**ДОГОВОР КУПЛИ – ПРОДАЖИ (проект)**

**недвижимого имущества**

Российская Федерация

город Ярославль «\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2022 г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Руф Стайл Констракшен»** (ОГРН:1107746625766, ИНН:7720692968, 150008, Ярославская область, Ярославский район, деревня Липовицы, квартал Зеленый, дом 1, этаж 2, помещение 1) в лице конкурсного управляющего Максименко Александра Александровича, действующего на основании Решения Арбитражного суда Ярославской области от 01.02.19 г. и определения Арбитражного суда Ярославской области от 05.10.2021 г. по делу № А82-8029/2017 Б/192, именуемое далее «**Продавец»**, с одной стороны,

и **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, (**ИНН\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ОГРН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_), в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем «Покупатель», с другой стороны, совместно именуемые в тексте настоящего Договора «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

* 1. Продавец обязуется передать в собственность, а Покупатель – оплатить и принять в собственность в соответствии с условиями настоящего Договора следующее Недвижимое имущество, расположенное по адресу Ярославская область, Ярославский район, Гавриловский сельский округ, д. Липовицы, далее именуемое «Имущество»:
     1. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: многоквартирные жилые дома до 3 этажей (включительно), общая площадь 17 021 кв. м, кадастровый номер 76:17:107101:4875. Принадлежит Обществу с ограниченной ответственностью «Руф Стайл Констракшен» на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним \_\_\_\_\_\_\_\_ г. сделана запись государственной регистрации №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_-.
     2. земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: многоквартирные жилые дома до 3 этажей (включительно), общая площадь 10 400 кв. м, кадастровый номер 76:17:107101:4876. Принадлежит Обществу с ограниченной ответственностью «Руф Стайл Констракшен» на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним \_\_\_\_\_\_\_\_ г. сделана запись государственной регистрации №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_-.
     3. земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: многоквартирные жилые дома до 3 этажей (включительно), общая площадь 3 828 кв. м, кадастровый номер 76:17:107101:7496. Принадлежит Обществу с ограниченной ответственностью «Руф Стайл Констракшен» на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним \_\_\_\_\_\_\_\_ г. сделана запись государственной регистрации №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_-.
     4. объект незавершенного строительства, проектируемое назначение: 24-х квартирный дом стр. №14 с инженерными коммуникациями, площадь застройки 520 кв. м, кадастровый номер 76:17:107101:11225. Принадлежит Обществу с ограниченной ответственностью «Руф Стайл Констракшен» на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним \_\_\_\_\_\_\_\_ г. сделана запись государственной регистрации №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_-.
     5. объект незавершенного строительства, проектируемое назначение: 33-х квартирный дом стр. №15 с инженерными коммуникациями, площадь застройки 774 кв. м, кадастровый номер 76:17:107101:13274. Принадлежит Обществу с ограниченной ответственностью «Руф Стайл Констракшен» на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним \_\_\_\_\_\_\_\_ г. сделана запись государственной регистрации №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_-.
     6. объект незавершенного строительства, проектируемое назначение: 33-х квартирный дом стр. №16 с инженерными коммуникациями, площадь застройки 770 кв. м, кадастровый номер 76:17:107101:13266. Принадлежит Обществу с ограниченной ответственностью «Руф Стайл Констракшен» на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним \_\_\_\_\_\_\_\_ г. сделана запись государственной регистрации №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_-.
     7. объект незавершенного строительства, проектируемое назначение: 33-х квартирный дом стр. №17 с инженерными коммуникациями, площадь застройки 767 кв. м, кадастровый номер 76:17:107101:13264. Принадлежит Обществу с ограниченной ответственностью «Руф Стайл Констракшен» на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним \_\_\_\_\_\_\_\_ г. сделана запись государственной регистрации №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_-.
     8. сооружение - газопровод низкого давления, протяженностью 555 м, кадастровый номер 76:17:107101:6050. Принадлежит Обществу с ограниченной ответственностью «Руф Стайл Констракшен» на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним \_\_\_\_\_\_\_\_ г. сделана запись государственной регистрации №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_-.
     9. сооружение – газопровод высокого давления, протяженность – 16 м, кадастровый номер 76:17:107101:16827. Принадлежит Обществу с ограниченной ответственностью «Руф Стайл Констракшен» на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним \_\_\_\_\_\_\_\_ г. сделана запись государственной регистрации №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_-.
     10. сооружение – ГРПШ, площадь застройки – 1,5 кв. м, кадастровый номер 76:17:107101:15738. Принадлежит Обществу с ограниченной ответственностью «Руф Стайл Констракшен» на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним \_\_\_\_\_\_\_\_ г. сделана запись государственной регистрации №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_-.
     11. линия электроснабжения 10кВ, протяженностью 266 м, кадастровый номер 76:17:107101:6551. Принадлежит Обществу с ограниченной ответственностью «Руф Стайл Констракшен» на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним \_\_\_\_\_\_\_\_ г. сделана запись государственной регистрации №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_-.
     12. комплектная трансформаторная подстанция КТП 1000кВА, площадь 24 кв. м, кадастровый номер 76:17:107101:6546. Принадлежит Обществу с ограниченной ответственностью «Руф Стайл Констракшен» на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним \_\_\_\_\_\_\_\_ г. сделана запись государственной регистрации №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_-.
     13. земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: многоквартирные жилые дома до 3 этажей (включительно), общая площадь 20 872 кв. м, кадастровый номер 76:17:107101:7498. Принадлежит Обществу с ограниченной ответственностью «Руф Стайл Констракшен» на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним \_\_\_\_\_\_\_\_ г. сделана запись государственной регистрации №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_-.
     14. объект незавершенного строительства – пристройка к строению с кадастровым номером 76:17:107101:10080, площадь застройки 253 кв. м, кадастровый номер 76:17:107101:13267. Принадлежит Обществу с ограниченной ответственностью «Руф Стайл Констракшен» на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним \_\_\_\_\_\_\_\_ г. сделана запись государственной регистрации №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_-.
  2. Существующие ограничения (обременения) прав на Имущество:
     1. Ипотека в пользу ПАО СБЕРБАНК.

В соответствии с п.12 Постановление Пленума ВАС РФ от 23.07.2009 N 58 "О некоторых вопросах, связанных с удовлетворением требований залогодержателя при банкротстве залогодателя" продажа заложенного имущества в порядке, предусмотренном Законом о банкротстве ([пунктами 4](consultantplus://offline/ref=B33DDB5FF62448311F9E711EC15A11F19497773685C478F1CEFD9C306D991BCAED990C0478a833K), [5](consultantplus://offline/ref=B33DDB5FF62448311F9E711EC15A11F19497773685C478F1CEFD9C306D991BCAED990C0479a839K), [8](consultantplus://offline/ref=B33DDB5FF62448311F9E711EC15A11F19497773685C478F1CEFD9C306D991BCAED990C0C7E89DA10a43AK) - [19 статьи 110](consultantplus://offline/ref=B33DDB5FF62448311F9E711EC15A11F19497773685C478F1CEFD9C306D991BCAED990C0C7E8DaD3EK), [пунктом 3 статьи 111](consultantplus://offline/ref=B33DDB5FF62448311F9E711EC15A11F19497773685C478F1CEFD9C306D991BCAED990C0C7E83aD3AK), [абзацем третьим пункта 4.1 статьи 138](consultantplus://offline/ref=B33DDB5FF62448311F9E711EC15A11F19497773685C478F1CEFD9C306D991BCAED990C0C7E89DA17a43AK)), приводит к прекращению права залога в силу закона применительно к [подпункту 4 пункта 1 статьи 352](consultantplus://offline/ref=B33DDB5FF62448311F9E711EC15A11F19793743689CC78F1CEFD9C306D991BCAED990C0C7E89DA17a438K) ГК РФ, [абзацу шестому пункта 5 статьи 18.1](consultantplus://offline/ref=B33DDB5FF62448311F9E711EC15A11F19497773685C478F1CEFD9C306D991BCAED990C0C7E89D917a433K) Закона о банкротстве.

* + 1. В отношении земельного участка с кадастровым номером 76:17:107101:7498 установлены ограничения прав на земельный участок, предусмотренных статьями 56,56.1 Земельного кодекса РФ и Постановлением Правительства РФ от 24.02.2009 № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон.
    2. На земельном участке с кадастровым номером 76:17:107101:7498 расположены линейные объекты недвижимости: объект недвижимости (сети канализации) с кадастровым номером 76:17:000000:1038, сведения о правообладателе отсутствуют; объект недвижимости (сети водопровода) с кадастровым номером 76:17:000000:1039, сведения о правообладателе отсутствуют; объект незавершенного строительства (10 сооружений коммунального хозяйства, сети газоснабжения для ЖСК «Дубрава») с кадастровым номером 76:17:000000:858; объект недвижимости (электросети наружного освещения) с кадастровым номером 76:17:107101:6055, сведения о правообладателе отсутствуют; объект недвижимости (сети водопровода) с кадастровым номером 76:00:000000:23546, правообладатель – общество с ограниченной ответственностью «Агентство развития территорий и строительства» (ИНН: 7604241756).
    3. На земельном участке с кадастровым 76:17:107101:7496 расположен линейный объект незавершенного строительства (10 сооружений коммунального хозяйства, сети газоснабжения для ЖСК «Дубрава») с кадастровым номером 76:17:000000:858, сведения о правообладателе отсутствуют
  1. Покупатель приобретает имущество в связи со следующими обстоятельствами:

\_\_\_\_\_\_указывается процесс торгов \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

1. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ
   1. Стоимость Имущества **составляет \_\_\_\_\_ (в соответствии с результатами торгов), НДС не облагается.**
   2. Оплата производится в размере, указанном в п. 2.1 настоящего Договора, за вычетом суммы задатка, внесенного Покупателем, в течение 30 (тридцати) дней с момента подписания договора купли-продажи путем перечисления Покупателем денежных средств по следующим реквизитам: ООО «Руф Стайл Констракшен» (ИНН:7720692968, КПП:762701001) р/сч.№ 40702810955000044621 в Северо-Западном Банке ПАО Сбербанк, кор/сч.№30101810500000000653, БИК:044030653.
2. ПЕРЕДАЧА ИМУЩЕСТВА
   1. Имущество передается Продавцом Покупателю по передаточному акту в течение 35 (тридцати пяти) дней с момента подписания настоящего договора**, но не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента после полной оплаты стоимости, указанной в п. 2.1 договора.** Ответственность за сохранность имущества, равно как и риск случайной порчи или гибели имущества, несет Покупатель с даты подписания передаточного акта.
   2. В случае неоплаты Покупателем имущества в указанный в п. 2.2. срок, наступают последствия, указанные в п. 4.2. настоящего Договора, уплаченный задаток Покупателю не возвращается.
3. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН
   1. **В случае невыполнения или ненадлежащего выполнения одной из сторон обязательств по настоящему договору виновная сторона возмещает другой стороне убытки, причиненные невыполнением или ненадлежащим выполнением в соответствии с действующим законодательством.**
   2. Не поступление денежных средств в счет оплаты Имущества в сумме и в сроки, указанные в п.п. 2.1 и 2.2 настоящего договора считается отказом Покупателя от исполнения обязательства по оплате. В этом случае Продавец вправе отказаться от исполнения своих обязательств по настоящему договору письменно уведомив Покупателя о расторжении настоящего договора в одностороннем порядке. Договор считается расторгнутым с момента направления указанного уведомления. При этом Покупатель теряет право на получение Имущества и денежных средств, уплаченных в счет оплаты задатка для участия на торгах по продаже Имущества, в том числе в случае отказа Покупателя от исполнения обязательств по оплате имущества или не заключения договора купли-продажи по причине не соответствия имущества его качеству, техническим характеристика, оценки, наличию износа или укомплектованности, отсутствия доступа или иных обстоятельств, связанных с имуществом, в т.ч. наличию скрытых недостаток, а также если оно не отвечает его назначению или возможности использовать по назначению. В данном случае, подписание дополнительного соглашения о расторжении указанного договора не требуется.
4. ВОЗНИКНОВЕНИЕ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ
   1. Стороны договорились, что государственная регистрация перехода права собственности на Имущество производится после подписания настоящего договора и передаточного акта.
   2. Право собственности на Имущество возникает у Покупателя с момента государственной регистрации перехода права в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ярославской области.
   3. Все расходы по государственной регистрации перехода права собственности на Имущество несет Покупатель.
5. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА
   1. Порядок расторжения договора определяется действующим законодательством и п. 4.2 настоящего Договора.
6. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ
   1. Договор считается заключенным и вступает в силу с момента его подписания Сторонами.

Отношения сторон, не урегулированные настоящим договором, регламентируются действующим законодательством. Споры, возникающие при исполнении настоящего договора, решаются путем переговоров, в случае разногласий - в судебном порядке в Арбитражном суде Ярославской области.

* 1. Изменения условий настоящего договора, его расторжение и прекращение возможно только при письменном соглашении сторон, за исключением п. 4.2. настоящего Договора.
  2. Отношения между сторонами по настоящему договору прекращаются по исполнении ими всех условий договора и взаимных обязательств.
  3. Настоящий договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу:

первый экземпляр – Продавцу;

второй экземпляр – Покупателю;

третий экземпляр – для регистрирующего органа.

1. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

|  |  |
| --- | --- |
| **Продавец**  **Общество с ограниченной ответственностью «Руф Стайл Констракшен»**  ОГРН:1107746625766, ИНН:7720692968,  150008, Ярославская область, Ярославский район, деревня Липовицы, квартал Зеленый, дом 1, этаж 2, помещение 1  р/сч. № 40702810955000044621 в Северо-Западном Банке ПАО Сбербанк, кор/сч.№30101810500000000653, БИК:044030653. | **Покупатель** |
|  |  |

1. ПОДПИСИ СТОРОН

**Продавец**

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

**Покупатель**

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