

ДОГОВОР купли-продажи

г. Санкт-Петербург

«17» ноября 2022 г.

Общество с ограниченной ответственностью "Вития" (195067, г. Санкт-Петербург, ул. Маршала Тухачевского, д. 41, лит. А, пом. 5-Н каб. 1; ОГРН 1027804195187, ИНН 7806118924), именуемое в дальнейшем «Продавец», в лице конкурсного управляющего Лукиной Юлии Андреевны, действующей на основании Решения Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 10.03.2022 г. по делу № А56-26602/2021, и

Гражданка РФ Сосунова Елена Николаевна, (дата рождения 09.03.1973, место рождения гор. Ленинград, ИНН 781407877968, место жительства: 197372, г. Санкт-Петербург, пр. Авиастроителей, д. 15, корп. 1, кв. 338), именуемый в дальнейшем «Покупатель», именуемые вместе «Стороны», а по отдельности «Сторона»,

принимая во внимание, что:

– Настоящий договор заключен по результатам открытых торгов в форме публичного предложения по продаже имущества должника ООО «Вития» (Продавца), проводившихся на электронной площадке АО «Новые информационные сервисы», по адресу в сети Интернет: <http://www.nistp.ru/>, по реализации имущества Продавца, сформированного в Лот № 1 (код торгов № 25089-ОТПП);

– Решением Арбитражного суда Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 10.03.2022 г. по делу № А56-26602/2021 в отношении Продавца открыто конкурсное производство, конкурсным управляющим утверждена Ю.А. Лукина;

– Победитель торгов Сосунова Елена Николаевна (ИНН 781407877968, место жительства: 197372, г. Санкт-Петербург, пр. Авиастроителей, д. 15, корп. 1, кв. 338) по лоту № 1 (код торгов № 25089-ОТПП);

– Победитель торгов и Покупатель заинтересованности по отношению к должнику, кредиторам, конкурсному управляющему, СРО в которой состоит конкурсный управляющий не имеют;

заключили настоящий договор купли-продажи (далее также - «Договор») о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. По Договору Продавец обязуется передать в собственность Покупателю, а Покупатель обязуется принять и оплатить следующее недвижимое имущество (далее - Имущество):

1.1.1. Земельный участок (доля в общей долевой собственности, 221/2184) кадастровый номер 78:11:0006079:1, адрес: г. Санкт-Петербург, ул. Маршала Тухачевского, д. 41, литера А, площадь 2184 кв.м.)

1.1.2. Нежилое помещение (кадастровый номер 78:11:0006079:4536, адрес: г. Санкт-Петербург, ул. Маршала Тухачевского, д. 41, литера А, пом. 5-Н, площадь 432.3 кв.м.).

1.2. Продавец гарантирует, что до заключения Договора Имущество никому не отчуждено, в доверительное управление, в качестве вклада в уставный капитал юридических лиц не передано.

1.3. Покупатель осмотрел Имущество и обязуется принять его от Продавца в том состоянии, в котором оно находится в момент его передачи (с учетом износа, повреждений, недостатков, неисправностей и т.п.), в том числе в части обременений, ограничений прав, арестов и т.п., действующих (существующих) и зарегистрированных/не зарегистрированных в момент передачи в отношении Имущества.

Имущество продается со всеми коммуникациями, инженерными и охранными сетями, в том числе, но не ограничиваясь: сети водопровода и канализации, сети теплоснабжения, электрические сети, а также закрепленными за ним мощностями.

2. Цена Договора и порядок расчетов

2.1. Цена Имущества составляет **22 100 000** (Двадцать два миллиона сто тысяч) рублей 00 копеек (далее – Покупная цена), из которых:

- стоимость Земельного участка – 2 100 000 (два миллиона сто тысяч)– рублей;
- стоимость Нежилого помещения – 20 000 000 (двадцать миллионов) рублей;

2.2. Покупная цена Имущества была определена в ходе Торгов. Начальная цена, установленная для проведения Торгов, в соответствии с Федеральным законом от 26.10.2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» является рыночной.

Представление предложений о цене продажи Имущества и определение победителя торгов осуществлялись в соответствии с Сообщением. Победитель торгов и предложенная им цена предмета Торгов указаны в Протоколе о результатах проведения Торгов от 11.11.2022 года.

ПРОДАВЕЦ

ПОКУПАТЕЛЬ

2.3. Покупатель обязуется не позднее **30 (Тридцати)** календарных дней со дня заключения Договора уплатить Покупную цену в размере, предусмотренном в п. 2.4. Договора, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Продавца, указанный в разделе 10 Договора. Данная обязанность Покупателя считается исполненной с момента поступления денежных средств на расчетный счет Продавца с учетом положений, предусмотренных п. 2.4. Договора.

2.4. В соответствии с договором о задатке, заключенным «09» ноября 2022 г. между организатором торгов и Покупателем, сумма задатка, внесенного Покупателем в соответствии с указанным договором о задатке, в размере **4 000 000** (Четыре миллиона) рублей 00 копеек (НДС не облагался) засчитывается в счет оплаты по Договору. С учетом указанной суммы задатка, оставшаяся Покупная цена, подлежащая оплате, составляет **18 100 000** рублей (Восемнадцать миллионов сто тысяч) рублей 00 копеек

2.5. В связи с тем, что в соответствии с пунктом 15 части 2 статьи 146 Налогового кодекса Российской Федерации операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников не признаются объектом налогообложения, НДС при продаже Имущества по настоящему договору не начисляется.

2.6. Покупателю известно о том, что на момент подписания настоящего договора в отношении Имущества имеются ограничения прав и обременения Имущества, в том числе:

2.6.1. В отношении земельного участка (доля в общей долевой собственности, 221/2184) кадастровый номер 78:11:0006079:1, адрес: г. Санкт-Петербург, ул. Маршала Тухачевского, д. 41, литера А, площадь 2184 кв.м.):

1) Вид - Доверительное управление (пункт 4.4. раздела 2 листа 5 выписки из ЕГРЮЛ, выданной на основании запроса от 10.01.2022 года); номер государственной регистрации: 78:11:0006079:1-78/032/2017-4; дата государственной регистрации: 19.04.2017 года; срок действия с 19.04.2017 по 12.02.2022 с 19.04.2017 по 12.02.2022; лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: общество с ограниченной ответственностью "Скарт", ИНН: 7806258551, ОГРН: 1167847486674; основание государственной регистрации: договор доверительного управления недвижимым имуществом, выдан 10.03.2017.

2) Вид - Аренда (пункт 4.1. раздела 2 листа 5 выписки из ЕГРЮЛ, выданной на основании запроса от 10.01.2022 года); дата государственной регистрации: 22.02.2017; основание государственной регистрации: Договор аренды земельного участка, № 07/ЗД-04246, выдан 27.02.2008, и Соглашение о перемене лица в обязательстве от 09.02.2017г. по Договору аренды земельного участка с множественностью лиц со стороны арендатора №07/ЗД-04246 от 27.02.2008 года, выдан 09.02.2017, дата государственной регистрации: 22.02.2017, номер государственной регистрации: 78:11:0006079:1- 78/032/2017-1; номер государственной регистрации: 78:11:0006079:1-78/032/2017-2; срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: срок действия с 22.02.2017 по 29.01.2056 с 22.02.2017 по 29.01.2056; лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Михнаткин Олег Владимирович, 19.01.1965, гор. Нижняя Тура Свердловской области, Российская Федерация, СНИЛС 050-714-414 20 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 40 09 №951815, выдан 20.01.2010, ТП № 73 Отдела УФМС России по Санкт-Петербургу и Ленинградской области в Фрунзенском районе города Санкт-Петербурга.

2.6.1. В отношении нежилого помещения (кадастровый номер 78:11:0006079:4536, адрес: г. Санкт-Петербург, ул. Маршала Тухачевского, д. 41, литера А, пом. 5-Н, площадь 432.3 кв.м.):

1) Вид - Доверительное управление (пункт 4.5. раздела 2 листа 5 выписки из ЕГРЮЛ, выданной на основании запроса от 10.01.2022 года); дата государственной регистрации: 19.04.2017 14:50:14; номер государственной регистрации: 78:11:0006079:4536-78/032/2017-1; срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: срок действия с 19.04.2017 по 12.02.2022 с 19.04.2017 по 12.02.2022; лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью "Скарт", ИНН: 7806258551, ОГРН: 1167847486674; основание государственной регистрации: Договор доверительного управления недвижимым имуществом, выдан 10.03.2017.

2) Вид - Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости (пункт 4.1. раздела 2 листа 6 выписки из ЕГРЮЛ, выданной на основании запроса от 10.01.2022 года); дата государственной регистрации: 26.01.1996 00:00:00; номер государственной регистрации: 3610716.1; срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: данные отсутствуют; лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: данные о правообладателе отсутствуют; основание государственной регистрации: Договор выкупа имущества, № 1729, выдан 03.03.1993.

Указанные ограничения прав и обременения внесены в настоящий договор согласно записям Единого государственного реестра недвижимости в отношении Имущества, покупателю известны и понятны, и не являются препятствием для заключения настоящего договора.

ПРОДАВЕЦ



ПОКУПАТЕЛЬ



Существуют иные ограничения прав и обременения Имущества на момент заключения настоящего договора, которые снимаются/подлежат погашению на основании Решения Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 10.03.2022 г. по делу № А56-26602/2021 о признании Продавца банкротом согласно ст. 126 федерального закона № 127-ФЗ «о несостоятельности(банкротстве).

3. Обязанности Сторон по Договору

3.1. Продавец обязан:

3.1.1. Передать Имущество Покупателю по Актам приема-передачи в соответствии с пунктом 4.1 Договора после полной оплаты Покупателем Покупной цены.

3.1.2. Одновременно с Имуществом передать документы, имеющие отношение к нему, а также документы, необходимые для регистрации права собственности на Имущество (в случае необходимости).

3.1.3. Участвовать в регистрационных действиях по государственной регистрации Договора только в случае полной оплаты Покупной цены.

3.2. Покупатель обязан:

3.2.1. Оплатить Имущество в размере и сроки, предусмотренные разделом 2 Договора.

3.2.2. Принять Имущество по Актам приема-передачи от Продавца в порядке, указанном в пункте 4.1. Договора.

3.3. Стороны обязаны подать документы на регистрацию перехода права собственности на Имущество после оплаты Покупателем Имущества.

4. Передача Имущества Покупателю

4.1. Продавец обязуется передать Имущество Покупателю, а Покупатель, в свою очередь, принять его в течение 10 дней с момента оплаты Покупателем Покупной цены Имущества в размере, указанном в п. 2.4. Договора.

4.2. С момента передачи Имущества по соответствующим Актам приема-передачи на Покупателя переходит риск случайной гибели или повреждения Имущества.

4.3. Обязательство Продавца передать Имущество считается исполненным после подписания Сторонами Акта приема-передачи.

5. Ответственность Сторон

5.1. За просрочку платежей, предусмотренных Договором, Покупатель уплачивает Продавцу по его требованию пени за каждый день указанной просрочки в размере 0,1% (ноль целых одна десятая процента в день) от Покупной цены.

5.2. Уплата неустойки не освобождает Стороны от обязанности исполнить свои обязательства, вытекающие из Договора.

6. Форс-мажор

6.1. При невыполнении или частичном невыполнении любой из Сторон обязательств по Договору вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы: пожара, наводнения, землетрясения и других стихийных бедствий, а также войны, военных операций, запретительных актов органов законодательной власти, а также других обстоятельств, которые в соответствии с действующим законодательством могут быть отнесены к обстоятельствам непреодолимой силы, если они непосредственно повлияли на сроки исполнения Сторонами своих обязательств, срок исполнения отодвигается соразмерно времени, в течение которого будут действовать эти обстоятельства.

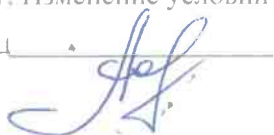
6.2. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по Договору в силу вышеуказанных причин, должна без промедления письменно известить об этом другую Сторону в течение 14 дней с момента наступления таких обстоятельств. Доказательством указанных в извещении фактов должны служить документы, выдаваемые компетентными органами. Допускается извещение по факсимильной связи с обратным уведомлением о получении сообщения. Не извещение или несвоевременное извещение другой Стороны влечет за собой утрату права ссылаться на эти обстоятельства.

6.3. Если действие обстоятельств непреодолимой силы продлится более одного месяца, то каждая Сторона имеет право расторгнуть Договор в одностороннем порядке, письменно известив об этом другую Сторону. В этом случае действие Договора прекращается с момента получения этого извещения другой Стороной.

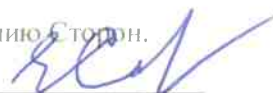
7. Расторжение Договора и внесение в него изменений

7.1. Изменение условий Договора, его расторжение допускаются по взаимному соглашению Сторон.

ПРОДАВЕЦ



ПОКУПАТЕЛЬ



7.2. Продавец вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случае неоплаты Покупателем Покупной цены Имущества в срок и порядке, предусмотренных п.2.3 Договора.

7.3. Продавец вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случае, если Покупатель просрочит исполнение обязательства по подписанию Актов приема-передачи Имущества более чем на 10 календарных дней.

7.4. В случаях, предусмотренных пунктами 7.2. и 7.3. Договора, Продавец отказывается от исполнения Договора путем направления письменного уведомления об этом в адрес Покупателя, указанный в разделе 10 Договора. Договор считается расторгнутым по истечении 5 (пяти) дней со дня направления Покупателю указанного уведомления об отказе Продавца от исполнения Договора.

7.5. Любые изменения и дополнения к Договору вступают в силу при условии, что они вносятся на основании подписанных Сторонами соглашений. Указанные соглашения являются неотъемлемой частью Договора.

8. Споры и разногласия

8.1. Стороны обязуются разрешать споры и разногласия, возникшие из Договора или в связи с ним, путем переговоров.

8.2. В случае недостижения согласия спор передается на рассмотрение в Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области (если спор подведомствен арбитражному суду) или в Красногвардейский районный суд города Санкт-Петербурга (если спор подведомствен суду общей юрисдикции).

9. Прочие условия

9.1. Договор считается заключенным в дату, указанную в правом верхнем углу первой страницы Договора. Договор вступает в силу с момента его заключения и действует до полного исполнения Сторонами всех обязательств.

9.2. Договор составлен в трех подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один экземпляр — для Продавца, один экземпляр — для регистрирующего органа и один экземпляр — для Покупателя.

9.3. Договор заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами, а также путем обмена документами, в том числе электронными документами, передаваемыми по каналам связи, позволяющими достоверно установить, что документ исходит от стороны по договору по реквизитам указанными в разделе 10 настоящего договора.

В том числе стороны могут заключить настоящий Договор следующим образом: Продавец направляет посредством почтовой связи Покупателю три экземпляра договора, подписанного со своей стороны, Покупатель, получив три экземпляра договора, подписанного Продавцом, подписывает договоры и два экземпляра в течении 5 (пяти) дней с момента получения направляет один подписанный экземпляр в адрес Продавца по почтовому адресу, указанному в разделе 10 настоящего Договора. В этом случае договор считается заключенным в момент его подписания Покупателем.

9.4. Стороны могут использовать несколько способов заключения Договора.

10. Реквизиты Сторон

Продавец:

**Общество с ограниченной ответственностью
«Вития»**

Адрес: 195067, г. Санкт-Петербург, ул. Маршала
Тухачевского, д. 41, лит. А, пом. 5-Н каб. 1
Почтовый адрес: 195253, Санкт-Петербург, ул. Буренина,
дом 1, корпус 2, квартира 101
ОГРН 1027804195187, ИНН 7806118924, КПП 780601001
р/сч № 40702810900050012062 в Филиале Северо-
Западный ЦАО Банк «ФК ОТКРЫТИЕ», г. Санкт-
Петербург, ИНН 7706092528, КПП 783843002, БИК
044030795.

Конкурсный управляющий


ПРОДАВЕЦ 

Покупатель:

Сосунова Елена Николаевна

Адрес: 197372, г. Санкт-Петербург, пр.
Авиаконструкторов, д. 15, корп. 1, кв. 338
ИНН 781407877968, СНИЛС 003-474-091-14
паспорт: серия 40 18 № 029157, выдан ГУ
МВД России по г. Санкт-Петербургу и
Ленинградской области 20.03.2018г., код
подразделения 780-037
электронная почта: lawyer@litovskaya10.ru

 Е.Н. Сосунова

ПОКУПАТЕЛЬ _____