**ДОГОВОР №**

**купли-продажи**

**Санкт-Петербург "\_\_\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_ года**

**Конкурсный управляющий общес** **жилищно-строительного кооператива "Девятый корпус"** (далее –ЖСК "Девятый корпус") Жучкова Мария Викторовна, действующая на основании решения Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской обл. от 18.09.2017 по делу №А56-17171/2017, в дальнейшем именуемый “Продавец”, с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в дальнейшем именуем\_\_\_\_ **“Покупатель”**, с другой стороны, совместно или в отдельности в дальнейшем также именуемые “Стороны” или “Сторона”, на основании **протокола от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** об итогах \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, заключили настоящий договор купли-продажи (далее – Договор) на следующих условиях:

**1. Предмет договора**

1.1. По настоящему Договору Продавец обязуется передать в собственность Покупателю имущество (далее – Объект), а Покупатель обязуется принять Объект и уплатить за него денежную сумму, определенную пунктом 3.1 настоящего Договора. Характеристики Объекта указаны в Спецификации (Приложение №1 к настоящему Договору).

1.2. Объект является собственностью ЖСК "Девятый корпус" (196608, г. Санкт-Петербург, г. Пушкин, ул. Ахматовская, д.6,100, ОГРН 1077847626592 , ИНН 7820312352), признанного несостоятельным (банкротом) решением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской обл. от 18.09.2017 по делу №А56-17171/2017.

1.3. Обременения (ограничения) в отношении Объекта: Запрещение регистрации, указана в Спецификации (в приложении № 1 к настоящему Договору).

**2. Качество Объекта**

2.1. Продавец заранее оговаривает возможность проявления любых недостатков Объекта, обусловленных нахождением его в эксплуатации до передачи Покупателю.

2.2. Покупателем не могут быть предъявлены Продавцу какие бы то ни было требования, основанием которых могли бы явиться недостатки (нарушения требований к качеству, комплектности документов, затариванию, прочее) Объекта, включая требования об устранении недостатков или о замене Объекта, о снижении цены Объекта.

2.3. Предоставление Продавцом гарантии качества Объекта настоящим Договором не предусматривается.

2.4. До заключения настоящего Договора Покупателем произведена подробная проверка Объекта, результаты которой полностью удовлетворяют Покупателя.

**3. Цена и порядок расчётов**

3.1. Цена продажи Объекта в соответствии с протоколом об итогах аукциона составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей, НДС не облагается (пп.12 п.2 ст.146 Налогового кодекса РФ). Цена продажи каждой единицы имущества, составляющего Объект, указана в Спецификации.

3.2. Сумма внесенного задатка, установленного в размере 5 % начальной цены Объекта, что составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей, перечисленная Покупателем на расчетный счет ЖСК "Девятый корпус" на основании договора о задатке (договора присоединения), засчитывается Покупателю в счет оплаты цены продажи Объекта в соответствии с частью 4 статьи 448 ГК РФ.

3.3. Подлежащая оплате оставшаяся часть цены продажи Объекта составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) руб., НДС не облагается.

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

3.5. Покупатель перечисляет подлежащую оплате оставшуюся часть цены продажи Объекта, указанную в п.3.3 Договора, единовременно в течение 30 (тридцати) календарных дней с даты подписания настоящего Договора путём перечисления денежных средств на счет ЖСК "Девятый корпус", в соответствии с банковскими реквизитами, указанными в разделе 7 настоящего Договора.

Обязательство Покупателя по оплате цены продажи Объекта считаются выполненными с момента зачисления на указанный выше счет ЖСК "Девятый корпус" денежных средств, составляющих сумму, указанную в п. 3.3. Договора.

На сумму денежных средств, полученных от Покупателя, проценты в соответствии со ст. 317.1 Гражданского кодекса РФ не начисляются.

3.6. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Покупателем обязательства по оплате, установленного п.3.3 Договора, в срок, предусмотренный п. 3.5 Договора,Продавец вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора и возникшего из него обязательства передать Объект.

3.6.1. Об одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора в соответствии с пунктом 3.6 настоящего Договора Продавец уведомляет Покупателя.

3.6.2. В случае одностороннего отказа Продавца от исполнения настоящего Договора, когда такой отказ допускается федеральным законом или настоящим Договором, последний считается расторгнутым с момента получения Покупателем уведомления об отказе от Договора.

3.6.3. Поскольку основанием для расторжения настоящего Договора в соответствии с п.3.6 настоящего Договора является существенное нарушение настоящего Договора Покупателем, Продавец наряду с односторонним отказом от исполнения настоящего Договора вправе потребовать уплаты Покупателем штрафа в сумме, указанной в п.3.2 настоящего Договора.

3.6.4. В случае расторжения настоящего Договора в соответствии с пунктом 3.6 настоящего Договора задаток, внесенный Покупателем, не возвращается.

3.6.5. Продавец вправе зачесть сумму задатка, уплаченного Покупателем, в счет уплаты штрафа, предусмотренного пунктом 3.6.3 настоящего Договора.

**4. Переход прав на Объект**

4.1. Объект и имеющаяся документация в отношении Объекта передаются Покупателю Продавцом в течение 5 (пяти) рабочих дней после полного исполнения Покупателем всех обязанностей, установленных п.3.5 Договора.

4.2. Получение Объекта предусматривается Покупателем в месте расположения Объекта на день заключения настоящего Договора. Место расположения Объекта указывается в Спецификации к настоящему Договору.

4.3. Передача Объекта и имеющейся документации в отношении Объекта Продавцом и принятие его Покупателем осуществляются по передаточному акту, подписываемому Продавцом и Покупателем. В момент подписания Продавцом и Покупателем передаточного акта, предусмотренного пунктом 4.3 настоящего Договора:

4.3.1. Обязанность по передаче Объекта Покупателю считается исполненной;

4.3.2. У Покупателя возникает право собственности на Объект, если переход права собственности на Объект не подлежит государственной регистрации;

4.3.3. Риск утраты (включая гибель и хищение) или повреждения Объекта переходит от Продавца к Покупателю.

4.4. Доставка и доведение Объекта до состояния, в котором он пригоден для использования, осуществляются Покупателем самостоятельно и за свой счет.

4.5. В случае если в соответствии с действующим законодательством переход права собственности на Объект подлежит государственной регистрации:

4.5.1. Право собственности на Объект к Покупателю переходит с момента государственной регистрации перехода права собственности.

4.5.2. Продавец и Покупатель обязуются совершить все действия, необходимые для государственной регистрации перехода права собственности на Объект, не ранее даты полного исполнения Покупателем всех обязанностей, установленных п.3.5 Договора и не позднее 15 (пятнадцати) рабочих дней с указанной даты.

4.5.3. Расходы по уплате государственной пошлины за государственную регистрацию перехода права собственности несет Покупатель.

4.6. В случае если в соответствии с действующим законодательством Объект подлежит регистрационному учету:

4.6.1. Одновременно с подписанием передаточного акта Продавец обязан передать Покупателю, а Покупатель обязан принять документы, обеспечивающие возможность осуществления в отношении Объекта регистрационных действий, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

4.6.2. Передаточный акт является основанием для регистрации Объекта в регистрирующем органе на имя Покупателя.

4.6.3. Покупатель обязуется своими силами и за свой счет осуществить все действия, необходимые для постановки Объекта на регистрационный учет.

4.7. Входящее в состав Объекта имущественное право (требование) переход к Покупателю в момент полной оплаты Покупателем цены Объекта в соответствии с условиями настоящего Договора и не требует составления и подписания акта приема-передачи и/или иных дополнительных документов.

4.8. Продавец обязуется передать Покупателю по акту приема-передачи, подписываемому Сторонами, оригиналы всех имеющихся документов, подтверждающих возникновение и наличие на момент заключения настоящего Договора имущественное право (требования), входящего в состав Объекта, одновременно с подписанием передаточного акта, предусмотренного пунктом 4.3 настоящего Договора.

**5. Ответственность Сторон**

5.1. Настоящим по взаимному и добровольному согласию Сторон устраняется какая бы то ни было ответственность Продавца за качество Объекта, за исключением случаев выявления недостатков Объекта, обусловленных умышленными противоправными действиями (бездействием) Продавца. Бремя доказывания умышленного совершения Продавцом противоправных действий (бездействия), обусловивших недостатки Объекта, возлагается на Покупателя по всем элементам состава правонарушения.

5.2. Сторона освобождается от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, возникших из настоящего Договора, если докажет, что такое неисполнение явилось следствием воздействия на обязанную Сторону обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора.

**6. Прочие условия**

6.1. Надлежащим признается направление документов Стороне-адресату по адресу, определяемому в соответствии с пунктом 7 настоящего Договора, а с момента получения в соответствии с пунктом 6.3 настоящего Договора сообщения об изменении адреса - по адресу нового места нахождения Стороны-адресата, сообщенного в соответствии с пунктом 6.3 настоящего Договора.

6.2. Надлежащим признается направление документов Стороне-адресату любым из следующих способов:

6.2.1. Вручением корреспонденции посыльным (курьером) под роспись;

6.2.2. Ценным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении;

6.2.3. Телеграфным сообщением.

6.3. Стороны обязаны принимать необходимые меры для уведомления другой Стороны о перемене своих места нахождения и банковских реквизитов, и несут риск последствий, вызванных отсутствием у другой Стороны соответствующих сведений.

6.4. Засвидетельствованные работниками организации связи отказ или уклонение Стороны-адресата от получения почтового отправления или телеграфного сообщения другой Стороны (как-то: возврат организацией связи корреспонденции в связи с истечением срока ее хранения или отсутствием адресата по адресу, определяемому в соответствии с пунктом 7 настоящего Договора, а также по иным причинам) влекут правовые последствия, идентичные получению Стороной-адресатом соответствующего почтового отправления или телеграфного сообщения.

6.5. В случаях, предусмотренных пунктом 6.3 настоящего Договора, датой получения Стороной-адресатом корреспонденции признаются:

6.5.1. в случае направления телеграммы - день составления оператором связи служебного извещения или иного аналогичного документа о невручении телеграммы;

6.5.2. в случае направления иного почтового отправления - следующий день после истечения контрольного срока пересылки письменной корреспонденции, утвержденного компетентным органом государственной власти в соответствии с федеральным законом о почтовой связи.

6.6. Все споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, в том числе касающиеся его исполнения, нарушения, прекращения или недействительности, подлежат разрешению в Арбитражном суде города Санкт-Петербурга и Ленинградской области или, если спор подведомственен суду общей юрисдикции - в Пушкинском районном суде Санкт-Петербурга, в соответствии с их компетенцией, если в соответствии с действующим законодательством спор не отнесен к исключительной подсудности другого суда. Место исполнения настоящего Договора – город Санкт-Петербург.

6.7. В случае возникновения не предусмотренных Договором обстоятельств, касающихся осуществления Сторонами прав и (или) выполнения Сторонами обязанностей, вытекающих из Договора, Сторонам надлежит руководствоваться положениями законодательства Российской Федерации.

6.8. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон. В случаях, указанных в п.4.5 и п.4.6 Договора, составляется дополнительный экземпляр оригинала Договора для регистрирующего органа.

6.9. **Приложение №1** "Спецификация имущества" является неотъемлемой частью настоящего Договора.

**7. Реквизиты и подписи Сторон**

|  |  |
| --- | --- |
| **Покупатель**  *\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/* | **Продавец**  Конкурсный управляющий  ЖСК "Девятый корпус"  Жучкова Мария Викторовна  Адрес для направления корреспонденции:  а/я 82, Санкт-Петербург, 198328, кому: Жучковой М.В., телефон (911) 9506516  Реквизиты для перечисления денежных средств в оплату цены Объекта:  Получатель –  Получатель: ЖСК "Девятый корпус"  (ОГРН 1077847626592, ИНН 7820312352, КПП: 782001001)  р/с для оплаты по ДКП № 40703810012010689991  в Филиал "Корпоративный" ПАО "Совкомбанк" (к/с 30101810445250000360, БИК 044525360)  Конкурсный управляющий  ЖСК "Девятый корпус"  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /М.В. Жучкова/ |

**Приложение №1 к Договору №\_\_\_\_от "\_\_\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_**

**Спецификация имущества**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Для лота № | Наименование | Цена продажи, НДС не облагается, рублей | Место расположения |
| 1 | Встроенное нежилое помещение (подвал),  Площадь, кв.м: 260,4 кв.м,  Адрес (местоположение): Санкт-Петербург, г. Пушкин, ул. Кедринская, д. 8, лит А, пом. 2-Н, кадастровый № 78:42:0018209:3803. |  | Санкт-Петербург, г. Пушкин, ул. Кедринская, д. 8, лит А, пом. 2-Н, кадастровый № 78:42:0018209:3803 |

Обременения (Ограничение прав и обременение объекта недвижимости**):**

* Запрещение регистрации

№ 78:42:0018209:3803-78/011/2023-2 от 26.04.2023

* Запрещение регистрации

№ 78:42:0018209:3803-78/011/2024-3 от 26.03.2024

* Запрещение регистрации

№ 78:42:0018209:3803-78/011/2024-4 от 08.10.2024

|  |  |
| --- | --- |
| **Покупатель**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ | **Продавец**  Конкурсный управляющий  ЖСК "Девятый корпус"  Жучкова Мария Викторовна  Адрес для направления корреспонденции:  а/я 82, Санкт-Петербург, 198328, кому: Жучковой М.В., телефон (911) 9506516  Конкурсный управляющий  ЖСК "Девятый корпус"  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /М.В. Жучкова/ |