ДОГОВОР № \_\_\_\_\_

купли-продажи имущества

|  |  |
| --- | --- |
| *г. Пикалево* | *«\_\_» \_\_\_\_\_\_\_2015 года* |

**Общество с ограниченной ответственностью «ИнвестСтрой»** (ИНН: 4701008132, КПП: 471501001, ОГРН: 1044700507191), являющееся юридическим лицом по законодательству Российской Федерации, место нахождения: 187602, Ленинградская обл., г. Пикалево, Ленинградское шоссе, 78, именуемое в дальнейшем «Продавец», в лице конкурсного управляющего Павловой Елены Александровны, действующего на основании Решения Арбитражного суда Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 29.08.2014 г. по делу №А56-42866/2014 о признании должника банкротом и Определения Арбитражного суда Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 03.03.2015 г. по делу №А56-42866/2014 о продлении процедуры конкурсного производства, с одной стороны, и **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_именуемый в дальнейшем «Покупатель», в лице с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», в соответствии с Протоколом об итогах торгов от\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, заключили настоящий договор о нижеследующем (далее – Договор),

1. **Предмет договора**

1.1. Продавец обязуется передать в собственность Покупателя, а Покупатель обязуется принять и оплатить по цене и на условиях настоящего Договора имущество (далее – Имущество), по результатам проведения организованных на электронной торговой площадке ООО «Системы электронных торгов» ООО («СЭЛТ») (<http://bankruptcy.selt-online.ru>) Организатором торгов ОАО «Российский аукционный дом» (далее также – Организатор торгов, ОАО «РАД») «\_\_» \_\_\_\_\_\_ 2015 г. открытых электронных торгов № \_\_\_\_\_\_\_ имуществом ООО «ИнвестСтрой», заложенным в обеспечение кредитных обязательств Продавца перед ОАО «Сбербанк России», имущественный лот №\_\_(\_\_\_\_\_\_) (далее – «Объект продажи», «Объект») в следующем составе:

* Имущество, расположенное по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Обременение: Объект продажи находится в залоге у ОАО «Сбербанк России».

1.2. Объект продажи, указанный в п. 1.1 настоящего договора, принадлежит Продавцу на праве собственности на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

1.3. Характеристики «Объекта продажи» изложены в документации на Объект, передаваемой Продавцом в составе, полученном в ходе процедуры банкротства ООО «ИнвестСтрой» и имеющемся на дату подписания настоящего договора.

1.4. Передача Объекта продажи Продавцом Покупателю оформляется двухсторонним актом приема-передачи после оплаты полной стоимости Объекта Покупателем. Объект продажи передается на основании акта приема-передачи в составе, объеме и комплектности, имеющейся на момент подписания настоящего Договора (Приложение № 1).

1.5. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта переходит к Покупателю с момента подписания Акта приема-передачи к настоящему Договору.

1. **Цена договора и порядок расчетов**

2.1. Начальная цена продажи на открытых электронных торгах на ЭТП «СЭлТ» Имущественного лота №1(один) в составе, указанном в п. 1.1. Договора, установлена на основании Положения о порядке и условиях продажи в ходе конкурсного производства имущества ООО «Инвестстрой», заложенного в обеспечение кредитных обязательств перед ОАО «Сбербанк России», утвержденного Определением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 13.03.2015 г. по делу №А56-42866/2014/ц.1., и в соответствии с требованиями Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)".

2.2. Стоимость Объекта продажи в составе лота №\_\_\_(\_\_\_\_\_\_)открытых торгов №\_\_\_\_\_\_\_, на ЭТП «СЭлТ» для участника торгов № \_\_\_\_\_\_, признанного Победителем и ставшего Покупателем по настоящему Договору, составляет – **\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб., без учета НДС.**

2.3. Задаток по лоту в сумме **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_ копейки, без учета НДС,** перечисленный Покупателем на счет Организатора торгов (Открытое акционерное общество «Российский аукционный дом») по договору о задатке №\_\_\_\_\_\_, засчитывается в счет оплаты за лот №\_\_\_(\_\_\_\_\_\_).

2.4. Обязательство Покупателя по оплате стоимости Объекта считается выполненным в полном объеме после оплаты разницы между перечисленной им для участия в торгах суммой задатка, указанной в п. 2.3. Договора, и ценой за лот №\_\_\_(\_\_\_\_\_\_), определенной по результатам торгов № \_\_\_\_\_\_\_\_, указанной в п. 2.2. настоящего Договора.

2.5. Таким образом, для полного исполнения обязательств по настоящему договору, с учетом внесенного задатка, Покупатель должен доплатить на специальный банковский счет Продавца сумму, равную **\_\_\_\_\_\_ руб., без учета НДС.**

2.6. В соответствии с подпунктом 15 п. 2 ст. 146 Налогового кодекса РФ, введенным в действие с 2015 года Федеральным законом РФ от 24.11.2014 N 366-ФЗ, - не признаются объектом налогообложения НДС операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством РФ несостоятельными (банкротами).

2.7. Покупатель обязуется в течение 30 (Тридцати) календарных дней с момента подписания настоящего Договора оплатить оставшуюся часть цены продажи Объекта в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей (НДС не облагается) путем перечисления денежных средств на расчётный счет Продавца, указанный в настоящем Договоре.

2.8. Цена продажи Объекта продажи является твердой и окончательной. Никакие обстоятельства (включая выявление недостатков Объекта продажи) не могут быть основанием для предъявления Покупателем требования о пересмотре цены продажи Объекта продажи.

2.9. Обязательство Покупателя по оплате стоимости Объекта продажи считается выполненным после поступления денежных средств от Покупателя на специальный банковский счет Продавца в полном объеме.

1. **Права и обязанности сторон**

**3.1. Продавец обязуется:**

3.1.1. Передать Покупателю Объект продажи по акту приема-передачи в срок, не позднее пяти дней с момента оплаты.

3.1.2. Предоставить Покупателю документы, необходимые для государственной регистрации перехода права собственности на «Объект продажи» от Продавца к Покупателю, при наличии требований законодательства о государственной регистрации перехода права собственности на Объект продажи в регистрирующем органе.

3.1.3. Передать Покупателю имеющуюся на момент подписания акта приема-передачи документацию на Объект продажи.

3.1.4. Обеспечить участие надлежащего представителя Продавца для осуществления регистрационных действий по переходу права собственности на Объект продажи в органах, осуществляющих государственную регистрацию перехода права собственности на Объект продажи в порядке, установленном действующим законодательством РФ, в случае наличия требований об обязательной государственной регистрации перехода права собственности на Объект продажи от Продавца к Покупателю.

**3.2. Покупатель обязуется:**

3.2.1. Оплатить стоимость Объекта продажи в порядке и в сроки, установленные разделом 2 настоящего договора.

3.2.2. Принять Объект от Продавца по акту приема-передачи в срок, не позднее пяти дней с момента оплаты.

3.2.3. Представить документы, необходимые для государственной регистрации перехода права собственности на «Объект продажи» от Продавца к Покупателю в регистрирующем органе, в случае наличия или выявления требований об обязательной государственной регистрации перехода права собственности на Объект продажи от Продавца к Покупателю.

3.2.4. Все расходы, связанные с оформлением прав Покупателя на Объект продажи, и государственной регистрацией перехода права собственности на Объект продажи от Продавца к Покупателю, - несет Покупатель, в случае наличия или выявления требований об обязательной государственной регистрации перехода права собственности на Объект продажи от Продавца к Покупателю.

3.2.5. Выступать правопреемником Продавца в отношении всех касающихся Объекта обязательств эксплуатационного характера.

1. **Ответственность сторон**

4.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора.

4.2. Односторонний отказ от исполнения обязательств по настоящему договору не допускается.

4.2. В случае любой просрочки платежа Покупатель выплачивает Продавцу пеню в размере 0,1% от общей стоимости Объекта за каждый день просрочки.

4.3. Уплата неустойки (пени, штрафа) не освобождает Стороны от исполнения обязательств по Договору.

1. **Действие договора**

5.1 Настоящий Договор вступает в действие со дня его подписания Сторонами и действует до выполнения Сторонами своих обязательств по настоящему Договору, но не более срока конкурсного производства Продавца, установленного соответствующими судебными актами по делу № А56-42866/2014.

5.2 Отношения по настоящему Договору между Сторонами прекращаются при выполнении условий настоящего Договора.

**6. Заключительные положения**

6.1. Покупатель подтверждает, что он уведомлен о том, что приобретенный им Объект продажи по настоящему договору является предметом залога и продан на открытых электронных торгах № \_\_ во исполнение кредитных обязательств Продавца перед ОАО «Сбербанк России», указанных в Положении о порядке и условиях продажи в ходе конкурсного производства имущества ООО «ИнвестСтрой», утвержденного Определением Арбитражного суда СПб и ЛО от 13.03.2015 г. по делу № А56-42866/2014/ц.1.

6.2. Снятие обременений (залога) с Объекта продажи и освобождение от каких-либо ограничений, зарегистрированных / наложенных в пользу залогового кредитора - ОАО «Сбербанк России», происходит после получения указанным банком - залоговым кредитором причитающихся ему денежных средств за проданный предмет залога, являющийся Объектом продажи по настоящему договору, в установленном Федеральным законом РФ № 127-ФЗ размере.

6.3. В случае государственной регистрации факта наличия обременения (залога) в пользу ОАО «Сбербанк России» в соответствующем регистрирующем органе, - снятие обременений (залога) с Объекта продажи и освобождение от каких-либо ограничений, зарегистрированных / наложенных в пользу залогового кредитора - ОАО «Сбербанк России», происходит с привлечением банка – залогодержателя, в установленном законом порядке.

6.4. Продавец гарантирует факт того, что, за исключением обременений, указанных в п. 6.1. настоящего договора, Объект продажи более никому другому не отчужден, не заложен, в споре, под арестом (запрещением) не состоит, сервитутом не обременен, третьи лица не предъявляли на момент заключения настоящего договора каких-либо претензий к Продавцу об их предполагаемых или действительных правах на Объект продажи.

6.5. Все изменения и дополнения к настоящему Договору действительны только в том случае, если они совершены в письменной форме и подписаны Сторонами или надлежаще уполномоченными на то представителями Сторон.

6.6. В случае наличия требований об обязательной государственной регистрации перехода права собственности на Объект продажи от Продавца к Покупателю, - настоящий договор подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на имущество, составляющее Объект продажи. В этом случае право собственности на «Объект продажи» переходит от Продавца к Покупателю с момента государственной регистрации перехода права собственности в регистрирующем органе.

6.7. Все уведомления и сообщения должны направляться Сторонами в письменной форме.

6.8. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств в соответствии с действующим законодательством.

6.9. Споры сторон по настоящему договору разрешаются по их соглашению, а при отсутствии такого соглашения – в соответствии с законодательством РФ.

6.10. Во всех случаях, не предусмотренных настоящим Договором, стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

6.11. Настоящий договор составлен в пяти экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру - для каждой Стороны, один экземпляр – для представления в Арбитражный суд Санкт-Петербурга и Ленинградской области, рассматривающий дело о банкротстве ООО «ИнвестСтрой» №А56-42866/2014, один – в регистрирующий орган, один – Организатору торгов.

**7.Реквизиты и подписи сторон**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Продавец:**  **Общество с**  **Ограниченной ответственностью**  **«ИнвестСтрой»**  ИНН: 4701008132, КПП: 471501001, ОГРН: 1044700507191  Адрес местонахождения: 187602, Ленинградская обл., г. Пикалево, Ленинградское шоссе, 78  Специальный банковский счет № 40702810800500104311 в Санкт-Петербургском филиале КБ «НС БАНК» (ЗАО), к/с № 30101810600000000728, БИК 044030728 |  | **Покупатель:** |
| **Конкурсный управляющий**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /Е.А. Павлова/**  **м.п.** |  | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/**  **м.п.** |

**Приложение №1**

**к Договору купли-продажи № \_\_\_\_\_\_ от \_\_.\_\_.2015 г.**

АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ

объекта продажи по договору купли-продажи имущества № \_\_\_\_\_\_ от \_\_.\_\_.2015 г.

|  |  |
| --- | --- |
| *г. Пикалево Ленинградской области* | *«\_\_ » \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2015 года* |

**Общество с ограниченной ответственностью «ИнвестСтрой»** (ИНН: 4701008132, КПП: 471501001, ОГРН: 1044700507191), являющееся юридическим лицом по законодательству Российской Федерации, место нахождения: 187602, Ленинградская обл., г. Пикалево, Ленинградское шоссе, 78, именуемое в дальнейшем «Продавец», в лице конкурсного управляющего Павловой Елены Александровны, действующего на основании Решения Арбитражного суда Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 29.08.2014 г. по делу №А56-42866/2014 о признании должника банкротом и Определения Арбитражного суда Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 03.03.2015 г. по делу №А56-42866/2014 о продлении процедуры конкурсного производства, с одной стороны, и

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, именуемый в дальнейшем «Покупатель», в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», подписали настоящий Акт приема-передачи Объекта продажи по договору купли-продажи №**\_\_\_\_\_\_** от \_\_.\_\_.2015. о нижеследующем:

1. Продавец передал, а Покупатель принял на основании договора купли-продажи № **\_\_\_\_\_\_** от \_\_.\_\_.2015 имущественный лот №\_\_(\_\_\_\_\_\_\_) электронных торгов № \_\_\_\_\_\_\_ имуществом ООО «ИнвестСтрой», заложенным в обеспечение кредитных обязательств перед ОАО «Сбербанк России» на ЭТП ООО «СЭлТ», составляющий «Объект продажи» по указанному Договору, в следующем составе:

* Имущество, расположенное по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

2. Указанный Объект продажи принадлежит Продавцу на праве собственности, вошел в состав конкурсной массы по результатам инвентаризации имущества Продавца в ходе процедуры конкурсного производства ООО «ИнвестСтрой» в рамках дела № А56-42866/2014, на момент продажи и передачи его Покупателю – за исключением залога в пользу ОАО «Сбербанк России», - не обременен правами иных третьих лиц (не заложен, не передан в аренду, проч.), свободен от каких-либо иных ограничений (обременений), никому не отчужден, не заложен, в споре, под арестом (запрещением) не состоит, сервитутом не обременен, иные третьи лица не предъявляли на момент заключения настоящего договора каких-либо претензий к Продавцу об их предполагаемых или действительных правах на Объект продажи.

1. С момента получения банком - залоговым кредитором - ОАО «Сбербанк России» - причитающихся ему денежных средств в установленном Федеральным законом РФ № 127-ФЗ размере за проданный предмет залога, являющийся Объектом продажи по Договору купли-продажи № \_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_, любые обременения (залог), зарегистрированные / наложенные в пользу залогового кредитора, с Объекта продажи – снимаются, и Объект продажи освобождается от каких-либо ограничений.
2. В случае государственной регистрации факта наличия обременения (залога) в пользу ОАО «Сбербанк России» в соответствующем регистрирующем органе, - снятие обременений (залога) с Объекта продажи и освобождение от каких-либо ограничений, зарегистрированных / наложенных в пользу залогового кредитора - ОАО «Сбербанк России», происходит с привлечением банка – залогодержателя, в установленном законом порядке. При этом снятие любых обременений (залога), зарегистрированных / наложенных в пользу залогового кредитора, с Объекта продажи и освобождение Объекта продажи от каких-либо ограничений происходит с момента государственной регистрации данного факта.
3. Объект продажи находится по месту регистрации Продавца и передается Продавцом Покупателю в составе и состоянии, имеющемся на дату подписания настоящего Акта.
4. Стоимость Объекта продажи, указанная в разделе 2 Договора купли-продажи № \_\_\_\_\_ от \_\_.\_\_.2015 г., оплачена Покупателем в полном объеме.
5. Настоящий Акт подтверждает отсутствие претензий у Покупателя в отношении принимаемого Объекта, а у Продавца – в отношении расчетов по договору.
6. Настоящий акт составлен в пяти экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой стороны, один экземпляр – для представления в суд, рассматривающий дело о банкротстве ООО «ИнвестСтрой» (№А56-42866/2014), один – для представления в регистрирующий орган, в случае необходимости совершения регистрационных действий, один - Организатору торгов.
7. Реквизиты и подписи Сторон:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Продавец:**  **Общество с**  **Ограниченной ответственностью**  **«ИнвестСтрой»**  ИНН: 4701008132, КПП: 471501001, ОГРН: 1044700507191  Адрес местонахождения: 187602, Ленинградская обл., г. Пикалево, Ленинградское шоссе, 78  Специальный банковский счет № 40702810800500104311 в Санкт-Петербургском филиале КБ «НС БАНК» (ЗАО), к/с № 30101810600000000728, БИК 044030728 |  | **Покупатель:** |
| **Конкурсный управляющий**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (Е.А. Павлова)**  **м.п.** |  | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_( \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)**  **м.п.** |