. Заключительные положения**

6.1. Во всех случаях, не предусмотренных настоящим Договором, стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

6.2. Настоящий Договор составлен в 3 (Трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу. Один экземпляр хранится в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, по одному у Продавца и Покупателя.

6.3. Изменение условий настоящего Договора может иметь место только по соглашению сторон, за исключением случаев, предусмотренных законодательством или настоящим Договором, и должно быть оформлено в письменном виде.

6.4. Вся переписка между Сторонами осуществляется по адресам, указанным в настоящем Договоре. Стороны обязуются в недельный срок письменно извещать друг друга об изменении своего наименования, местонахождения, банковских реквизитов или реорганизации.

**7. Реквизиты и подписи сторон**

|  |  |
| --- | --- |
| **ООО «Группа Феникс»**  Юридический адрес:194044, г. Санкт-Петербург, пр.Сампсониевский Б.,д.19, лит.Б  Почтовый адрес: 195265, Санкт-Петербург, а/я 46  ОГРН 1047855156690  ИНН 7802311412, КПП 780201001  р/с № 40702810355320001164  в Северо-Западном банке ПАО Сбербанк,  к/с № 30101810500000000653  БИК 044030653  **Конкурсный управляющий**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /Шматала А.В./** | **Покупатель: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  Юридический адрес:  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Почтовый адрес:  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  ОГРН  ИНН, КПП  р/с №  в  к/с №  БИК  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ |

**АКТ ПРИЁМА-ПЕРЕДАЧИ**

г. Санкт – Петербург «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_201\_ г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Ресет»** (ОГРН 1089847208659, ИНН 7810517294, адрес: 196084, Санкт-Петербург, пр. Московский, д. 79, лит. А), именуемое в дальнейшем «Продавец», «Должник», в лице конкурсного управляющего Зимина Дмитрия Павловича, действующего на основании Решения Арбитражного суда Санкт-Петербурга и Ленинградской области по делу № А56-49779/2015 от 16.05.2016, с одной стороны и

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,** (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_), именуемое в дальнейшем «**Покупатель**», с другой стороны, вместе и по отдельности именуемые «Стороны» («Сторона»), составили настоящий акт о нижеследующем:

1. Во исполнение п. 3.2.3 Договора купли продажи № \_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, заключенного между Сторонами, Продавец передал Покупателю, а Покупатель принял следующее имущество:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(далее – **“Имущество”**).

2. Расчеты между Сторонами за Имущество проведены полностью.

3. Претензии к состоянию указанного Имущества Покупатель не имеет.

4. Риск случайной гибели или случайного повреждения Имущества переходят на Покупателя с момента подписания сторонами настоящего акта.

5. Настоящий акт составлен и подписан Сторонами в двух экземплярах.

|  |  |
| --- | --- |
| **Продавец: ООО «Ресет»**  Юридический адрес: 196084, Санкт-Петербург, пр. Московский, д. 79, лит. А.  Почтовый адрес: 196657, Санкт-Петербург,  г.Колпино, Заводской пр., д. 48, кв. 62.  ОГРН 1089847208659  ИНН 7810517294, КПП 783901001  р/с № 40702810255320000294  в Северо-Западном банке ПАО Сбербанк,  к/с № 30101810500000000653  БИК 044030653  Конкурсный управляющий  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /Зимин Д.П./ | **Покупатель: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  Юридический адрес:  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Почтовый адрес:  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  ОГРН  ИНН, КПП  р/с №  в  к/с №  БИК  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ |