**ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОСТИ**

Место заключения договора: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Дата заключения договора: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Акционерное общество «Сельэлектрострой» (ИНН 2460002402, ОГРН 1022401788078) в лице конкурсного управляющего Тимошкевича Александра Петровича**, действующего на основании решения Арбитражного суда Красноярского края от 30.11.2021 г. по делу № А33-24367/2020, именуемое в дальнейшем «Продавец», с одной стороны, и

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,** именуемый (-ая, -ое) в дальнейшем **Покупатель**, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующий (-ая, -ее) на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_-, с другой стороны,

совместно именуемые вместе Стороны, а по отдельности «Сторона», заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. Продавец обязуется передать в собственность Покупателя, а Покупатель - принять и оплатить следующее недвижимое имущество, принадлежащее Продавцу, реализованное на открытых торгах / повторных открытых торгах/ торгах посредством публичного предложения, включенное в **Лот №1** (далее по тексту Имущество):

1. Нежилое здание, по адресу: г. Красноярск, ул. Калинина, 66, стр. 5, площадью 602 кв.м., кадастровый №: 24:50:0000000:22219.

2. Административное здание, по адресу: г. Красноярск, ул. Калинина, 66, площадь 503,3 кв.м., кадастровый №: 24:50:0200016:109.

3. Нежилое здание, по адресу: г. Красноярск, ул. Калинина, 66, стр. №4, площадь 675,4 кв.м, кадастровый №: 24:50:0200016:203.

4. Нежилое здание по адресу: г. Красноярск, ул. Калинина, 66, стр. 2, площадь – 469,7 кв.м., кадастровый №: 24:50:0000000:176398.

5. Нежилое здание, по адресу: г. Красноярск, ул. Калинина, 66, стр. 3, площадь – 1150,9 кв.м., кадастровый №: 24:50:0000000:176399.

6. Проходная, по адресу: г. Красноярск, ул. Калинина, д.68, стр. 3, площадь 12,6 кв.м., кадастровый №: 24:50:0200016:99.

7. Гараж, по адресу: г. Красноярск, ул. Калинина, зд.68, стр. 5, площадь – 1131,3 кв.м., кадастровый №: 24:50:0000000:160696.

8. Холодный склад строительных материалов, по адресу: г. Красноярск, ул. Калинина, 68, стр. 7, площадь – 708,6 кв.м., кадастровый №: 24:50:0200016:181.

9. Склады, по адресу: г. Красноярск, ул. Калинина, д.68, стр. 1, площадь – 133,8 кв.м., кадастровый №: 24:50:0200016:97.

10. Нежилое здание, по адресу: г. Красноярск, ул. Калинина, д.68, стр. 4, общая площадь 155 кв.м., кадастровый №: 24:50:0200016:95.

11. Конторское, складское, промышленное здание, по адресу: г. Красноярск, ул. Калинина, д.68, площадь – 709 кв.м., кадастровый №: 24:50:0200016:98.

12. Здание гаража, по адресу: Красноярский край, г. Красноярск, Железнодорожный р-н, ул. Калинина, 66, стр. №2, площадь 1 485,1 кв.м, кадастровый №: 24:50:0200016:441.

13. Земельный участок, почтовый адрес ориентира: Красноярский край, г. Красноярск, ул. Калинина, общая площадь 3 071 кв.м., кадастровый №: 24:50:0200016:218.

14. Земельный участок, почтовый адрес ориентира: Красноярский край, г. Красноярск, ул. Калинина, общая площадь 49 кв.м., кадастровый №: 24:50:0200016:215.

15. Земельный участок, почтовый адрес ориентира: Красноярский край, г. Красноярск, ул. Калинина, общая площадь 2 448 кв.м., кадастровый №24:50:0200016:211.

16. Земельный участок, почтовый адрес ориентира: Красноярский край, г. Красноярск, ул. Калинина, общая площадь 2 548 кв.м., кадастровый №: 24:50:0200016:217.

17. Земельный участок, почтовый адрес ориентира: Красноярский край, г. Красноярск, ул. Калинина, общая площадь 1 020 кв.м., кадастровый №: 24:50:0200016:213.

18. Земельный участок, почтовый адрес ориентира: Красноярский край, г. Красноярск, площадь 7 854 кв.м., кадастровый №: 24:50:0200016:440.

19. Земельный участок, почтовый адрес ориентира: Красноярский край, г. Красноярск, ул. Калинина, общая площадь 783 кв.м., кадастровый №24:50:0200016:220.

20. Земельный участок, почтовый адрес ориентира: Красноярский край, г. Красноярск, ул. Калинина, общая площадь 1 760 кв.м., кадастровый №24:50:0200016:219.

21. Земельный участок, почтовый адрес ориентира: Красноярский край, г. Красноярск, ул. Калинина, общая площадь 2 335 кв.м., кадастровый №24:50:0200016:210.

22. Земельный участок, почтовый адрес ориентира: Красноярский край, г. Красноярск, ул. Калинина, общая площадь 2 272 кв.м., кадастровый №24:50:0200016:212.

1.2. Имущество находится в собственности Продавца.

1.3. На момент заключения настоящего Договора Имущество принадлежит Продавцу на праве собственности, что подтверждается записями в Едином государственном реестре сведений о недвижимости №24:01:18:2003:449 от 12.09.2003, №24:01:50:22.2002:414 от 31.10.2002, №24:01:14.2003:4 от 30.01.2003, №24-24-01/011/2011-798 от 01.06.2011, №24:01.50:22.2002:413 от 31.10.2002, №24-24/001-01/255/2014-746/1 от 24.02.2015, №24-24/001-24/001/025/2015-2637/1 от 31.03.2015, №24:50:0200016:210-24/013/2017-1 от 20.01.2017, №24:50:0200016:211-24/013/2017-1 от 20.01.2017, №24:50:0200016:212-24/013/2017-1 от 20.01.2017, №24:50:0200016:213-24/013/2017-1 от 20.01.2017, №24:50:0200016:215-24/013/2017-2 от 20.01.2017, №24:50:0200016:217-24/013/2017-1 от 20.01.2017, №24:50:0200016:218-24/013/2017-1 от 20.01.2017, №24:50:0200016:219-24/013/2017-1 от 20.01.2017, №24:50:0200016:220-24/013/2017-1 от 20.01.2017, №24:50:0200016:440-24/095/2019-1 от 05.08.2019, №24:50:0200016:441-24/095/2020-1 от 03.12.2020, №24:01:18:2003:443 от 12.09.2003, №24:01:18:2003:447 от 16.10.2003, №24-24-01/010/2006-357 от 14.08.2006, №24:01:18:2003:444 от 12.09.2003, **а также обременено залогом в пользу ПАО Банк «ФК Открытие» (ИНН 7706092528 ОГРН 1027739019208) по Договору об ипотеке объектов недвижимости №К6/24-00/19-00003-З01 от 24.01.2020**, что подтверждается записями в Едином государственном реестре сведений о недвижимости.

**2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

**2.1. Продавец обязан:**

2.1.1. Подготовить имущество к передаче, включая составление акта о приеме-передаче имущества (далее – Передаточный акт), являющегося неотъемлемой частью Договора.

В акте приема-передачи фиксируются данные о состоянии имущества. Если при приемке будут обнаружены недостатки, то они должны быть указаны в акте приема-передачи.

2.1.2. Передать Покупателю имущество по Передаточному акту после оплаты стоимости по договору в полном объеме.

Обязательство Продавца передать имущество Покупателю считается исполненным после передачи имущества Покупателю и подписания Сторонами Передаточного акта.

2.1.3. Представить документы и осуществить все действия, необходимые для государственной регистрации перехода права собственности на имущество в ЕГРН.

**2.2. Покупатель обязан:**

2.2.1. Уплатить сумму Договора (пункт 4.1 Договора) в порядке и на условиях, предусмотренных разделом 4 настоящего Договора.

2.2.2. Перед подписанием Передаточного акта осмотреть имущество и проверить его состояние.

2.2.3. Представить документы и осуществить все действия, необходимые для государственной регистрации перехода права собственности на имущество в ЕГРН.

2.3. Стороны обязуются подать в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, документы для государственной регистрации согласно подпунктам 2.1.3 и 2.2.3 Договора в течение 14 (четырнадцати) календарных дней с даты подписания Передаточного акта.

2.4. Все необходимые расходы по государственной регистрации перехода прав на имущество несет Покупатель.

### 3. ПОРЯДОК ПРИЁМА-ПЕРЕДАЧИ

3.1. Имущество подлежит передаче Продавцом непосредственно Покупателю по месту нахождения Имущества. Передача Имущества оформляется двусторонним Передаточным актом, подписываемыми Сторонами или уполномоченными представителями Сторон.

3.2. Уклонение одной из Сторон от подписания Передаточного акта на условиях Договора, рассматривается как отказ соответственно Продавца от исполнения обязанности по передаче Имущества, а Покупателя - по принятию Имущества.

3.3. Риск случайной гибели или случайного повреждения Имущества переходит на Покупателя со дня подписания Передаточного акта.

3.4. Право собственности на Имущество переходит к Покупателю после государственной регистрации перехода права на Имущество в порядке, установленном законодательством о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

**4. ЦЕНА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

4.1. Общая стоимость Имущества составляет **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб.**

4.2. До заключения Договора **Покупателем внесен задаток в размере 10% от цены лота - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб., который засчитывается в счет оплаты стоимости по договору.**

Окончательный расчет по договору производится в течение тридцати дней со дня подписания Договора. Сторонами согласовано, что право собственности Покупателя регистрируется без обременения.

4.3. Все расчеты по Договору производятся в безналичном порядке путем перечисления денежных средств на основной расчетный счет Продавца.

4.4. Обязательства Покупателя по оплате считаются исполненными на дату зачисления денежных средств на корреспондентский счет банка Продавца.

**5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

5.1. Применимым правом по Договору является право Российской Федерации.

5.2. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с законодательством Российской Федерации.

5.3. За нарушение сроков оплаты, предусмотренных пунктом 4.2 Договора, Продавец вправе потребовать от Покупателя уплатить неустойку (пени) в размере 0,01% от неуплаченной суммы Договора (пункт 4.1 Договора) за каждый день просрочки.

5.4. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства по Договору, обязана возместить другой Стороне причиненные такими нарушениями убытки.

**6. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ (ФОРС-МАЖОР)**

6.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору, если надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, под которыми понимаются: запретные действия властей, гражданские волнения, эпидемии, блокада, эмбарго, землетрясения, наводнения, пожары или другие стихийные бедствия.

6.2. В случае наступления этих обстоятельств Сторона обязана в течение 5 (Пяти) рабочих дней уведомить об этом другую Сторону.

6.3. Документ, выданный уполномоченным государственным органом,является достаточным подтверждением наличия и продолжительности действия непреодолимой силы.

6.4. Если обстоятельства непреодолимой силы продолжают действовать более 3 (трех) календарных месяцев, то каждая сторона вправе отказаться от Договора в одностороннем порядке.

**7. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ**

7.1. Все споры, связанные с заключением, толкованием, исполнением и расторжением Договора, будут разрешаться Сторонами путем переговоров.

7.2. В случае недостижения соглашения в ходе переговоров заинтересованная Сторона направляет претензию в письменной форме, подписанную уполномоченным лицом.

Претензия направляется любым из следующих способов:

- заказным письмом с уведомлением о вручении;

- курьерской доставкой. В этом случае факт получения претензии подтверждается распиской, которая должна содержать наименование документа и дату его получения, а также фамилию, инициалы, должность и подпись лица, получившего данный документ.

Претензия влечет гражданско-правовые последствия для Стороны, которой направлена, с момента ее доставки указанной Стороне или ее представителю. Такие последствия возникают и в случае, когда претензия не была вручена адресату по зависящим от него обстоятельствам.

Претензия считается доставленной, если она:

- поступила адресату, но по обстоятельствам, зависящим от него, не была вручена или адресат не ознакомился с ней;

- доставлена по адресу, указанному в ЕГРЮЛ или названному самим адресатом, даже если последний не находится по такому адресу.

7.3. К претензии должны прилагаться документы, обосновывающие предъявленные заинтересованной Стороной требования (в случае их отсутствия у другой Стороны), и документы, подтверждающие полномочия лица, подписавшего претензию. Указанные документы представляются в форме надлежащим образом заверенных копий. Претензия, направленная без документов, подтверждающих полномочия лица, ее подписавшего, считается непредъявленной и рассмотрению не подлежит.

7.4. Сторона, которой направлена претензия, обязана рассмотреть полученную претензию и о результатах уведомить в письменной форме заинтересованную Сторону в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня получения претензии.

7.5. В случае неурегулирования разногласий в претензионном порядке, а также в случае неполучения ответа на претензию в течение срока, указанного в пункте 6.4 Договора, спор передается в суд в соответствии с законодательством.

**8. ИЗМЕНЕНИЕ И ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**

8.1. Все изменения и дополнения к Договору должны быть совершены в письменной форме и подписаны обеими Сторонами. Соответствующие дополнительные соглашения Сторон являются неотъемлемой частью Договора.

8.2. Договор может быть досрочно расторгнут по соглашению Сторон либо по требованию одной из Сторон в порядке и по основаниям, предусмотренным законодательством.

8.3. Расторжение Договора в одностороннем порядке недопустимо.

**9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

9.1. Стороны не имеют никаких сопутствующих устных договоренностей. Содержание текста Договора полностью соответствует действительному волеизъявлению Сторон.

9.2. Вся переписка по предмету Договора, предшествующая его заключению, теряет юридическую силу со дня заключения Договора.

9.3. Стороны признают, что если какое-либо из положений Договора становится недействительным в течение срока его действия вследствие изменения законодательства, остальные положения Договора обязательны для Сторон в течение срока действия Договора.

9.4. Договор составлен в трех экземплярах, один из которых находится у Продавца, второй - у Покупателя, третий передается в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав.

9.5. Если иное не предусмотрено Договором, уведомления и иные юридически значимые сообщения могут направляться Сторонами факсом, электронной почтой или иным способом связи при условии, что он позволяет достоверно установить, от кого исходило сообщение и кому оно адресовано.

**10. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН**

|  |  |
| --- | --- |
| **ПРОДАВЕЦ:****Акционерное общество «Сельэлектрострой»** | **ПОКУПАТЕЛЬ:****\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** |
| ОГРН 1022401788078ИНН/КПП 2460002402/246001001Адрес: 660048, г. Красноярск, ул. Калинина, 6679233189190@yandex.ru (юрист)813666.60@mail.ru (управляющий)Тел: +7-905-971-79-69р/с: 40702810602220000940филиал Сибирский ПАО Банк «ФК Открытие» Корр.сч: 30101810250040000867 БИК: 045004867ИНН: 7706092528  |  |
| **От имени ПРОДАВЦА:****Конкурсный управляющий****\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /А.П. Тимошкевич/****М.П.** | **От имени ПОКУПАТЕЛЯ:****\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /****М.П.** |