**ФОРМА (по результатам торгов)**

**Договор купли-продажи земельного участка и проектной документации**

г. Санкт-Петербург «\_\_» \_\_\_\_\_ 2024 года

**Общество с ограниченной ответственностью «Боровая 45»**, зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №15 по Санкт-Петербургу 02.09.2021 г., ОГРН 1217800136180, ИНН 7842195307, место нахождение: 191119, Г. САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, ВН.ТЕР.Г. МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ ЛИГОВКА-ЯМСКАЯ, ДНЕПРОПЕТРОВСКАЯ УЛ., Д. 37, СТР. 1, ПОМЕЩ. 13-Н, в лице Генерального директора Иванова Андрея Николаевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **Продавец**, с одной стороны, и

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем **Покупатель**, **на основании Протокола подведения итогов аукциона от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_2024 года, организованного АО "РАД-Холдинг" (ОГРН 1137847227187)** **и** **проведенного на электронной торговой площадке АО «Российский аукционный дом»** [**http://lot-online.ru**](http://lot-online.ru) **(далее – Оператор торговой площадки)**, о нижеследующем:

**1. Предмет Договора**

**1.1.** Продавец продал, а Покупатель купил в собственность недвижимое имущество –Земельный участок общей площадью 2733 (Две тысячи семьсот тридцать три) кв.м., кадастровый номер: 78:13:0007305:24, категория: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения многоквартирного жилого дома (жилых домов), находящийся по адресу: Санкт-Петербург, Боровая улица, дом 45, литера А (**далее –Объект**).

**1.2.** Объект принадлежит Продавцу на праве собственности на основании\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, что подтверждается Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Существующие ограничения (обременения) в отношении Объекта:

2733 м2 Объединенная зона регулирования застройки центральных районов Санкт-Петербурга;

198 м2 Охранная зона кабельных линий электропередачи;

320 м2 Водоохранная зона водного объекта;

288 м2 ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации, в соответствии со статьей 65 Водного кодекса Российской Федерации от 03.06.2006г. №74-ФЗ; Реестровый номер границы: 78.00.2.166;

288 м2 Водоохранная зона Обводного канала (ИД 1243);

288 м2 Прибрежная защитная полоса Обводного канала (ИД 1243);

127 м2 Охранная зона объекта электросетевого хозяйства – К-138/К-150/ТЭЦ-1 Боровая ул. - Обводный канал ПС-542/;

128 м2 Охранная зона объекта электросетевого хозяйства – К-139/К-151/ТЭЦ-1 Боровая ул. - Обводный канал ПС-542/.

112 м2 - Краткосрочная аренда сроком по 14.09.2024 года включительно на основании Краткосрочного договора субаренды №14112022В, заключенного между Продавцом и ООО «Тебойл Рус» (ОГРН 1107746744038).

**1.3.** Одновременно с Объектом Продавец продал, а Покупатель купил в собственность документацию в составе, достаточном и необходимом в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации для получения Разрешения на строительство №78-017-0266-2022 от 05.08.2022 г. Здания делового управления со служебным этажом:

- Градостроительный план земельного участка №RU 7811300034696 (оригинал в 2 экз.);

- Согласование КГИОП №01-24-1653/22-0-0 от 18.07.2022 года;

- Заключение о согласовании архитектурно-градостроительного облика объекта в сфере жилищного строительства / в сфере строительства объектов капитального строительства нежилого назначения №01-47-5-26520/22 от 27.07.2022 года с Приложением: Материалы архитектурно-градостроительного облика (документ подписан электронной подписью);

- Проектная документация и результаты инженерных изысканий Здания делового управления со служебным этажом (полный комплект документации, чертежей, необходимых для строительства архитектурного объекта – Здания делового управления со служебным гаражом, перечень которой указан в Приложении к Договору **(далее – Проектная документация и результаты инженерных изысканий);**

- Положительное заключение негосударственной экспертизы №78-2-1-3-040169-2022 от 22.06.2022 (документ подписан электронной подписью);

- Разрешение на строительство №78-017-0266-2022 от 05.08.2022 г. (документ подписан электронной подписью) (**далее вместе – проектная документация).**

Продавец гарантирует наличие у него права собственности и исключительного права на Проектную документацию и результаты инженерных изысканий на основании Договора №77-816-21 подряда на выполнение изыскательских работ от 01.12.2021 года, Договора №77-619-21 подряда на выполнение изыскательских работ от 13.09.2021 г.; Договора №БЦ-БВ-02-22 от 09.02.2022 года, заключенного с ООО «СЛОИ АРКИТЕКТС» и другие.

Продавец гарантирует, что на момент заключения Договора право собственности и исключительное право на Проектную документацию и результаты инженерных изысканий не отчуждены, не заложены.

Продавец гарантирует, что разработчики Проектной документации и результатов инженерных изысканий имели необходимые в соответствии с законодательством Российской Федерации разрешения, в том числе членства СРО. Проектная документация и результаты инженерных изысканий соответствуют всем установленным действующим законодательством нормам и требованиям.

**2. Цена Договора и порядок расчетов**

**2.1.** Стоимость Объекта составляет **\_\_\_\_\_\_\_\_\_рублей 00 копеек, НДС не облагается**. Стоимость Объекта является окончательной и изменению не подлежит.

**2.2.** Стоимость проектной документации составляет 18 000 000 (Восемнадцать миллионов) рублей, в том числе НДС 20%. Стоимость проектной документации является окончательной и изменению не подлежит.

**2.3.** Стороны устанавливают следующий порядок оплаты стоимости Объекта и проектной документации:

**2.3.1.** Часть стоимости Объекта в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_) **рублей \_\_\_\_\_ копеек** оплачивается за счет денежных средств Покупателя, перечисленных в качестве задатка, на счет Оператора электронной площадки и по результатам торгов, перечисленного Оператором электронной площадки на счет АО "РАД-Холдинг" (**далее – задаток**).

Задаток перечисляется АО "РАД-Холдинг" на счет Продавца за вычетом суммы вознаграждения, предусмотренной п.1.4 Договора поручения №РХ-\_\_\_/202\_\_ от «\_\_\_»\_\_\_ 202\_\_ года, заключенного между Продавцоми АО "РАД-Холдинг", в безналичном порядке на счет Продавца, указанный в п. 5 Договора, в течение 3 (трех) рабочих дней после предоставления в АО "РАД-Холдинг" Покупателем или Продавцом Выписки из ЕГРН, выданной органом регистрации прав, подтверждающей государственную регистрацию права собственности Покупателя на Объект.

**2.3.2.** Часть стоимости Объекта в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек, НДС не облагаетя, и стоимость проектной документации в размере 18 000 000(Восемнадцать миллионов) рублей 00 копеек, в том числе НДС 20%,оплачивается посредством покрытого (депонированного) безотзывного аккредитива, открытого в \_\_\_\_\_\_\_ на следующих условиях: Банк – эмитент (Исполняющий банк):\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

Банк –получателя: АО «Сити Инвест Банк»;

Получателем средств по аккредитиву является Продавец;

Аккредитив выставляется на сумму \_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей**,** вид Аккредитива– покрытый, безотзывный.

Условия раскрытия аккредитива: предоставление Продавцом или Покупателемв Исполняющий банк следующих документов: оригинала или нотариально заверенной копии Выписки из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на Объект, подтверждающий переход права собственности на Объект на Покупателя**;**

Срок действия аккредитива – 90 (девяносто) календарных дней от даты открытия аккредитива;

Документы должны быть представлены в Исполняющий банк Продавцом или Покупателемв течение срока действия аккредитива;

Расходы по открытию аккредитива несет Покупатель.

**3. Дополнительные условия Договора**.

**3.1.** Право залога у Продавца на Объект не возникает в соответствии с пунктом 5 статьи 488 Гражданского кодекса РФ.

**3.2.** Покупатель осмотрел Объект и ознакомился с проектной документацией до заключения Договора, претензий по его качеству не имеет. Продавец обязуется передать Объект в том состоянии, каком он имеется на день подписания Договора.

**3.3.** Передача Объекта и проектной документации осуществляется по передаточному акту, подписываемому Сторонами в течение 3 (трех) календарных дней с момента получения документов, подтверждающих государственную регистрацию перехода права собственности на Объект к Покупателю и после поступления денежных средств на счет Продавца в сумме, указанной в п.п.2.1-2.2. Договора.

**3.4.** Продавец гарантирует, что на момент подписания Договора является полноправным и законным собственником Объекта и проектной документации, Объект и проектная документация не отчуждены, не заложены, в споре и под арестом не состоят, Объект в аренду не сдан, возмездное или безвозмездное пользование не передан, не обременен правами третьих лиц, право собственности Продавца никем не оспаривается.

**3.5.** Покупатель приобретает право собственности на Объект с момента внесения записи в Единый государственный реестр недвижимости о переходе права собственности в установленном законом порядке к Покупателю. Покупатель приобретает право собственности и исключительное право на проектную документацию с момента ее оплаты и передачи ее по передаточному акту.

**4. Заключительные положения**.

**4.1.** Стороны заверяют, что в отношении них в суде не начаты процедуры банкротства и они не отвечают признакам неплатежеспособности и/или недостаточности имущества (как эти термины определены в Федеральном законе от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»), самостоятельно не планируют обращаться в суд о признании себя банкротом, а также, то что заключение Договора не повлечет ущемление каких-либо интересов кредиторов или иных третьих лиц.

**4.2.** Стороны, заключая Договор, исходят из того, что они предоставляют друг другу достоверные заверения об обстоятельствах, имеющих значение для заключения Договора, его исполнения или прекращения. Содержание статьи 431.2 ("Заверения об обстоятельствах") Гражданского кодекса Российской Федерации, Сторонам известны и понятны. Сторона, заключившая Договор под влиянием обмана или существенного заблуждения, вызванного недостоверными заверениями, данными другой стороной, вправе требовать признания Договора недействительным.

**4.3.** Переход права собственности подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу.

**4.4.** Расходы, связанные с государственной регистрацией перехода права собственности на Объект, несет Покупатель.

**4.5.** Стороны гарантируют, что все одобрения (согласования), со стороны уполномоченных органов Продавца и Покупателя необходимые для одобрения (согласования) продажи/приобретения Объекта в рамках Договора в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации и требованиям учредительных документов Продавца и Покупателя будут получены до даты подачи Договора на государственную регистрацию права собственности Объекта на Покупателя и предоставлены вместе с Договором для государственной регистрации права собственности Объекта на Покупателя.

**4.6.** Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один выдается Продавцу, один - Покупателю.

**Приложение:**

**1.Перечень проектной документации.**

**5. Реквизиты и подписи Сторон:**

**Продавец:**

**ООО «Боровая 45»**

191119, РОССИЯ, САНКТ-ПЕТЕРБУРГ Г., МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ ЛИГОВКА-ЯМСКАЯ ВН.ТЕР.Г., ДНЕПРОПЕТРОВСКАЯ УЛ., Д. 37, СТР. 1, ПОМЕЩ. 13-Н, ОГРН: 1217800136180, Дата присвоения ОГРН: 02.09.2021, ИНН: 7842195307, КПП: 784201001.

Банковские реквизиты:

Расчетный счет № 40702810100000004336 в АО «Сити Инвест Банк», Санкт-Петербург

к/с 30101810600000000702

БИК 044030702

**Генеральный директор**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /Иванов А.Н./**

**Покупатель:**