ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ №\_\_\_\_

**недвижимого имущества**

г. Санкт-Петербург «\_\_\_\_» \_\_\_\_ 2021 года

**Общество с ограниченной ответственностью ООО «АЛКОР ТЕКНОЛОДЖИЗ ИНК.»** (ИНН 7842397021, ОГРН 1089848017181, адрес: 191123, г. Санкт-Петербург, ул. Радищева, д. 39, литер В), в лице **Конкурсного управляющего** Зимина Олега Павловича, действующего на Определения АС СПб и ЛО от 30.09.2021 по делу А56-6223/2016, с одной стороны, и

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый 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 по результатам открытых торгов по Лоту 1 обязуется передать в собственность Покупателя недвижимое имущество (далее по тексту – «Имущество»), 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 Имущество цену, предусмотренную настоящим Договором.

1.2. Под Имуществом в настоящем Договоре Стороны понимают Нежилое здание, пл. 2488, 4 кв. м., адрес: Санкт-Петербург, ул. Радищева, д. 39, лит. В, кад.N 78:31:0001210:3025. Здание является объектом культурного наследия регионального значения(памятник).  
 - Земельный участок, пл.1931 кв. м., адрес: Санкт-Петербург, ул. Радищева, д. 39, лит. В, кад.N 78:31:0001210:4763.

- Земельный участок, пл. 1861 кв. м., адрес: Санкт-Петербург, ул. Радищева, д. 39, лит. В, кад.N 78:31:0001210:4762.

Земельные участки относятся к категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование - для многоквартирной застройки. Ограничения прав на земельные участки, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса РФ – Объединенная зона центральных районов Санкт-Петербурга.

1.3. Переход права собственности на недвижимое имущество, указанное в п.п. 1.2. настоящего Договора, подлежит государственной регистрации. Право собственности на недвижимое имущество, указанное в п.п. 1.2.1. настоящего Договора, у Продавца прекращается и возникает у Покупателя с момента государственной регистрации перехода права собственности на указанное недвижимое имущество.

1.4**.** Продавец гарантирует, что на момент заключения настоящего Договора Имущество, указанное в п.п.1.2. настоящего Договора, не продано, в споре под запрещением (арестом) не состоит, в аренду не сдано, в качестве вкладов не внесено.

В соответствии с пунктом 1 статьи 126 Федерального закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ (ред. от 03.07.2016) "О несостоятельности (банкротстве)" (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2016), 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.

1.5. В соответствии с пунктом 7 статьи 48 Федерального закона от 25.06.2002 N 73-ФЗ (ред. от 18.07.2019) "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации", Покупатель обязуется оформить Охранное обязательство собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия, а также соблюдать требования, установленные статьей 47.6 Федерального закона от 25.06.2002 N 73-ФЗ в отношении выше указанных Объектов, приобретаемых по настоящему Договору

**2. Цена и порядок расчётов**

2.1. **Цена продажи Имущества**, в соответствии с Протоколом о результатах проведения открытых торгов по лоту №1 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_от \_\_\_\_\_\_\_\_2021 года, **составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей 00 копеек, НДС не облагается.**

2.2. Сумма внесенного Покупателем на расчетный счет организаторв торгов задатка в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей 00 копеек для участия в торгах по продаже Имущества засчитывается в счёт оплаты приобретаемого по настоящему Договору Имущества (в соответствии с частью 4 статьи 448 ГК РФ).

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

2.4. Цена продажи Имущества является твердой и окончательной. Имущество осмотрено Покупаетелем до подачи заявки на участие в торгах, никакие обстоятельства, включая выявление недостатков Имущества, не могут быть основанием для предъявления Покупателем требования о пересмотре цены продажи Имущества.

2.5. Обязательства Покупателя по оплате цены продажи Имущества 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 недвижимое имущество, указанное в п.п.1.2.1. настоящего Договора.

3.1.2. Не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с момента выполнения Покупателем обязанности по оплате цены Имущества в полном объеме, совместно с Покупателем осуществить действия, необходимые для государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество, указанное в п.п.1.2.1. настоящего Договора, от Продавца к Покупателю. Обратиться совместно с Покупателем с соответствующим заявлением в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области, а также совершить иные действия, необходимые для оформления права собственности Покупателя на недвижимое имущество, указанное в п.п.1.2.1. настоящего Договора.

3.1.3. Передать Имущество Покупателю по Акту приема-передачи в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента государственной регистрации перехода права собственности на Имущество, указанное в п.п.1.2. настоящего Договора, 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 Имущество.

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

3.2.3.Принять от Продавца Имущество по Акту приема-передачи в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента государственной регистрации перехода права собственности на Имущество, указанное в п.п.1.2. настоящего Договора, к Покупателю.

**4. Права собственности**

4.1. Покупатель приобретает право собственности на недвижимое имущество, указанное в п.п. 1.2.1. 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 Имущества, указанного в п.п. 1.2. настоящего Договора, переходят к Покупателю с момента подписания акта приема-передачи Имущества.

**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 Имущества, 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 по истечении 7 (Семи) календарных дней 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 Имущества, 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 3 (трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу. Один хранится в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области, 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:**  ООО «АЛКОР ТЕКНОЛОДЖИЗ ИНК.»  Конкурсный управляющий  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/Зимин О.П./ | **Покупатель:**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |