*ПРОЕКТ*

# ДОГОВОР

# купли-продажи недвижимого имущества

**город Санкт-Петербург**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ две тысячи двадцать третьего года**

**Общество с ограниченной ответственностью «Бизнес-Центр «Глобус», в лице Генерального директора Литвина Александра Владимировича, действующего на основании Устава,** именуемое в дальнейшем **«Продавец»,** с одной стороны, и

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,** в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем **«Покупатель»**, с другой стороны,

совместно именуемые «**Стороны**», заключили настоящий договор купли-продажи недвижимого имущества (далее – **«Договор»**), о нижеследующем:

* + - 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА
  1. В соответствии с настоящим Договором Продавец обязуется передать в собственность Покупателя, а Покупатель обязуется принять и оплатить в порядке, размере и сроки, установленные настоящим Договором, следующее недвижимое имущество:

Нежилое здание общей площадью 48,4 кв.м., расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Крапивный переулок, дом 8, литера А, кадастровый номер 78:36:0005012:7 (далее по тексту – Здание).

* 1. Право собственности на Здание возникает у Покупателя с момента государственной регистрации права собственности Покупателя на него в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу (или ином органе, уполномоченном осуществлять регистрацию прав на объекты недвижимости и сделки с ними на территории города Санкт-Петербург).
  2. Продавец гарантирует Покупателю, что Здание принадлежит Продавцу на праве собственности, не заложено, не передано безвозмездно во временное пользование, не подарено, не обещано, не продано, не состоит под арестом, не является предметом спора и притязаний третьих лиц.

Здание обременено арендой (лицо, в пользу которого установлены обременение: Международный банк Санкт-Петербурга (Акционерное Общество), ИНН: 7831000210).

* 1. При государственной регистрации перехода к Покупателю права собственности на Здание государственная регистрация залога (ипотеки) в силу закона в соответствии с п. 5 ст. 488 ГК РФ не возникает.
  2. Бремя содержания Здания, риск случайной гибели и случайного повреждения Здания переходят к Покупателю с момента передачи Здания Продавцом Покупателю по Акту приема-передачи.
  3. В соответствии с настоящим Договором Продавец также обязуется передать Покупателю, а Покупатель обязуется принять и оплатить в порядке, размере и сроки, установленные настоящим Договором, право аренды земельного участка площадью 296 кв.м., расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Крапивный переулок, дом 8, литера А, кадастровый номер 78:36:0005012:3 (далее – Земельный участок), а именно: все права и обязанности по договору аренды земельного участка № 02/ЗД-06832 от 27.11.2007 года (номер государственной регистрации 78-78-01/0062/2008-353, дата государственной регистрации: 20.02.2008), существующие на дату заключения настоящего Договора.
  4. Настоящий договор заключен с победителем торгов/единственным участником торгов/иным участником торгов №\_\_\_\_\_\_ (лот № \_\_\_), проведенных в форме аукциона на электронной площадке «Доброторг», размещенной в сети Интернет по адресу: <https://доброторг.рф/> на основании Протокола/Решения №\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_ о \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (далее по тексту – «Протокол»).
     + 1. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ
  5. По соглашению Сторон стоимость Здания и права аренды Земельного участка определена по результатам проведения торгов согласно Протоколу и составляет сумму в размере **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_ копеек,** в том числе НДС в размере **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_ копеек.**
  6. Задаток, ранее внесенный Покупателем для участия в торгах по продаже Здания и права аренды Земельного участка в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_ копеек (далее по тексту – Задаток), перечисляется организатором торгов в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня подписания настоящего Договора и засчитывается в счет оплаты цены Договора, указанной в п. 2.1 настоящего Договора.
  7. Покупатель выплачивает Продавцу цену Договора *(за вычетом суммы Задатка)* в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_ копеек, в том числе НДСв размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_ копеек, посредством перечисления денежных средств на счет Продавца, указанный в разделе 9 настоящего Договора, в срок не позднее 10 (десяти) календарных дней с даты заключения настоящего Договора.
  8. Обязанность Покупателя по оплате цены Договора считается исполненной с момента зачисления на счет Продавца суммы, указанной в пп. 2.1. Договора в полном объеме.
  9. В срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней, считая со дня оплаты Покупателем цены Договора в полном объеме, Продавец обязуется предоставить Покупателю оригинал счета-фактуры, оформленный в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации.
     + 1. ПЕРЕДАЧА ЗДАНИЯ. ПЕРЕХОД ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ
  10. В течение 10 (десяти) календарных дней с даты исполнения Покупателем обязательства по оплате цены Договора в полном объеме, каждая из Сторон обязана обеспечить присутствие своих представителей с необходимым пакетом документов для подачи в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу (или иной орган, уполномоченный осуществлять регистрацию прав на объекты недвижимости и сделки с ними на территории города Санкт-Петербург) для государственной регистрации перехода права собственности на Здание в Едином государственном реестре недвижимости.
  11. Расходы по государственной регистрации перехода права собственности несет Покупатель.
  12. Продавец передает Покупателю Здание и право аренды Земельного участка по Акту приема-передачи в течение 10 (десяти) календарных дней с момента государственной регистрации перехода права собственности на Здание к Покупателю. Акт приема-передачи, подписанный Продавцом и Покупателем, является подтверждением исполнения Продавцом и Покупателем своих обязательств по передаче и приемке Здания и права аренды Земельного участка по настоящему Договору.
      + 1. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН
  13. ***Обязанности Продавца:***
      1. Передать Покупателю в собственность Здание, а также право аренды Земельного участка в порядке и сроки, предусмотренные положениями настоящего Договора.
      2. Обеспечить наличие всех необходимых условий и документов, в том числе одобрений, согласий и заверений, а также произвести все необходимые действия для регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу (или ином органе, уполномоченном осуществлять регистрацию прав на объекты недвижимости и сделки с ними на территории города Санкт-Петербург) права собственности Покупателя на Здание, согласно условиям настоящего Договора.
      3. Совершить все необходимые действия, в рамках собственных полномочий, для снятия ограничений в отношении Здания, препятствующих выполнению Сторонами условий настоящего Договора - до перехода права к Покупателю на Здание. Одновременно с подписанием Акта приема-передачи Здания передать Покупателю документацию, относящуюся к Зданию. В течение периода времени с даты заключения настоящего Договора и до даты государственной регистрации перехода права собственности Покупателя на Здание:

- не заключать никаких сделок, договоров, соглашений и/или подавать какие-либо заявления, правопритязания в отношении Здания/Земельного участка;

- не передавать Здание/ Земельный участок в залог, ипотеку или иное обременение и/или не давать никаких согласий в отношении Здания/Земельного участка, предоставляющие каким-либо третьим лицам право собственности и/или пользования Зданием/Земельным участком и/или любой частью Здания/Земельного участка, включая, но не ограничиваясь, договорами купли-продажи, мены, дарения, аренды, пользования, залога, ипотеки, соглашений об установлении сервитута или иными подобными соглашениями;

- не давать никаких согласий в отношении Земельного участка, предоставляющие каким-либо третьим лицам право пользования Земельным участком и/или любой частью Земельного участка, включая, но не ограничиваясь, договорами аренды, пользования, залога, ипотеки, соглашений об установлении сервитута или иными подобными соглашениями.

- не выдавать каких-либо доверенностей в отношении Здания/ Земельного участка, за исключением доверенностей, связанных с исполнением настоящего Договора.

* + 1. Передать Покупателю техническую документацию на Задание/ Земельный участок и иные документы, связанные с эксплуатацией.
    2. Уведомить собственника Земельного участка о заключении настоящего Договора и передаче Покупателю прав и обязанностей по договору аренды земельного участка № 02/ЗД-06832 от 27.11.2007 года (номер государственной регистрации 78-78-01/0062/2008-353, дата государственной регистрации: 20.02.2008).
  1. ***Обязанности Покупателя:***
     1. Оплатить цену Договора в порядке, сроки и на условиях, предусмотренных разделом 2 настоящего Договора.
     2. Принять у Продавца Здание и право аренды Земельного участка по Акту приема-передачи в течение 10 (десяти) календарных дней с момента государственной регистрации перехода права собственности на Здание к Покупателю.
     3. В течение 15 (пятнадцати) рабочих дней с момента государственной регистрации права собственности покупателя на Здание, подать в Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга обращение о внесении соответствующих изменений в части стороны по договору аренды земельного участка № 02/ЗД-06832 от 27.11.2007 года (номер государственной регистрации 78-78-01/0062/2008-353, дата государственной регистрации: 20.02.2008) в информационной базе Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга – ИТС «Аренда».
  2. Стороны обязаны:
     1. В случае приостановления Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу (или иным органом, уполномоченным осуществлять регистрацию прав на объекты недвижимости и сделки с ними на территории города Санкт-Петербург) государственной регистрации перехода к Покупателю права собственности на Здание Продавец обязан устранить замечания, своими силами и за свой счет в течение срока, указанного в соответствующем уведомлении о приостановлении государственной регистрации, если устранение замечаний зависит от Продавца и/или замечания касаются документов в отношении Здания; Покупатель обязан устранить замечания, своими силами и за свой счет в течение срока, указанного в соответствующем уведомлении о приостановлении государственной регистрации, если замечания касаются документов Покупателя.
     2. Не вправе уступать какие-либо права и/или обязанности по настоящему Договору купли-продажи без предварительного письменного согласия другой Стороны.
     3. Обеспечить подготовку всех необходимых одобрений, согласий и заверений для своевременной регистрации перехода прав к Покупателю согласно настоящего Договора.
        1. ЗАВЕРЕНИЯ И ГАРАНТИИ
  3. Продавец заверяет Покупателя о том, что на дату заключения настоящего Договора все заверения, перечисленные ниже, являются достоверными во всех аспектах, а Покупатель при заключении настоящего Договора полагается на достоверность каждого из нижеперечисленных заверений, поскольку нижеперечисленные заверения являются обстоятельством, имеющим существенное значение для заключения и исполнения настоящего Договора, во всех аспектах:
     1. Продавец является юридическим лицом, должным образом созданным и зарегистрированным в соответствии с законодательством Российской Федерации;
     2. Продавец предпринял все внутренние корпоративные действия, необходимые для законного заключения настоящего Договора купли-продажи;
     3. Подписание настоящего Договора купли-продажи и выполнение обязательств по нему не нарушит положений корпоративных учредительных документов Продавца, получены все согласия необходимые по действующему законодательству РФ;
     4. Лицо, подписывающее настоящий Договор от имени Продавца, должным образом уполномочено на это;
     5. В отношении Продавца не начаты процедуры реорганизации, банкротства, ликвидации;
     6. Продавец не имеет каких-либо ограничений в соответствии с законодательством Российской Федерации на заключение настоящего Договора купли-продажи. Заключение настоящего Договора купли-продажи согласовано/одобрено уполномоченными органами и должностными лицами в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации;
     7. Информация о Продавце, Здании и Земельном участке, изложенная в настоящем Договоре купли-продажи, является достоверной;
     8. Заключение и выполнение Продавцом настоящего Договора купли-продажи не противоречит каким-либо положениям законодательства Российской Федерации и не нарушает их;
     9. Продавец является полноправным и законным собственником Здания, а также полноправным и законным арендатором Земельного участка;
  4. Покупатель заверяет Продавца о том, что на дату заключения настоящего Договора купли-продажи все заверения, перечисленные ниже, являются достоверными во всех аспектах, а Продавец при заключении настоящего Договора купли-продажи полагается на достоверность каждого из нижеперечисленных заверений:
     1. Покупатель является юридическим лицом, должным образом созданным и зарегистрированным в соответствии с законодательством Российской Федерации;
     2. Покупатель предпринял все внутренние корпоративные действия, необходимые для заключения настоящего Договора купли-продажи;
     3. Подписание настоящего Договора купли-продажи и выполнение обязательств по нему не нарушит положений корпоративных учредительных документов Покупателя;
     4. Лицо, подписывающее настоящий Договор от имени Покупателя, должным образом уполномочено на это. Все необходимые одобрения на подписание настоящего Договора купли-продажи Покупателем получены.
  5. **Стороны гарантируют, что:**
     1. Заключение настоящего Договора купли-продажи согласовано/одобрено Сторонами в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.
  6. **Статус заверений и гарантий:**
     1. Продавец и Покупатель настоящим признают, что обеспечение каждой из Сторон соответствия действительности ее заверений и гарантий, изложенных в настоящем Договоре, составляет обязательство каждой из Сторон по настоящему Договору, и что недостоверность любых таких заверений или гарантий будет являться нарушением соответствующей Стороной своих обязательств по настоящему Договору.
     2. При заключении настоящего Договора Стороны полагаются на достоверность каждого из заверений другой Стороны во всех их аспектах. Каждое из заверений одной Стороны имеет значение для другой Стороны при заключении настоящего Договора, а также будет иметь значение для его исполнения или прекращения.
        1. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН
  7. В случае нарушения Покупателем заверений (гарантий) по настоящему Договору купли-продажи Продавец имеет право требовать компенсации документально подтвержденных убытков, вызванных нарушением Покупателем своих обязательств.
  8. При неисполнении Покупателем[[1]](#footnote-1) обязательств по оплате цены Договора в срок, определенный п. 2.3 настоящего Договора, Продавец вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора в соответствии со ст. 450.1 Гражданского кодекса Российской Федерации путем направления Покупателю соответствующего уведомления с указанием даты прекращения действия Договора. Внесенный задаток в этом случае Покупателю не возвращается.

При неисполнении Покупателем[[2]](#footnote-2) обязательств по оплате цены Договора в срок, определенный п. 2.3 Договора, Продавец вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора в соответствии со ст. 450.1 Гражданского кодекса Российской Федерации путем направления Покупателю соответствующего уведомления с указанием даты прекращения действия Договора.

* 1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны несут ответственность в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации.
  2. Стороны не несут ответственность за неисполнение обязательств по настоящему Договору обусловленное действием обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов должника, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у должника необходимых денежных средств.
     + 1. УВЕДОМЛЕНИЯ И ПЕРЕПИСКА
  3. Любые уведомления, переписка или иные сообщения, направляемые Сторонами по настоящему Договору, если иное прямо не предусмотрено настоящим Договором, составляются в письменной форме.
  4. Все уведомления считаются доставленными должным образом: в случае отправки курьерской почтой или нарочным - в момент фактической доставки или отказа от получения уведомления.

В случае отсутствия адресата по месту нахождения или истечения срока хранения письма уведомление считается произведенным надлежащим образом.

* 1. Все уведомления направляются на адреса, указанные в настоящем пункте ниже или на иной адрес, который соответствующая Сторона может сообщить другой Стороне посредством уведомления, которое вступает в силу по истечении 5 (пяти) рабочих дней после его получения другой Стороной.

Адрес Продавца: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Адрес Покупателя: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

* + - 1. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.
  1. Текст настоящего Договора представляет полное соглашение между Сторонами относительно его предмета.
  2. Изменения или дополнения к настоящему Договору вступают в силу лишь при условии их исполнения в письменном виде, подписания надлежащим образом уполномоченными представителями Сторон и регистрации в установленном законом порядке.
  3. Настоящий Договор подчиняется праву Российской Федерации (РФ). Во всем, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.
  4. Недействительность какого-либо условия Договора не влечет за собой недействительность прочих его условий.
  5. Стороны устанавливают, что споры, возникающие в связи с настоящим Договором подсудны Арбитражному суду города Санкт-Петербурга и Ленинградской области.
  6. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон и один экземпляр в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу (или иной орган, уполномоченный осуществлять регистрацию прав на объекты недвижимости и сделки с ними на территории города Санкт-Петербург).
     + 1. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

|  |  |
| --- | --- |
| **Продавец:**  **ООО «Бизнес-Центр «Глобус»**  Адрес: 195277, г. Санкт-Петербург, Крапивный пер., д. 5, лит. А  ИНН 4703059020  КПП 780201001  ОГРН 1027801543813  Банковские реквизиты:  р/с 40702810202500137843  ООО «Банк Точка» в г. Москва  БИК 044525104  к/с 30101810745374525104  Генеральный директор  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /Литвин А.В./  м.п. | **Покупатель:**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  Юридический/фактический адрес: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, КПП \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,  ОГРН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Банковские реквизиты:  Р/с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,  в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,  К/с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,  БИК \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |

1. Абз. 1 п. 6.2 применим только в случае заключения Договора с победителем торгов. [↑](#footnote-ref-1)
2. Абз. 2 п. 6.2 применим только в случае заключения Договора с единственным участником торгов/иным участником торгов. [↑](#footnote-ref-2)