**Договор купли-продажи**

**нежилого здания и земельного участка
(ПРОЕКТ)**

**Санкт-Петербург**, «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2021 г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Нева-6»**, имеющее ИНН 7804024036, адрес (местонахождение) которого: Россия, индекс 196084, Санкт-Петербург, Масляный переулок, дом 7, литера А, помещение №214 офис 2, действующее в лице Генерального директора ООО «Априори» управляющей компании ООО «Нева-6» **Степанова Дмитрия Владимировича**, действующего на основании Устава и Решения №1/2018 от 30 мая 2018 года, и

**Общество с ограниченной ответственностью «Норд-Инвест»**, имеющее ИНН 2922009885, адрес (местонахождение) которого: Россия, 165210, Архангельская область, Устьянский район, поселок Октябрьский, улица Кашина, дом 37а, квартира 3, действующее в лице Генерального директора **Малковой Любови Александровны**, действующей на основании Устава и Решения № 1 от 28.10.2020,

совместно именуемые в дальнейшем «**ПРОДАВЕЦ», с одной стороны**,

**и**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| *Вариант 1 Покупатель ЮЛ* |

|  |
| --- |
|  |
| *(полное наименование, ИНН, ОГРН согласно выписки из ЕГРЮЛ)* |

ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ОГРН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в лице *\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,* действующегона основании *\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,*  |
| *Вариант 2 Покупатель ФЛ* |

|  |
| --- |
|  |
| *(Ф.И.О полностью)* |

*\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_* года рождения*,* документ, удостоверяющий личность: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, выдан\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**,** проживающ*ий(-ая)* по адресу \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,  |
| *Вариант 3 Покупатель ИП*  |

|  |
| --- |
|  |
| *(Ф.И.О полностью)* |

ОГРНИП*\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,* документ, удостоверяющий личность: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, выдан\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**,** проживающ*ий(-ая)* по адресу \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, свидетельство о государственной регистрации в качестве индивидуального предпринимателя серия *\_\_\_* №*\_\_\_\_\_,* дата государственной регистрации *«\_»\_\_\_\_\_20\_\_, выдано «\_\_»\_\_\_20\_\_*

|  |
| --- |
|  |
| *(указывается орган, выдавший свидетельство)* |

 |

именуемый в дальнейшем **«ПОКУПАТЕЛЬ»** с другой стороны, а все вместе при совместном упоминании именуемые **«СТОРОНЫ»** заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.**

1.1. В соответствии с настоящим договором Продавец продает, а Покупатель покупает на условиях, указанных в настоящем договоре, принадлежащие Продавцу на праве общей долевой собственности Объекты недвижимости, указанные в п. 1.3.1, 1.3.2 настоящего договора(далее совместно именуемые **«НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО»**). Продавец обязуется передать Недвижимое имущество в собственность Покупателя в срок, в порядке и на условиях, согласованных Сторонами в настоящем Договоре, а Покупатель обязуется принять Недвижимое имущество и оплатить его цену.

1.2.  Стороны договорились, что существенным условием настоящего Договора является одновременная и совместная продажа Покупателю Нежилого здания и Земельного участка, указанных в пунктах 1.3.1. и 1.3.2 настоящего договора, то есть одновременно двух объектов Недвижимого имущества, указанных в п. 1.3.1 и п. 1.3.2 настоящего договора.

1.3.  Описание Недвижимого имущества, в отношении которого Продавец и Покупатель заключают Договор:

1.3.1.Нежилое здание, наименование: административное, количество этажей: 4, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, 7-я линия В.О., д. 62, корпус 2, литера А, общей площадью 2 121,5 кв.м, кадастровый номер: 78:06:0002035:2024, вид права: общая долевая собственность (ООО «Норд-Инвест» - доля в праве ½, ООО «Нева-6 - доля в праве ½). Ограничения (обременения): не зарегистрированы(далее – **«ЗДАНИЕ»**).

Нежилое здание принадлежит Продавцу на основании: Договора купли-продажи имущества от «24» января 2020 г. и Договора купли-продажи от «11» декабря 2020 г.

1.3.2.  Земельный участок категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов коммерческой деятельности, для иных видов жилой застройки, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, 7-я линия В.О., д. 62, корпус 2, литера А, площадью 2 143 +/- 16 кв. м, кадастровый номер 78:06:0002035:13, вид права: общая долевая собственность (ООО «Норд-Инвест» - доля в праве ½, ООО «Нева-6 - доля в праве ½) (далее – **«ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК»**);

Ограничения (обременения):

- Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости, дата государственной регистрации 21.03.2005, номер государственной регистрации: 78-78-01/0061/2005-150. Срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: с 21.03.2005 г. Основание государственной регистрации: Кадастровый план земельного участка, выдан 08.02.2005 г.

- Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости, дата государственной регистрации 21.03.2005, номер государственной регистрации: 78-78-01/0061/2005-142. Срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: с 21.03.2005 г. Лицо, которого установлено: публичный. Основание государственной регистрации: Кадастровый план земельного участка, выдан 08.02.2005 г.

Земельный участок принадлежит Продавцу на основании: Договора купли-продажи имущества от «24» января 2020 г. и Договора купли-продажи от «11» декабря 2020 г.

1.4.  Продавец подтверждает и гарантирует, что на момент заключения настоящего Договора в отношении Недвижимого имущества правопритязаний, заявленных в судебном порядке прав требований не существует; Недвижимое имущество не является предметом залога, в споре или под арестом не состоит, никому не продано, не подарено, не является предметом предварительного договора купли-продажи, заключенного с третьим лицом, не является объектом культурного наследия (памятником истории и культуры), ограничений (обременений) нет, за исключением тех, что указаны в п. 1.3.2. настоящего Договора. На момент заключения настоящего Договора Недвижимое имущество не сдано в аренду.

**2.  ПЕРЕДАЧА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, ПЕРЕХОД ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ**

2.1.  Продавец передает Недвижимое имущество Покупателю в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу перехода права собственности на Недвижимое имущество к Покупателям при условии полной оплаты стоимости Недвижимого имущества Покупателем. Передача Недвижимого имущества Покупателю оформляется подписываемым всеми Сторонами Актом приема-передачи.

2.2.  Риск случайной гибели или случайного повреждения Недвижимого имущества переходит на Покупателя с момента его передачи Покупателю по Акту приема-передачи.

2.3.  Право собственности у Покупателя на Недвижимое имущество возникает с момента государственной регистрации этого права в установленном законом порядке.

2.4.  Переход права по настоящему договору подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу. Стороны согласовали, что подают документы на государственную регистрацию перехода права собственности на Покупателя в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора, при условии выполнения Покупателем своих обязательств по оплате. Расходы по регистрации перехода права собственности на Покупателя оплачиваются Покупателем самостоятельно.

**3.  ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

3.1.  **Общая цена Недвижимого имущества составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей (без учета НДС), из которых \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей (без учета НДС) стоимость Здания, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей (без учета НДС) стоимость Земельного участка.**

3.2.  Оплата цены Недвижимого имущества по настоящему Договору осуществляется Покупателями следующим образом:

- в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания Договора путем перечисления Покупателем на счета Продавцов, указанные в разделе 11 Договора, цены Недвижимого имущества в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_ копеек (без учета НДС) – на расчетный счет ООО «Нева-6», \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_ копеек (без учета НДС) – на расчетный счет ООО «Норд-Инвест».

3.3. Задаток, внесенный Покупателем для участия в аукционе в размере 11 500 000 (Одиннадцать миллионов пятьсот тысяч) рублей (без учета НДС) засчитывается в счет оплаты цены Недвижимого имущества.

3.4. Обязательства Покупателя по оплате цены недвижимого имущества считаются выполненными с даты поступления денежных средств на счета Продавцов, указанные в разделе 11 Договора.

**4.  ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

**4.1.  Покупатель обязан:**

4.1.1.  Принять Недвижимое имущество по Акту приема-передачи от Продавца в соответствии с п. 2.1. настоящего Договора.

4.1.2.  Нести бремя содержания Недвижимого имущества, все расходы по его содержанию и улучшению, обеспечению охраны и безопасности, коммунальным и иным эксплуатационным платежам в период своего владения с момента подписания Акта приема-передачи Недвижимого имущества.

4.1.3.  Нести расходы, связанные с государственной регистрацией перехода права собственности на Недвижимое имущество по настоящему Договору в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации.

4.1.4.  В течение 1 (одного) месяца с момента подписания Акта приема-передачи Недвижимого имущества подать в соответствующие ресурсоснабжающие организации необходимые документы для заключения абонентских договоров для обеспечения Недвижимого имущества всеми коммунальными ресурсами: электроэнергией, теплоснабжением, водоснабжением, водоотведением.

**4.2.  Продавец обязан:**

4.2.1.  Предупредить Покупателя обо всех известных ему явных и скрытых недостатках Недвижимого имущества и предоставить Покупателю все имеющиеся у Продавца документы, связанные с Недвижимым имуществом.

4.2.2. Передать Недвижимое имущество Покупателю в соответствии с условиями настоящего Договора по Акту в состоянии, пригодном для эксплуатации.

**5.  ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ**

5.1. Ни одна из Сторон не несет ответственности перед другой Стороной за частичное или полное неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору, обусловленное действием обстоятельств непреодолимой силы.

5.2. Свидетельство, выданное соответствующим компетентным органом, является достаточным подтверждением наличия и продолжительности действия обстоятельств непреодолимой силы.

5.3. Сторона, которая не исполняет или ненадлежащим образом исполняет обязательства по настоящему Договору вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы, должна незамедлительно известить другую Сторону о таких обстоятельствах и об их влиянии на исполнение обязательств. Срок исполнения обязательств в таком случае продляется соразмерно сроку действия обстоятельств непреодолимой силы.

5.4. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют на протяжении 12 (Двенадцати) последовательных месяцев, настоящий Договор может быть расторгнут по истечении 6 (Шести) месяцев со дня наступления данных обстоятельств, если Стороны письменным соглашением не установят иное в результате предварительных переговоров.

**6.  КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ**

6.1.  Стороны настоящим подтверждают, что информация, которой они обмениваются в рамках подготовки, а также в процессе исполнения настоящего Договора, носит конфиденциальный характер, являясь ценной для Сторон, и не подлежит разглашению.

6.2. С момента вступления в силу настоящего Договора Стороны обязуются хранить в тайне любую информацию и данные, полученные каждой из Сторон в рамках настоящего Договора.

6.3. Стороны имеют право раскрывать полученную в рамках настоящего Договора информацию государственным органам, уполномоченным запрашивать такие сведения в соответствии с российским законодательством, на основании должным образом оформленного запроса на предоставление таких сведений, при этом Стороны не несут ответственности за такое раскрытие. В каждом случае получения запроса от государственного органа на предоставление информации в отношении другой Стороны и в связи с заключенным Договором, Сторона, получившая запрос, обязана предварительно письменно уведомить другую Сторону о получении запроса с направлением в адрес этой Стороны его копии.

**7.  ГАРАНТИИ И ОТВЕТСТВЕННОСТЬ**

7.1.  В случае невыполнения в срок Покупателем обязанностей, предусмотренных п. 2.1. и/или 2.4., 3.2. настоящего Договора, Покупатель выплачивает Продавцу неустойку в размере 0,1% цены настоящего Договора за каждый день просрочки оплаты стоимости Недвижимого имущества, неподачи документов на государственную регистрацию, уклонения от подписания Акта приема-передачи.

**8.  РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ**

8.1.  Все споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, в том числе касающиеся его исполнения, нарушения, прекращения или недействительности, которые могут возникнуть из настоящего Договора, Стороны будут стремиться разрешать в досудебном (претензионном) порядке.

8.2.  Допустимыми способами направления претензий Стороны признают доставку через: собственного курьера под расписку уполномоченным лицом на копии; курьерские службы с описью или иным подтверждением вложения; по почте ценным письмом с описью вложений. Подтверждение содержания отправления обязательно. Срок рассмотрения претензии и ответа на нее составляет 7 (семь) рабочих дней с момента получения претензии Стороной. Ответ на претензию направляется любым из способов, предусмотренных для отправки претензии.

8.3. В случае если указанные споры и разногласия не могут быть разрешены в досудебном порядке, они подлежат разрешению в суде по месту нахождения Недвижимого имущества.

**9.  ЗАВЕРЕНИЯ СТОРОН И ИНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА.**

9.1. Продавец каждый в отдельности подтверждает и гарантирует, что:

- Имущество, отчуждаемое по настоящему Договору, на момент подписания настоящего Договора находится в собственности Продавца, им ранее оплачено полностью, не заложено, не арестовано, не обременено правами третьих лиц или обязательствами Продавца перед ними, не является предметом спора, на него не наложено взыскание, оно не было отчуждено или передано в любого вида пользование или доверительное управление каким-либо лицам ранее, и как в целом, так и в части не обременено каким-либо иным образом обязательствами любого вида в пользу третьих лиц, а также у Продавца отсутствуют задолженности по оплате налогов, сборов за Недвижимое имущество и коммунальных платежей, включая, но не ограничиваясь, в ресурсоснабжающие организации, управляющие компании, фонды и проч.

- Продавец не состоит в спорах в отношении Недвижимого имущества, не является стороной судебного процесса в отношении Недвижимого имущества и ему не предъявлены какими-либо лицами претензии, результатом чего является или может явиться ограничение прав на отчуждение им вышеуказанного имущества, обращение взыскания на него или признание настоящей сделки недействительной.

- что Продавец не является несостоятельным лицом (банкротом), не находится в процессе банкротства, не объявил и до исполнения сторонами настоящего договора (завершения всех действий сторон в соответствии с настоящим договором) не намерен объявить себя банкротом, не обращался в судебные и иные уполномоченные органы для объявления (признания) себя банкротом, к нему не предъявлены иски и требования о признании его таким лицом и отсутствуют какие-либо предпосылки к объявлению его таковым;

- что Продавец не находится в состоянии ликвидации и решение о ликвидации общества не принималось

- что процедура совершения данной сделки соответствует всем корпоративным требованиям и требованиям действующего законодательства РФ;

- что настоящий договор не является для Продавца сделкой с заинтересованностью;

- - для совершения настоящей сделки получено согласие всех органов управления, иных согласий не требуется.

9.2. Покупатель подтверждает и гарантирует, что он не является несостоятельным лицом (банкротом), не находится в процессе банкротства, не объявил и до исполнения настоящего договора (завершения всех действий сторон в соответствии с настоящим договором) не намерен объявить себя банкротом, не обращался в судебные и иные уполномоченные органы для объявления (признания) себя банкротом, к нему не предъявлены иски и требования о признании его таким лицом и отсутствуют какие-либо предпосылки к объявлению его таковым.

9.3. Покупатель (если юр лицо) подтверждает, что (ПУНКТ МОЖЕТ БЫТЬ ДОПОЛНЕН В ЗАВИСИМОСТИ ОТ ОРГАНИЗАЦИОННО-ПРАВОВОЙ ФОРМЫ):

- на заключение настоящего договора получено одобрение, что подтверждается Решением (Протоколом);

- настоящий договор не является для Покупателя сделкой с заинтересованностью;

- процедура совершения данной сделки соответствует всем корпоративным требованиям и требованиям действующего законодательства РФ;

- не находится в состоянии ликвидации и решение о ликвидации общества не принималось

- для совершения настоящей сделки получено согласие всех органов управления, иных согласий не требуется.

9.3. Покупатель (если физ лицо) подтверждает и гарантирует, что:

- не состоит под опекой или попечительством;

- обладает полной дееспособностью;

- у него отсутствуют заблуждения относительно цены настоящей сделки; данная сделка не является для Покупателя кабальной, не заключается под влиянием угрозы, насилия, введения в заблуждение или обман и что им в полной мере проверены и проанализированы все последствия заключения им данной сделки;

- для заключения настоящего Договора получено согласие супруги/супруга;

либо – не состоит в зарегистрированном браке.

.

**10.  ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

10.1.  Настоящий Договор считается заключенным с момента его подписания и действует до исполнения всех взятых на себя Сторонами по настоящему договору обязательств.

10.2.  Настоящий договор составлен в трех экземплярах, по одному для каждого участника сделки, и третий для регистрирующего органа.

**11. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**