ДОГОВОР

**купли-продажи недвижимого имущества**

город Санкт-Петербург «\_\_» \_\_\_\_\_ 2023 года

**Общество с ограниченной ответственностью** «**Стоуни Айленд плюс» (**адрес (место нахождения): 197022, г. Санкт-Петербург, пр. Каменноостровский, 45, лит. А; ИНН 7813456875; ОГРН 1097847320273; дата регистрации 12.11.2009 года; регистрирующий орган: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу), в лице конкурсного управляющего Вдовина Олега Федоровича (ИНН 526100458659; СНИЛС 067-806-395-00, реестровый № 821), действующего на основании Решения Арбитражного суда г. Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 18.11.2021 г. (резолютивная часть 17.11.2021 г.) в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) № А56-69586/2019, именуемое в дальнейшем **«Продавец»,** с одной стороны и

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Покупатель»**, с другой стороны, а при совместном упоминании именуемые «Стороны», заключили настоящий договор купли-продажи недвижимого имущества (далее по тексту – Договор), о нижеследующем.

Настоящий Договор заключен Сторонами в связи с проведенными торгами посредством публичного предложения в соответствии со статьями 110, 138, 139 Федерального закона от 26.10.2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», Положением о порядке, сроках и условиях продажи в электронной форме имущества, находящегося в залоге у Акционерного общества «Риетуму Банка», реализуемого в рамках конкурсного производства должника Общества с ограниченной ответственностью «Стоуни Айленд плюс», по делу № А56-69586/2019 (далее по тексту – Положение), на основании Протокола о результатах проведения торгов от «\_\_» \_\_\_\_\_\_ 2023 года.

1. **ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**
   1. Продавец обязуется передать в собственность Покупателю, а Покупатель обязуется принять и оплатить в соответствии с условиями настоящего Договора следующее недвижимое имущество (далее – Имущество):

1.1.1. Помещение (квартира), жилое, кадастровый №: 78:00:0000000:74218, площадь 69,9 (Шестьдесят девять целых девять десятых) кв.м., адрес: г. Санкт-Петербург, Каменноостровский проспект, д. 45, кв. 21 (далее – Объект 1).

Право собственности на Объект 1 принадлежит Продавцу на основании Разделительного баланса, утвержденного решением внеочередного общего собрания участников ООО «Кафе 2&2» от 26.10.2009, о чем в Едином государственном реестре недвижимости 28.01.2010 года сделана запись регистрации № 78-78-31/056/2009-484.

Объект 1 обременен залогом в пользу Акционерного общества «Риетуму Банка» (единый регистрационный номер 40003074497; юридический адрес: ул. Весетас, д. 7, г. Рига, Латвийская Республика, LV-1013) (ограничение (обременение) права: ипотека, номер государственной регистрации 78-78-31/056/2009-485). В соответствии с п. 5 ст. 18.1 Федерального закона от 26.10.2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» продажа имущества влечет за собой прекращение залога.

1.1.2. Помещение (квартира), жилое, кадастровый №: 78:00:0000000:74219, площадь 200,1 (Двести целых одна десятая) кв.м., адрес: г. Санкт-Петербург, Каменноостровский проспект, д. 45, кв. 20 (далее - Объект 2).

Право собственности на Объект 2 принадлежит Продавцу на основании Разделительного баланса, утвержденного решением внеочередного общего собрания участников ООО «Кафе 2&2» от 26.10.2009, о чем в Едином государственном реестре недвижимости 28.01.2010 года сделана запись регистрации № 78-78-31/061/2009-196.

Объект 2 обременен залогом в пользу Акционерного общества «Риетуму Банка» (единый регистрационный номер 40003074497; юридический адрес: ул. Весетас, д. 7, г. Рига, Латвийская Республика, LV-1013) (ограничение (обременение) права: ипотека, номер государственной регистрации 78-78-31/061/2009-197). В соответствии с п. 5 ст. 18.1 Федерального закона от 26.10.2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» продажа имущества влечет за собой прекращение залога.

1.2. Продавец гарантирует Покупателю, что он является надлежащим собственником. Имущество не изъято из оборота, не передано бесплатно во временное пользование, не продано третьим лицам.

1.3. Покупатель ознакомлен с документами, подтверждающими право Продавца на Имущество, необходимыми для оформления настоящего Договора.

**2. ЦЕНА ДОГОВОРА**

2.1. Стоимость Имущества, являющегося предметом настоящего Договора, составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (НДС не облагается на основании пп. 15. п. 2. ст. 146 НК РФ).

Указанная цена является окончательной и изменению не подлежит.

**3. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

3.1. Покупателем внесен задаток для участия в торгах по приобретению имущества по настоящему Договору в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (НДС не облагается). Задаток для участия в торгах засчитан Продавцом в счет оплаты стоимости имущества.

3.2. Оплату оставшейся части стоимости имущества по настоящему Договору в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (НДС не облагается на основании пп. 15 п. 2 ст. 146 НК РФ) Покупатель обязуется произвести в срок не позднее 30 (Тридцати) дней с даты подписания Сторонами настоящего Договора путем безналичного перечисления денежных средств по реквизитам Продавца, указанным в разделе 10 настоящего Договора.

3.3. Покупатель несет все расходы, связанные с регистрацией перехода права собственности на Имущество.

3.4. Стоимость Имущества, указанная в п. 2.1. настоящего Договора, считается оплаченной Покупателем надлежащим образом с момента поступления денежных средств в полном объеме на счет Продавца, указанный в разделе 10 настоящего Договора.

**4. ПЕРЕДАЧА ИМУЩЕСТВА**

4.1. Продавец обязан передать Покупателю Имущество по Акту приема-передачи, подписанному Сторонами в течение 10 (Десяти) дней, после полной оплаты стоимости Имущества, указанной в п. 2.1 настоящего Договора.

4.2. Продавец обязуется передать Покупателю Имущество в том качественном состоянии, как оно есть на день подписания настоящего Договора. До подписания настоящего Договора Имущество Покупателем осмотрено. Недостатки и дефекты, препятствующие использованию Имущества по назначению, на момент осмотра Покупателем не обнаружены. Претензий на момент подписания настоящего Договора у Покупателя не имеется.

4.3. Переход права собственности на Имущество в соответствии со ст. 551 Гражданского Кодекса РФ подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии. Для регистрации перехода права собственности на Имущество к Покупателю Стороны предоставляют все необходимые документы в МФЦ или государственный регистрирующий орган и несут полную ответственность за их достоверность. Документы подаются Сторонами в МФЦ или государственный регистрирующий орган в срок не позднее 10 (Десяти) дней с даты подписания Акта приема–передачи Имущества.

**5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

5.1.Продавец обязуется:

5.1.1. Передать Покупателю по Акту приема-передачи Имущество, являющееся предметом настоящего Договора.

5.1.2. Предоставить все необходимые документы для государственной регистрации перехода права собственности на Имущество и нести полную ответственность за их достоверность.

5.1.3. Произвести все необходимые действия для государственной регистрации перехода права собственности на Имущество от Продавца к Покупателю в уполномоченном органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в порядке, установленном действующим законодательством, а также совершать все необходимые действия для проведения такой регистрации.

5.1.4. Не передавать Имущество, являющееся предметом настоящего Договора, в залог третьему лицу до его окончательной оплаты Покупателем в порядке и на условиях, установленных настоящим Договором, а также не совершать любые юридически значимые действий в отношении Имущества.

5.1.5. До даты подписания Акта приема-передачи имущества нести риск его случайного повреждения, а также оплачивать расходы по его содержанию.

5.2. Продавец в праве:

5.2.1. Расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке в случае нарушения Покупателем положений п. 3.1 настоящего Договора. Договор считается расторгнутым с момента направления письменного уведомления Продавцом по адресу Покупателя, указанному в разделе 10 настоящего Договора.

5.3.Покупатель обязуется:

5.3.1. Оплатить стоимость приобретаемого Имущества в полном объеме, в порядке и на условиях предусмотренных настоящим Договором.

5.3.2. Принять Имущество в день подписания Акта приема-передачи.

5.3.3. С момента фактической передачи Имущества от Продавца к Покупателю (подписания Акта приема-передачи) нести риск случайного повреждения Имущества, а также оплачивать расходы по его содержанию.

**6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ**

6.1. Стороны несут имущественную ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством РФ.

6.2. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по настоящему Договору вследствие наступления форс-мажорных обстоятельств, должна в течение 3 (Трех) дней в письменной форме, уведомить другую сторону, как о наступлении, так и о прекращении таких обстоятельств.

**7. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ**

7.1. Все споры и разногласия между сторонами по настоящему Договору Стороны пытаются разрешить мирным путем, а при не урегулировании путем переговоров споры и разногласия рассматриваются в судебном порядке.

**8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

8.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует до полного исполнения своих обязательств.

**9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ**

9.1. Все изменения, приложения, дополнительные соглашения к настоящему Договору, оформляются в письменной виде, подписываются Сторонами и являются его неотъемлемой частью.

9.2. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются действующим законодательством РФ.

9.4. Настоящий договор составлен в 3 (Трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу. По одному экземпляру для Покупателя, Продавца и регистрирующего органа.

**10. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН**

**Продавец:**

**Общество с ограниченной ответственностью «Стоуни Айленд плюс»**

197022, г. Санкт-Петербург, пр. Каменноостровский, 45, лит. А

ИНН 7813456875; ОГРН 1097847320273

спец.сч. № 40702810529050010338

в Филиале «Нижегородский» АО «Альфа-Банк»

к/с 30101810200000000824, БИК 042202824

**Конкурсный управляющий**

**ООО «Стоуни Айленд плюс»**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ О.Ф. Вдовин**

**Покупатель:**