Проект

**ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ №\_\_\_\_**

г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_ г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Стеллит» (ООО «Стеллит»)** (ОГРН 1057813155421, ИНН 7805385684, КПП 643901001, адрес местонахождения: 198096, г. Санкт-Петербург, пр. Стачек, д.75, лит А) в лице конкурсного управляющего Костылева Виталия Викторовича, действующего на основании Решения от 26.10.2017 г. и Определения от 26.10.2017 г. Арбитражного суда Саратовской области по делу №А57-3366/2015, именуемое в дальнейшем **«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 «СТЕЛЛИТ», заключили настоящий Договор купли-продажи (далее – «Договор») о нижеследующем:

**1. Предмет Договора**

1.1. По настоящему Договору Продавец обязуется передать в собственность Покупателя имущество (далее по тексту – «Объект»), указанное в п. 1.2 Договора, 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 следующее имущество:

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

Обременения (ограничения) объектов и прав в составе Лота № 1:

- Ипотека (залог) в пользу ООО «СБК-Ритейл»;

- Здание 4 – по сведениям ЕГРН: Аренда в пользу ЗАО «Волжский дизель имени Маминых» на основании договора аренды объекта недвижимости №420/а от 01.10.2008 г., в редакции Дополнительного соглашения № 1 от 11.06.2010 г. (сроком с 05.12.2008 на 6 лет), за номером гос. регистрации № 64-64-13/126/2008-376 от 05.12.2008 г.; Субаренда в пользу Негосударственного образовательного учреждения Учебный центр «Волжский дизель» на основании договора субаренды объектов недвижимости №64/1125 от 10.12.2008 г., в редакции Дополнительного соглашения от 11.06.2010 г. (сроком с 10.12.2008 по 05.12.2014), за номером гос. рег. № 64-64-13/137/2008-083 от 19.12.2008 г.

- по сведениям ЕГРН зарегистрировано обременение (ограничение): Запрещение сделок с имуществом, (основание государственной регистрации: Постановление о запрете регистрационных действий в отношении объектов недвижимого имущества судебного пристава-исполнителя Межрайонного отдела судебных приставов по исполнению особых исполнительных производств Управления Федеральной службы судебных приставов по Санкт-Петербургу, вынесенное по материалам исполнительного производства 14450/15/78022 от 18.08.2015) следующих объектов недвижимости: Здание 4: рег. №64-64/005-64/005/107/2015-107/1 от 24.12.2015 Здание 5: рег. №64-64/005-64/005/107/2015-108/1 от 24.12.2015; Здание 6: рег. № 64-64/005-64/005/107/2015-153/1 от 24.12.2015; Здание 7: рег. №64-64/005-64/005/107/2015-154/1 от 24.12.2015; Здание 8: рег. №64-64/005-64/005/107/2015-102/1 от 24.12.2015; Здание 9: рег. №64-64/005-64/005/107/2015-109/1 от 24.12.2015; Здание 10: рег. №64-64/005-64/005/107/2015-105/1 от 24.12.2015; Здание 11: рег. №64-64/005-64/005/107/2015-104/1 от 24.12.2015.

- Здание 1, Здание 2, Здание 3, Здание 5, Здание 6, Здание 7, Здание 8, Здание 9, Здание 10, Здание 11, Здание 12 – Аренда, на основании договора краткосрочной аренды объектов недвижимости № 64/11 от 05.05.2016 года (срок на 11 месяцев с условием автоматического продления на тот же срок и не тех же условиях без ограничения количества продлений).

- Право аренды земельного участка под Зданием 8, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений, промышленности, кадастровый номер 64:40:010301:71, общая площадь 1 786,0 кв.м. Право возникло у Доверителю на основании договора аренды № 516 от 28.11.2008 сроком до 04.11.2023 года).

Обременения (ограничения) в использовании земельного участка: согласно выписке из ЕГРН от 03.05.2017 г. зарегистрировано ограничение прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации, ст. 65 Водного кодекса Российской Федерации от 03.06.2006 г. №74-ФЗ, ст. 19.1 Закона Российской Федерации от 21.02.1992 г. №2395-1 «О недрах», Распоряжением «Об утверждении местоположения части береговой линии (границы водного объекта), границ части водоохраной зоны и границ части прибрежной защитной полосы Саратовского водохранилища, расположенного на территории муниципального образования. Балаково, муниципального образования г. Хвалынск, Балаковского, Хвалынского, Духовинцкого, Вольского муниципальных районов Саратовской области» №11 от 20.03.2017 г., Распоряжением «Об утверждении местоположения части береговой линии (границы водного объекта), границ части водоохраной зоны и границ части прибрежной защитной полосы Саратовского водохранилища, расположенного на территории муниципального образования. Балаково, муниципального образования г. Хвалынск, Балаковского, Хвалынского, Духовинцкого, Вольского муниципальных районов Саратовской области» №20 от 20.03.2017 г.

1.3. Указанный в п. 1.2. настоящего Договора Объект Покупатель приобретает по итогам открытых торгов в рамках конкурсного производства ООО «СТЕЛЛИТ» согласно Протоколу №\_\_\_\_\_ о результатах проведения открытых торгов от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_\_\_ года.

1.4. Право залога ООО «СБК-Ритейл» на Имущество прекращается настоящей реализацией Объекта на открытых торгах в процедуре конкурсного производства ООО «СТЕЛЛИТ».

**2. Права и обязанности Сторон**

**2.1. Покупатель обязан:**

2.1.1. Оплатить стоимость Объекта, указанную в п. 3.3 настоящего Договора, в течение 30 (тридцати) дней с даты подписания настоящего Договора.

2.1.2. Принять от Продавца Объект по акту приема-передачи в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента полной оплаты Объекта.

**2.2. Продавец обязан:**

2.2.1. Не позднее 10 (десяти) рабочих дней после выполнения Покупателем обязанности по оплате Объекта в полном объеме осуществить действия по передаче Покупателю всех документов в отношении Объекта.

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

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

**3. Цена и порядок расчетов**

3.1. Стоимость передаваемого по настоящему договору Объекта определена по итогам проведения Торгов и составляет\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_ коп., НДС не облагается.

3.2. Задаток в сумме \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рубля\_\_\_ копеек, перечисленный Покупателем по Договору о задатке № \_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г. (далее – «Договор о задатке») на расчетный счет АО «Российский ауцкионный дом», засчитывается в счет оплаты Объекта.

3.3. Покупатель обязуется в течение 30 (тридцати) календарных дней с даты подписания настоящего Договора оплатить оставшуюся цену Объекта в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей (НДС не облагается) путем перечисления денежных средств на счет Должника, указанный в Разделе 8 настоящего Договора.

Получатель платежа: ООО «СТЕЛЛИТ».

3.4. Надлежащим выполнением обязательств Покупателя по оплате Объекта является поступление денежных средств в порядке, сумме и сроки, указанные в п. 3.3 настоящего Договора.

3.5. Факт оплаты Объекта удостоверяется выпиской с указанного в п. 3.3 настоящего Договора счета, подтверждающей поступление денежных средств в счет оплаты Объекта .

**4. Передача Объекта**

4.1. Объект передается по месту его нахождения.

4.2. Передача Объекта Продавцом и принятие его Покупателем осуществляется по подписываемому сторонами передаточному акту.

4.3. Передача Объекта должна быть осуществлена в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня его полной оплаты.

Обязанность по передаче Объекта Покупателю считается исполненной в момент предоставления Объекта в распоряжение Покупателя, если в предусмотренный настоящим пунктом срок Объект готов к передаче в месте его нахождения и Покупатель осведомлен о готовности Объекта к передаче.

4.4. Покупатель на момент подписания настоящего договора осмотрел Объект, ознакомился с документами и его качественными характеристиками и претензий к Продавцу не имеет.

**5. Ответственность сторон**

5.1. За невыполнение или ненадлежащее выполнение обязательств по настоящему Договору виновная сторона несет имущественную ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

5.2. Стороны договорились, что не поступление денежных средств в счет оплаты Объекта в сумме и в сроки, указанные в п. 3.3 настоящего Договора, считается отказом Покупателя от исполнения обязательств по оплате Объекта. В этом случае Продавец вправе одностороннем порядке отказаться от исполнения своих обязательств по настоящему Договору, письменно уведомив Покупателя о прекращении действия настоящего Договора.

Настоящий Договор прекращает свое действие с момента направления Продавцом указанного уведомления, при этом Покупатель теряет право на получение Объекта и утрачивает внесенный задаток в размере, указанном в п. 3.2. настоящего Договора.

В данном случае оформление Сторонами дополнительного соглашения о прекращении действия настоящего Договора не требуется.

5.3. В случае уклонения Покупателя от фактического принятия Объекта в установленный в настоящем Договоре срок он уплачивает Продавцу пеню в размере 0,1% от общей стоимости Объекта за каждый день просрочки, но не более 10% от этой стоимости.

5.4. В случае если Покупатель отказывается от принятия Объекта, то настоящий Договор прекращает свое действие с момента уведомления Покупателем Продавца об отказе в получении Объекта, при этом Покупатель выплачивает Продавцу штраф в размере внесенного задатка, указанного в п. 3.2. настоящего Договора

В предусмотренном настоящим пунктом случае Покупателю возвращаются перечисленные им в счет оплаты Объекта денежные средства за вычетом суммы штрафа. Удержанная сумма денежных средств засчитывается в счет уплаты Покупателем штрафа за неисполнение обязанности по принятию Объекта.

**6. Прочие условия**

6.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания и прекращает свое действие при:

- надлежащем исполнении Сторонами своих обязательств;

- расторжении в предусмотренных федеральным законодательством и настоящим Договором случаях;

- возникновении иных оснований, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

6.2. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору действительны только в том случае, если они совершены в письменной форме и подписаны Сторонами или надлежаще уполномоченными на то представителями Сторон.

6.3. Все уведомления и сообщения должны направляться в письменной форме.

6.4. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются федеральным законодательством.

6.5. Все споры и разногласия, возникающие между Сторонами по вопросам, не нашедшим своего разрешения в тексте данного Договора, будут разрешаться путем переговоров на основе федерального законодательства. При неурегулировании в процессе переговоров спорных вопросов споры разрешаются в Арбитражном суде города Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

**7. Заключительные положения**

7.1. Настоящий Договор составлен на \_\_\_\_\_\_\_листах, в 3 экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для Продавца и Покупателя, один экземпляр в Регистрирующий орган.

 **8. Адреса, реквизиты и подписи СТОРОН**

**ПРОДАВЕЦ:**

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

**ПОКУПАТЕЛЬ:**

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