**ПРОЕКТ**

**ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ №**

**недвижимого имущества**

г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2018

**Общество с ограниченной ответственностью «Энерджи Проджект»** (адрес: 194223, г. Санкт-Петербург, пр. Тореза д.46, ИНН 7813411722, ОГРН 1089847153615, КПП 781301001), **в лице** **конкурсного управляющего Бакаминовой Юлии Андреевной,** действующего на основании Решения Арбитражного суда Санкт-Петербурга и Ленинградской области по делу № А56-41688/2015 от 28.12.2016 года (далее – **«Продавец»**), с одной стороны, и

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** именуемый в дальнейшем **«Покупатель»,** с другой стороны, вместе именуемые **«Стороны»** в соответствии с Протоколом №\_\_\_\_\_\_\_ от\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ о результатах открытых торгов по продаже имущества ООО «Энерджи Проджект», заключили настоящий Договор купли-продажи (далее – «Договор») о нижеследующем:

**1. Предмет договора**

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

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

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

Обременения Объекта:

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

**Запись о погашении ипотеки (залога) органом, осуществляющим регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, совершается на основании пункта 12 Постановления Пленума ВАС РФ от 23.07.2009 N 58 "О некоторых вопросах, связанных с удовлетворением требований залогодержателя при банкротстве залогодателя" разъясняющего, что продажа заложенного имущества в порядке, предусмотренном Законом о банкротстве (**[**пунктами 4**](consultantplus://offline/ref=62EE4A8EDF1C9BDCD56F59361FC74FB4649C53D535C8E30EA119C0D215BD4013CC47F036CEN6MBI)**,** [**5**](consultantplus://offline/ref=62EE4A8EDF1C9BDCD56F59361FC74FB4649C53D535C8E30EA119C0D215BD4013CC47F036CFN6M1I)**,** [**8**](consultantplus://offline/ref=62EE4A8EDF1C9BDCD56F59361FC74FB4649C53D535C8E30EA119C0D215BD4013CC47F03EC86199B9N3M3I) **-** [**19 статьи 110**](consultantplus://offline/ref=62EE4A8EDF1C9BDCD56F59361FC74FB4649C53D535C8E30EA119C0D215BD4013CC47F03EC865N9MDI)**,** [**пунктом 3 статьи 111**](consultantplus://offline/ref=62EE4A8EDF1C9BDCD56F59361FC74FB4649C53D535C8E30EA119C0D215BD4013CC47F03EC86BN9M9I)**,** [**абзацем третьим пункта 4.1 статьи 138**](consultantplus://offline/ref=62EE4A8EDF1C9BDCD56F59361FC74FB4649C53D535C8E30EA119C0D215BD4013CC47F03EC86199BEN3M3I)**), приводит к прекращению права залога в силу закона применительно к** [**подпункту 4 пункта 1 статьи 352**](consultantplus://offline/ref=62EE4A8EDF1C9BDCD56F59361FC74FB4649355D437CCE30EA119C0D215BD4013CC47F03EC86199BEN3M1I) **ГК РФ,** [**абзацу шестому пункта 5 статьи 18.1**](consultantplus://offline/ref=62EE4A8EDF1C9BDCD56F59361FC74FB4649C53D535C8E30EA119C0D215BD4013CC47F03EC8619ABEN3MAI) **Закона о банкротстве.**

1.3. В соответствии с ФЗ от 26.10.2002 N 127-ФЗ (ред. от 03.07.2016) "О несостоятельности (банкротстве)", указанные в п.п.1.2. настоящего Договора Объекты, Покупатель приобретает по итогам проведения \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, согласно \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

1.4. Переход права собственности на Объекты недвижимости, указанные в п.п. 1.2. настоящего Договора, подлежит государственной регистрации в соответствии со статьей 551 Гражданского Кодекса Российской Федерации и Федеральным законом от 13.07.2015 N 218-ФЗ (ред. от 31.12.2017) "О государственной регистрации недвижимости".

Право собственности на Объекты у Продавца прекращается и возникает у Покупателя с момента государственной регистрации перехода права собственности на Объекты.

1.5**.** Продавец гарантирует, что на момент заключения настоящего Договора Объекты, указанные в п.п.1.2. настоящего Договора, не проданы, в качестве вкладов не внесены.

**2. Цена и порядок расчётов**

2.1. **Цена продажи Объектов**, в соответствии с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ по лоту №\_\_\_, **составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, НДС не облагается.**

2.2. Сумма внесенного Покупателем на расчетный счет организатора торгов АО "Российский аукционный дом" задатка для участия в торгах по продаже Объектов засчитывается в счёт оплаты приобретаемых по настоящему Договору Объектов (в соответствии с частью 5 статьи 448 ГК РФ).

2.3. Покупатель обязуется, в течение 30 (Тридцати) календарных дней с момента подписания настоящего Договора, оплатить оставшуюся часть цены продажи Объектов равную цене продажи Объектов, указанной в п.п.2.1. настоящего Договора, уменьшенной на размер задатка внесенного Покупателем на расчетный счет организатора торгов АО "Российский аукционный дом", в соответствии с п.п.2.2. настоящего Договора. Оплата оставшейся цены продажи Объектов осуществляется Покупателем путем перечисления денежных средств на расчетный счет Продавца, указанный в настоящем Договоре.

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

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

**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 Объекты.

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

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

3.1.5. Не совершать каких-либо действий, направленных на отчуждение и/или обременение Объектов 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 оставшуюся часть цены Объектов, указанную в пп. 2.3 настоящего Договора, в течение 30 (Тридцати) календарных дней с момента подписания настоящего Договора.

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

**4. Права собственности**

4.1. Покупатель приобретает право собственности на Объекты, указанные в п.п. 1.2. настоящего Договора, после регистрации перехода права собственности по настоящему Договору в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестре).

**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 оставшейся части цены Объектов, установленного п.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 на следующий календарный день от даты, указанной на оттиске почтового штемпеля, письма отправленного в адрес, указанный в настоящем Договоре, Продавца с уведомлением о вручении.

При расторжении настоящего Договора Покупателю возвращаются все денежные средства полученные от Покупателя в оплату цены продажи Объектов, 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, действия третьих лиц, государственных органов и организаций, приостановления государственной регистрации права, в том числе по причинам необходимости предоставления дополнительных документов, в том числе которые должны предоставить третьи лица, государственные органы и организации, а также случаи вынесения отказов 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 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу. \_\_\_\_\_ экземпляра хранятся в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестре), 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**

|  |  |
| --- | --- |
| **Продавец:**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | **Покупатель: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |