**ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ**

**недвижимого имущества**

**город Санкт-Петербург** **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ две тысячи двадцать второго года**

**Индивидуальный предприниматель Сулейманов Аюб Исаевич**, действующий на основании свидетельства ОГРНИП 321784700104986 от 8 апреля 2021 г., далее именуемое по тексту **«Продавец»**, с одной стороны, и

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, далее именуемый по тексту **«Покупатель»**,

вместе далее именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

**I. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1. Стороны договорились заключить настоящий Договор купли-продажи недвижимого имущества (именуемый далее «Договор») на согласованных в настоящем Договоре условиях, по которому Продавец обязуется продать и передать в собственность Покупателя, а Покупатель обязуется принять в собственность следующие объекты недвижимого имущества (именуемый по тексту «Объект недвижимости»):

- нежилое здание, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, Английский проспект, дом 30, литера Б, кадастровый номер: 78:32:0001167:1027, общей площадью 608 (шестьсот восемь) кв.м., этажность: 3;

- земельный участок, входящий в состав земель населенных пунктов, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Английский проспект, дом 30, литера Б, кадастровый номер 78:32:0001167:1498, общей площадью 306 (триста шесть) кв.м. и оплатить за него денежную сумму, определенную настоящим Договором.

**II. ХАРАКТЕРИСТИКА ПРЕДМЕТА ДОГОВОРА**

2.1. Объекты недвижимости принадлежат Продавцу на праве частной собственности на основании:

Договора купли-продажи недвижимого имущества от «07» ноября 2022 года.

2.1.1. Отчуждаемые Объекты недвижимости с кадастровыми номерами:

- 78:32:0001167:1027; характеристики указаны в п. 1 настоящего Договора, кадастровая стоимость: 11 069 062.5 руб. (одиннадцать миллионов шестьдесят девять тысяч шестьдесят два) рубля 5 копеек;

- 78:32:0001167:1498; характеристики указаны в п. 1 настоящего Договора, кадастровая стоимость: 11 365 153.34 (одиннадцать миллионов триста шестьдесят пять тысяч сто пятьдесят три) рубля 34 копейки.

Права собственности на Объекты недвижимости зарегистрированы:

- здание нежилое - 15 ноября 2022 г. в Едином государственном реестре недвижимости, номер государственной регистрации 78:32:000:1167:1027-78/011/2022-13;

- земельный участок - 15 ноября 2022 г. в Едином государственном реестре недвижимости, номер государственной регистрации 78:32:000:1167:1027-78/011/2022-13.

Ограничения прав и обременения Объектов недвижимости: прочие ограничения прав и обременения объектов недвижимости:

- нежилое здание - **78:32:0001167:1027** - Ипотека, дата государственной регистрации - 15.11.2022 в 14:14:19, № государственной регистрации - 78:32:0001167:1027-78/011/2022-14, срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости – с 06.09.2022 до момента полного выполнения обязательств; лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: **Общество с ограниченной ответственностью "Ритейл Групп Северо-Запад" ИНН: 7805785643.**

- земельный участок -**78:32:0001167:1498** – Ипотека, дата государственной регистрации - 15.11.2022 в 14:14:19, № государственной регистрации - 78:32:0001167:1027-78/011/2022-14, срок действия - с 06.09.2022 до момента полного выполнения обязательств; лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: **Общество с ограниченной ответственностью "Ритейл Групп Северо-Запад" ИНН: 7805785643; прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости –** дата государственной регистрации **– 03.03.2016 12:43:13,** № государственной регистрации **– 78-78/030-78/080/003/2016-329/2;**

- часть объекта недвижимости – нежилого здания – **помещение № 1-Н (1-39), общей площадью 591,1 кв.м.** - передано во временное владение и пользование **Индивидуальному предпринимателю** **Березину Василию Ивановичу (ОГРНИП № 320290100018385 от 02.07.2020г.) по договору аренды №762/30-22МВ от 05.09.2022 г. на период с 05 сентября 2022 года по 31 декабря 2025 года*.***

2.2. Покупатель заверяет, что ознакомлен с документацией на приобретаемые Объекты недвижимости в полном объеме. Покупателем лично произведен осмотр приобретаемых Объектов недвижимости непосредственно на местности. Покупатель претензий не имеет и приобретает Объекты недвижимости в том состоянии, в котором они находятся на момент заключения Договора.

**III. СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ ПО ДОГОВОРУ**

3.1. Цена Объекта определенана основании протокола подведения итогов аукциона от \_\_\_\_\_ б/н в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей. При этом цена:

- нежилого здания, указанного в п. 1 Договора, составляет: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей, **в том числе НДС 20% в размере** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей,

- земельного участка, указанного в п. 1 Договора, составляет: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей, **НДС не облагается** в соответствии с подп. 6 п. 2 ст. 146 НК РФ**;**

**Задаток, полученный Организатором торгов от Покупателя на основании договора о задатке №\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_, в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей, засчитывается в счет исполнения Покупателем обязанности по оплате цены Объекта.**

3.2. Подлежащая оплате оставшаяся сумма в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  **(**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ **) рублей** вносится Покупателем на расчетный счет Продавца не позднее 30 (тридцати) календарных дней с момента подписания настоящего договора обеими Сторонами.

3.3. Обязательства Покупателя перед Продавцом по оплате полной стоимости Объектов недвижимости считаются исполненными в полном объеме с момента зачисления всей вышеуказанной суммы на расчетный счет Продавца.

3.3.1. Уплаченные денежные средства могут быть возвращены Покупателю только в случае вынесения Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу отказа в государственной регистрации перехода права собственности на Объекты недвижимости от Продавца к Покупателю, и после заключения соглашения о расторжении настоящего договора купли-продажи.

3.4. Стороны договорились о том, что в соответствии с п.5 ст.488 Гражданского кодекса Российской Федерации до момента полной оплаты право залога у Продавца на Объекты недвижимости **не возникает.**

**IV. ОБРЕМЕНЕНИЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ**

4.1. Продавец гарантирует, что иных ограничений прав и обременений Объектов недвижимости, кроме указанных в настоящем Договоре, в Едином государственном реестре недвижимости не зарегистрировано.

4.2. Продавец заверяет, что до заключения Договора объекты недвижимости никому не отчуждены, не обещаны, не являются предметом наследственного договора, не переданы в аренду (за исключением договора аренды, указанного в п. 4.2.1. настоящего Договора), безвозмездное пользование, рентой и иными правами третьих лиц не обременены, не заложены, не переданы в доверительное управление, в споре и под запрещением (арестом) не состоят, право собственности Продавца на объекты недвижимости никем не оспаривается.

|  |
| --- |
| 4.2.1. Часть одного из объектов недвижимости – **помещение № 1-Н (1-39), общей площадью 591,1 кв.м.** - передано во временное владение и пользование **Индивидуальному предпринимателю** **Березину Василию Ивановичу (ОГРНИП № 320290100018385 от 02.07.2020г.) по договору аренды №762/30-22МВ от 05.09.2022 г. на период с 05 сентября 2022 года по 31 декабря 2025 года.** |

4.3. Продавец заверяет, что Объекты недвижимости не обременены задолженностями по налогам, коммунальным платежам и иным эксплуатационным расходам.

4.4. Продавец несет ответственность за достоверность указанных в данном разделе Договора сведений, а также за подлинность правоустанавливающих и других предоставленных документов на Объекты недвижимости.

### 4.5. Продавец обязуется в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента возникновения у Покупателя Права собственности на Объекты недвижимости, а именно, с момента государственной регистрации таких Прав, подать документы в «Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии» (Росреестр) о снятии обременений с Объектов недвижимости, а именно:

- нежилое здание - **78:32:0001167:1027** - Ипотека, дата государственной регистрации - 15.11.2022 в 14:14:19, № государственной регистрации - 78:32:0001167:1027-78/011/2022-14, срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости – с 06.09.2022 до момента полного выполнения обязательств; лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: **Общество с ограниченной ответственностью "Ритейл Групп Северо-Запад" ИНН: 7805785643.**

- земельный участок -**78:32:0001167:1498** – Ипотека, дата государственной регистрации - 15.11.2022 в 14:14:19, № государственной регистрации - 78:32:0001167:1027-78/011/2022-14, срок действия - с 06.09.2022 до момента полного выполнения обязательств; лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: **Общество с ограниченной ответственностью "Ритейл Групп Северо-Запад" ИНН: 7805785643; прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости –** дата государственной регистрации **– 03.03.2016 12:43:13,** № государственной регистрации **– 78-78/030-78/080/003/2016-329/2**.

**V. ИНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА**

5.1. Переход права собственности на Объекты недвижимости по Договору подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости. Право собственности на Объекты недвижимости возникают у Покупателя с момента его государственной регистрации.

5.2. Продавец обязуется передать Покупателю а Покупатель обязуется принять у Продавца Объекты недвижимости по акту приема-передачи в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения документов после государственной регистрации права собственности Покупателя на Объекты недвижимости, при этом Покупатель обязуется предоставить Продавцу нотариально заверенные Выписки из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающие проведенную регистрацию права собственности Покупателя на Объекты недвижимости.

С момента подписания акта приема-передачи риск случайного повреждения и/или случайной гибели Объектов недвижимости переходит на Покупателя.

5.3. Стороны обязаны подписать и представить в орган регистрации прав все документы, необходимые для государственной регистрации перехода права собственности на Объекты недвижимости не позднее 7 (семи) рабочих дней с момента подписания Сторонами настоящего Договора. Для исполнения указанной в настоящем пункте обязанности Сторона вправе выдать доверенность второй Стороне (представителю Стороны). Сторона или Стороны вправе воспользоваться услугами нотариуса для направления документов на государственную регистрацию перехода права собственности.

5.4. Продавец представил Покупателю все необходимые документы, подтверждающие принятие в надлежащем порядке решения о заключении Договора на указанных в нем условиях.

**VI.** **ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН И РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ**

6.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если это неисполнение было вызвано обстоятельствами непреодолимой силы, т.е. событиями чрезвычайного характера, возникшими после заключения Договора, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными способами. К таким событиям и обстоятельствам Стороны относят: стихийные бедствия, войну или военные действия, забастовки, изменения действующего законодательства, а также принятие органами государственной власти или органами местного самоуправления решений, повлекших за собой невозможность (полностью или в части) исполнения Договора.

При этом срок исполнения обязательств по Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого будут действовать такие обстоятельства или их последствия.

6.2. Сторона, которая при заключении Договора, либо до его заключения дала другой Стороне недостоверные заверения об обстоятельствах, имеющих значение для заключения Договора, его исполнения или прекращения, в том числе относящихся к предмету Договора, полномочиям на его заключение, наличию необходимых разрешений, отсутствию обременений, финансовому состоянию Сторон, либо относящихся к третьему лицу, обязана возместить другой Стороне по ее требованию убытки, причиненные недостоверностью таких заверений. Признание соглашения незаключенным или недействительным само по себе не препятствует наступлению данных последствий.

Предусмотренная настоящим пунктом Договора ответственность наступает, если Сторона, предоставившая недостоверные заверения, исходила из того, что другая Сторона будет полагаться на них, или имела разумные основания исходить из такого предположения, независимо от того, было ли ей известно о недостоверности таких заверений.

Сторона, полагавшаяся на недостоверные заверения другой Стороны, имеющие для нее существенное значение, наряду с требованием о возмещении убытков или взыскании неустойки также вправе отказаться от настоящего договора.

Сторона, которая заключила Договор под влиянием обмана или существенного заблуждения, вызванного недостоверными заверениями, данными другой Стороной, вправе вместо отказа от Договора требовать признания его недействительным.

6.3. Односторонний отказ от исполнения обязательств по Договору не допускается, за исключением случаев (условий), предусмотренных Договором.

6.4. Продавец имеет право требовать расторжения Договора и восстановления права собственности на Объекты недвижимости в случае неполучения или получения в неполном объеме денежных средств, указанных в п. 3.1. Договора.

**VII. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

7.1. Стороны, в том числе в лице своих представителей, заверяют, что не признаны банкротами, в отношении Сторон не возбуждалось и не ведется дел о банкротстве. Стороны не имеют долгов и любых других неисполненных обязательств, которые могут повлечь за собой возбуждение в отношении них дела о банкротстве и/или о взыскании денежных средств. Сторонам ничего не известно о кредиторах, которые могут обратиться в суд с иском о признании их банкротами, в отношении Сторон не ведется исполнительное производство, а равно уголовное преследование, с возможным предъявлением гражданского иска, вследствие чего на Объекты недвижимости может быть наложен арест и/или обращено взыскание, или конфискация в пользу государства или третьих лиц. Стороны, в том числе в лице своих представителей, заверяют, что в состоянии исполнить денежные обязательства и не отвечают признакам неплатежеспособности и (или) признакам недостаточности имущества в соответствии с ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», а также сообщают, что с заявлениями в арбитражный суд о признании их банкротами не обращались.

7.2. Расходы по государственной регистрации перехода права собственности на Объекты недвижимости оплачивает ⌠Покупатель⌡.

7.3. Договор составлен и подписан Сторонами в ⌠трёх экземплярах⌡, один из которых хранится в органе регистрации прав, и по экземпляру выдается Сторонам Договора.

**VIII. ПОДПИСИ СТОРОН**

|  |  |
| --- | --- |
| **ПРОДАВЕЦ**  **ИП Сулейманов Аюб Исаевич**  **Зарегистрированный по адресу:**  **г. Санкт – Петербург, Калининский р-н,**  **пр-кт Просвещения, д. 82, к. 3, кв. 124**  **ИНН 780732196048**  **ОГРНИП 321784700104986**  **Счет: № 40802810506000049358**  **Санкт – Петербургский филиал**  **ПАО «Промсвязьбанк»**  **БИК: 044030920, Кор/счет 30101810000000000920**  **Тел.: 8 (999) 218-87-84**  **Индивидуальный предприниматель**  **Сулейманов А.И. /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/** | **ПОКУПАТЕЛЬ**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ |