**ДОГОВОР**

**купли-продажи НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА**

|  |  |
| --- | --- |
| Город Нижний Новгород | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 202\_ года |

**Общество с ограниченной ответственностью «Стандарт»** (ИНН 5260272358, ОГРН 1105260002407), именуемое в дальнейшем «Продавец», в лице конкурсного управляющего Попова Олега Юрьевича, действующего на основании Решения Арбитражного суда Нижегородской области от 11 мая 2017 года по делу № А43-20583/2016, с одной стороны, и

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_), в лице Директора \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ заключили настоящий Договор о нижеследующем, именуемый в дальнейшем Покупатель, с другой стороны, совместно именуемые Стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

* 1. В соответствии с настоящим Договором и Протоколом о результатах торгов в форме аукциона по продаже имущества ООО «Стандарт» от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 202\_\_ года (Лот № 1) (далее по тексту – Протокол \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 202\_\_ года), Продавец продает, а Покупатель покупает недвижимое имущество, указанное в п. 1.3 настоящего Договора.
  2. Недвижимое имущество, а также земельные участки, указанные в п. 1.3 настоящего Договора, являющиеся предметом купли-продажи по настоящему Договору (далее по тексту – «Имущество»), продаются Покупателю, признанному победителем открытых торгов в форме аукциона по продаже Лота № 1 в соответствии с Протоколом от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
  3. Недвижимое имущество и земельные участки, являющиеся предметом купли-продажи по настоящему Договору, представляют собой:
     1. **Нежилое здание, общей площадью** **с кадастровым номером 52:18:0060182:82** общей площадью 3702,1 (Три тысячи семьсот два целых одна десятая) кв.м., расположенное по адресу: Нижегородская область, город Нижний Новгород, Нижегородский район, улица Родионова, дом 23.

Имущество, указанное в настоящем пункте Договора, имеет следующие обременения (ограничения):

* Имущество находится в залоге (ипотеке) у ООО «Антариум».
* Обременение в виде аренды в пользу ООО «Продукт-2016». Договор аренды нежилого помещения от 14.07.2016 года №16/22, дата регистрации 19.07.2016, №52-52/124-52/012/704/2016-4176/1.
* Обременение в виде субаренды в пользу ООО «Агроторг». Договор субаренды нежилого помещения от 26.07.2016 №ВВ-6/2507, дата регистрации 12.08.2016, №52-52/124-52/012/704/2016-7321/1.
* Обременение в виде аренды в пользу ООО «Логистик». Договор аренды нежилого помещения» от 01.03.2021 г. № 1/21-ПС.
* Обременение в виде аренды в пользу ООО «Парус-С». Договор аренды нежилого помещения от 01.03.2021 г. № 2/21-ПС.
* Обременение в виде аренды в пользу ООО «Компас». Договор аренды нежилого помещения от 01.03.2021 г. № 3/21-ПС.
* В нежилом здании расположено защитное сооружение гражданской обороны (убежище № 286-52) нежилое встроенное помещение № 2, подвал № 1 общей площадью 581,2 кв.м. кадастровый номер 52:18:0060182:224.
  + 1. **Нежилое помещение** **с кадастровым номером 52:18:0060182:221**, общей площадью 245,8 (Двести сорок пять целых восемь десятых) кв.м., расположенное по адресу: Нижегородская область, город Нижний Новгород, Нижегородский район, улица Родионова, дом 23.

Имущество, указанное в настоящем пункте Договора, находится в залоге (ипотека) у ООО «Антариум».

* + 1. **Земельный участок с кадастровым номером 52:18:0060182:26,** общей площадью 209 (Двести девять) кв.м., расположенный по адресу: Нижегородская область, город Нижний Новгород, Нижегородский район, улица Родионова, дом 23, категория земель: Земли населенных пунктов.

Имущество, указанное в настоящем пункте Договора, находится в залоге (ипотека) у ООО «Антариум».

* + 1. **Земельный участок с кадастровым номером** **52:18:0060182:23,** общей площадью 78 (Семьдесят восемь) кв.м., расположенный по адресу: Нижегородская область, город Нижний Новгород, Нижегородский район, улица Родионова, дом 23, категория земель: Земли населенных пунктов.

Имущество, указанное в настоящем пункте Договора, находится в залоге (ипотека) у ООО «Антариум»

* + 1. **Земельный участок с кадастровым номером** **52:18:0060182:19,** общей площадью 1076 (Одна тысяча семьдесят шесть) кв.м., расположенный по адресу: Нижегородская область, город Нижний Новгород, Нижегородский район, улица Родионова, дом 23, категория земель: Земли населенных пунктов.

Имущество, указанное в настоящем пункте Договора, находится в залоге (ипотека) у ООО «Антариум».

* + 1. **Земельный участок с кадастровым номером** **52:18:0060182:21**, общей площадью 1380 (Одна тысяча триста восемьдесят) кв.м., расположенный по адресу: Нижегородская область, город Нижний Новгород, Нижегородский район, улица Родионова, дом 23, категория земель: Земли населенных пунктов.

Имущество, указанное в настоящем пункте Договора, находится в залоге (ипотека) у ООО «Антариум».

* 1. Указанное в п. 1.3 настоящего Договора имущество на момент его продажи находятся под обременением - залог (ипотека) ООО «Антариум» и реализовано на торгах посредством публичного предложения с учетом требований, предусмотренных ст. 18.1, п. 4 ст. 134, п. 4 ст. 137, ст. 138 Федерального закона РФ «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 года № 127-ФЗ, а также указаний Постановления Пленума ВАС РФ от 23.07.2009 года № 58 «О некоторых вопросах, связанных с удовлетворением требований залогодержателя при банкротстве залогодателя»; при этом продажа заложенного имущества с торгов в форме аукциона влечет за собой в силу закона прекращение залога (ипотеки) в отношении этого имущества; отсутствие в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним отметок о погашении регистрационных записей об ипотеке не препятствует регистрации перехода права собственности к Покупателю.
  2. Продавец гарантирует, что на момент совершения настоящего Договора указанное в п. 1.3 Договора Имущество никому другому не продано, судебных споров о нем не имеется, свободно от любых иных прав третьих лиц, о которых на момент совершения настоящего Договора он не мог не знать.

**2. ЦЕНА договора И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

* 1. Общая цена продажи Имущества, указанного в п.1.3 настоящего Договора (цена Договора), составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей 00 коп. Без налога (НДС). В том числе:
     1. Стоимость объекта недвижимости, указанного в пункте 1.3.1. настоящего Договора составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей.
     2. Стоимость объекта недвижимости, указанного в пункте 1.3.2. настоящего Договора составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей.
     3. Стоимость объекта недвижимости, указанного в пункте 1.3.3. настоящего Договора составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей.
     4. Стоимость объекта недвижимости, указанного в пункте 1.3.4. настоящего Договора составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей.
     5. Стоимость объекта недвижимости, указанного в пункте 1.3.5. настоящего Договора составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей.
     6. Стоимость объекта недвижимости, указанного в пункте 1.3.6. настоящего Договора составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей.
  2. Указанная в п. 2.1 настоящего Договора цена продажи Имущества установлена по результатам вышеназванных торгов, является окончательной и изменению не подлежит.
  3. Сумма задатка в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей \_\_\_ коп**.**, внесенная \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Покупателем на специальный счет ООО «Стандарт» ИНН 5260272358 КПП 526001001 номер счета 40702810029050011950 ФИЛИАЛ "НИЖЕГОРОДСКИЙ" АО "АЛЬФА-БАНК" к/с 30101810200000000824 БИК 042202824, засчитывается, в счет исполнения обязательств Покупателя по оплате общей цены Имущества, указанной в п. 2.1. настоящего Договора.
  4. Оплата оставшейся суммы в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ производится путем перечисления данных денежных средств Покупателем на расчетный счет Продавца, указанный в разделе 8 настоящего Договора, в срок не позднее 30 (тридцати) календарных дней со дня подписания настоящего Договора.
  5. Моментом оплаты денежных средств, указанных в п. 2.3 настоящего Договора, считается день поступления данных средств на расчетный счет Продавца.
  6. Факт оплаты денежных средств, указанных в п. 2.3 настоящего Договора, удостоверяется платежным поручением с отметкой банка о его выполнении и подтверждается выписками с расчетного счета Продавца, при этом, в обязательном порядке, в платежном поручении в назначении платежа указывается ссылка на настоящий Договор.
  7. В случае если Покупатель не оплатит полную цену Имущества в порядке и в сроки, предусмотренные условиями настоящего Договора, он лишается права на приобретение Имущества. В указанном случае настоящий Договор расторгается в одностороннем порядке путем направления Продавцом в адрес Покупателя письменного извещения о расторжении Договора (заказным письмом с уведомлением о вручении). При этом настоящий Договор будет считаться расторгнутым с момента направления данного письменного извещения (по почтовому штемпелю), оформление Сторонами соглашения о расторжении Договора не требуется.

1. **ПЕРЕХОД ПРАВА НА ИМУЩЕСТВО**
   1. Право собственности на объекты недвижимого имущества, являющиеся предметом Договора, возникают у Покупателя после полной оплаты цены Имущества в порядке и в сроки, предусмотренные разделом 2 настоящего Договора, с момента государственной регистрации перехода прав в установленном действующим законодательством РФ порядке.
   2. Расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора и перехода права собственности, равно как и прав аренды (субаренды) на Имущество, несет Покупатель.
   3. Каждая из Сторон настоящего Договора осуществляет подготовку пакета документов, необходимого для представления в орган, осуществляющий государственную регистрацию перехода права, своими силами и за свой счет.
2. **ПЕРЕДАЧА ИМУЩЕСТВА И ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ (ПРАВ АРЕНДЫ)**
   1. Передача Имущества Продавцом и принятие его Покупателем осуществляется по месту нахождения Имущества, по подписываемому Сторонами Акту приема-передачи. Обязательства Сторон по приему-передаче Имущества и имущественных прав считаются выполненными, а Имущество и имущественные права считаются надлежаще переданными Покупателю с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи.

Акт приема-передачи подписывается Сторонами в срок не позднее 5 (Пяти) рабочих дней со дня подтверждения полной оплаты Покупателем цены Имущества в порядке и в сроки, предусмотренные разделом 2 настоящего Договора.

* 1. Продавец на момент передачи объектов недвижимости, являющихся предметом настоящего Договора, обязуется освободить его от находящегося в нем и принадлежащего ему движимого имущества.
  2. Риск случайной гибели и случайного повреждения имущества переходит к Покупателю с момента подписания Акта приема-передачи.
  3. Расходы, связанные с коммунальным и техническим обслуживанием, эксплуатацией и ремонтом, в том числе капитальным, вышеуказанного Имущества, переходят к Покупателю с момента подписания Акта приема-передачи.
  4. На момент подписания настоящего Договора Покупатель осмотрел имущество и не имеет претензий по качественному и техническому состоянию Имущества, установленному им путем визуального осмотра перед подписанием Договора.

1. **ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**
   1. **Продавец обязан:**

* Передать Покупателю Имущество, указанное в п. 1.3 настоящего Договора, в порядке и в сроки, установленные настоящим Договором.
* Обеспечить явку своего уполномоченного представителя для подписания Акта приема-передачи Имущества.
* Выполнить иные обязательства, предусмотренные настоящим Договором.
  1. **Покупатель обязан:**
* Оплатить полную цену Имущества в порядке и в сроки, предусмотренные условиями настоящего Договора.
* Обеспечить явку своего уполномоченного представителя для подписания Акта приема-передачи Имущества, принять вышеуказанное Имущество и имущественные права (права аренды) на Имущество по подписанному Акту в порядке и в сроки, установленные разделом 4 настоящего Договора.
* Нести все расходы, возложенные на Покупателя по настоящему Договору, в том числе связанные с государственной регистрацией перехода прав на Имущество.
* Выполнить иные обязательства, предусмотренные настоящим Договором.

1. **ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**
   1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору виновная Сторона несет ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.
   2. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если данное неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор), в том числе изменение законодательства, решений органов власти, стихийных бедствий, социальных конфликтов, возникших после подписания настоящего Договора, которые ни одна из Сторон не могла предотвратить разумными мерами.
   3. В иных случаях, не предусмотренных настоящим Договором, Стороны несут ответственность, установленную действующим законодательством РФ.
2. **ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**
   1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами.
   2. Изменения и дополнения в настоящий Договор вносятся дополнительным соглашением, выполненным в письменной форме и подписанным обеими Сторонами.
   3. Настоящий Договор содержит весь объем соглашений между Сторонами в отношении предмета Договора, отменяет и делает недействительными все другие обязательства или представления, которые могли быть приняты или сделаны сторонами, будь то в устной или письменной форме, до заключения настоящего Договора.
   4. Во всем, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.
   5. Споры, вытекающие из настоящего Договора, подлежат рассмотрению в судебном порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.
   6. Настоящий Договор составлен и подписан в \_ экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу: по одному для каждой из Сторон и \_ экземпляров для органа, осуществляющего государственную регистрацию перехода права собственности
3. **Адреса, реквизиты и подписи СТОРОН**
4. **Продавец Покупатель**

|  |  |
| --- | --- |
| **ООО «Стандарт»**  ИНН 5260272358 ОГРН 1105260002407 (603093, НИЖНИЙ НОВГОРОД, РОДИОНОВА, ДОМ 23, ОФИС 220)  **Конкурсный управляющий**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/О.Ю.Попов/** |  |