**Договор №\_\_\_\_\_\_ купли-продажи**<в отношении имущества, выставляемого на торги лотом №7>

город Хабаровск "\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2012 года

**Общество с ограниченной ответственностью "Каган"** в лице конкурсного управляющего Слесарева Сергея Анатольевича, действующего на основании решения Арбитражного суда Хабаровского края от 10 октября 2011 года по делу №А73-11811/2010 Арбитражного суда Хабаровского края, именуемое в дальнейшем "Продавец", с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуем\_\_ в дальнейшем "Покупатель", с другой стороны, заключили настоящий договор о следующем:

1. Продавец обязуется передать покупателю в собственность (хозяйственной ведение, оперативное управление)[[1]](#endnote-1), а покупатель – принять и оплатить имущество, указанное в пункте 2 настоящего договора (далее – договор).

2. Предметом договора является следующее имущество:

а) объект незавершенного строительства – жилой дом, лит.А, инв.№29611, адрес объекта: Хабаровский край, г.Хабаровск, проезд Иртышский, 14, условный №27:23:2301:0/29611, общая площадь застройки 1521,1 кв.м, степень готовности 6,3% (объект расположен на земельном участке, указанном в подпункте "б" настоящего пункта);

б) право аренды земельного участка площадью 5792,8 кв.м (местоположение установлено относительно ориентира жилое здание, расположенное в границах участка, адрес ориентира Хабаровский край, г.Хабаровск, проезд Иртышский, д.14, кадастровый № 27:23:050704:0034, основание – распоряжение Мэра города Хабаровска от 10 октября 2007 года №3841-р, договор №110 аренды земельного участка от 12 февраля 2008 года, заключенный с городским округом "Город Хабаровск" в лице Департамента муниципальной собственности г.Хабаровска) с проектной документацией на строительство объекта "5-этажный жилой дом с пристроенным административным зданием по проезду Иртышскому, 14 в Индустриальном районе города Хабаровска";

в) имущественные права по договору подряда №2009/038 от 16 марта 2009 года, заключенному между ООО "Каган" и ООО "Инженерные изыскания", на получение результатов инженерно-геологических работ по объекту "5-этижный жилой дом с пристроенным административным зданием по проезду Иртышскому в Индустриальном районе г.Хабаровска" в форме технического отчета по инженерно-геологическим работам.

3. Имущество, указанное в пункте 2 договора (далее – имущество), продается в том состоянии, в котором оно находится в момент заключения договора. Покупатель подтверждает, что к моменту заключения договора он осмотрел имущество и проверил его качество; претензий к имуществу по качеству не имеет. Гарантийный срок в отношении имущества не устанавливается, претензии по качеству имущества не принимаются.

4. Обременения в отношении имущества, указанного в пункте 2 настоящего договора (далее – имущество), не установлены.

5. Цена имущества составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей \_\_ копеек), включая НДС – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей, в том числе:

а) цена объекта, указанного в подпункте "а" пункта 2 настоящего договора, – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей \_\_ копеек), включая НДС – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей;

б) цена объекта, указанного в подпункте "б" пункта 2 настоящего договора, – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей \_\_ копеек), включая НДС – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей;

в) цена объекта, указанного в подпункте "в" пункта 2 настоящего договора, – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей \_\_ копеек), включая НДС – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей;

Сумма задатка на участие в торгах по продаже имущества в сумме \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей \_\_ копеек) без НДС, уплаченная покупателем платежным поручением от "\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_ 201\_ года №\_\_\_, засчитывается в счет оплаты цены имущества[[2]](#endnote-2).

Покупатель обязан уплатить цену имущества не позднее тридцати дней с момента заключения договора. Датой оплаты имущества признается дата зачисления денежных средств на расчетный счет продавца.

6. Передача имущества и документов, относящихся к имуществу, производится по передаточному акту, подписываемому обеими сторонами, в сроки, установленные подпунктом "б" пункта 7 настоящего договора.

7. Покупатель обязан:

а) уплатить цену имущества в порядке и в сроки, определенные пунктом 5 договора;

а1) определить расчетным путем, удержать из цены имущества и перечислить в федеральный бюджет сумму НДС в порядке и в сроки, установленные законодательством о налогах и сборах[[3]](#endnote-3);

б) произвести приемку имущества и документов, относящихся к имуществу, которая должна быть осуществлена не позднее пяти рабочих дней с момента полного исполнения покупателем обязанностей, установленных подпунктами "а", "а1" настоящего пункта[[4]](#endnote-4);

в) с момента исполнения обязанности, установленной подпунктом "б" настоящего пункта, нести риск случайной гибели (случайного повреждения) имущества, указанного в подпункте "а" пункта 2 настоящего договора, и обязанности по его содержанию (включая обязанность по уплате коммунальных, эксплуатационных и иных платежей);

г) с момента исполнения обязанности, установленной подпунктом "б" настоящего пункта, нести риск неисполнения контрагентами своих обязательств по договорам, указанным в подпунктах "б", "в" пункта 2 настоящего договора;

д) в момент исполнения обязанности, установленной подпунктом "б", принять на себя неисполненные продавцом обязанности по договору, указанному в подпункте "в" пункта 2 настоящего договора, по уплате ООО "Инженерные изыскания" стоимости выполненных работ в сумме 612 750,00 рублей (шестьсот двенадцать тысяч семьсот пятьдесят рублей 00 копеек) в соответствии с письмом ООО "Инженерные изыскания" от 21 февраля 2012 года №6;

е) в случае уклонения от приемки имущества в соответствии с подпунктом "б" настоящего пункта возместить продавцу расходы по содержанию имущества (включая коммунальные, эксплуатационные и иные платежи) за период с момента, с которого приемка имущества должна быть произведена в соответствии с подпунктом "б" настоящего пункта, до момента фактической приемки имущества, а в случае расторжения договора по основаниям, предусмотренным 8 договора либо вследствие иных обстоятельств, за которые отвечает покупатель, – до момента, указанного в абзаце 4 подпункта "в" пункта 10 настоящего договора;

ж) нести все расходы, связанные с государственной регистрацией перехода права собственности (иного вещного права) покупателя на имущество, с постановкой его на учет в контрольных органах и с совершением иных регистрационных действий, либо компенсировать продавцу понесенные им расходы, связанные с государственной регистрацией перехода права собственности (иного вещного права) на имущество, с постановкой его на учет в контрольных органах и с совершением иных регистрационных действий;

з) не позднее одного месяца с момента заключения настоящего договора уплатить ООО "Инженерные изыскания" денежные средства в сумме, указанной в подпункте "д" настоящего пункта, в качестве окончательного расчета по договору, указанному в подпункте "в" пункта 2 настоящего договора, по реквизитам: ООО "Инженерные изыскания", ИНН/КПП 2721085163/272101001, р/с 40702810608010009443 в ОАО "НОМОС-РЕГИОБАНК", г.Хабаровск, к/с 30101810500000000737, БИК 040813737;

и) нести иные обязанности, установленные договором и законодательством Российской Федерации.

8. Продавец вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора в случае существенного нарушения его условий покупателем. Существенным нарушением условий договора со стороны покупателя признаются:

а) просрочка уплаты цены имущества в случае, если такая просрочка составляет более десяти календарных дней и неуплаченная сумма составляет десять и более процентов от цены имущества;

б) просрочка уплаты цены имущества в случае, если такая просрочка составляет более тридцати календарных дней и неуплаченная сумма составляет менее десяти процентов от цены имущества;

б1) неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязанности, установленной подпунктом "а1" пункта 7 настоящего договора[[5]](#endnote-5);

в) просрочка в приемке имущества составляет более пятнадцати календарных дней против установленной подпунктом б" пункта 7 договора даты.

9. При наличии обстоятельств, предусмотренных пунктом 8 настоящего договора, продавец направляет в адрес покупателя уведомление об отказе от дальнейшего исполнения договора (регистрируемым почтовым отправлением с уведомлением о вручении, телеграммой с уведомлением о вручении, по факсимильной связи, по электронной почте или иным способом, обеспечивающим получение уведомления и фиксацию такого получения). Договор считается расторгнутым с момента получения покупателем уведомления об отказе от исполнения договора, а при уклонении покупателя от получения уведомления – с момента, в который покупатель должен был и мог его получить.

10. В случае расторжения договора по основаниям, предусмотренным пунктом 8 настоящего договора, а также вследствие иных обстоятельств, за которые отвечает покупатель:

а) уплаченная покупателем в целях участия в торгах по продаже имущества сумма задатка ему не возвращается и поступает в доход продавца. В случае если к моменту заключения договора сумма задатка возвращена покупателю, покупатель обязан уплатить сумму задатку в доход продавца;

б) покупатель обязан уплатить неустойку в сумме пять процентов от цены имущества, определенной пунктом 5 настоящего договора (без учета НДС), которая признается штрафной и уплачивается сверх суммы удерживаемого задатка и подлежащих возмещению продавцу убытков;

в) покупатель обязан возместить продавцу сверх удержанного задатка и причитающейся продавцу неустойки причиненные убытки, размер которых складывается из:

- суммы расходов, которые продавец должен понести в целях проведения очередных торгов по продаже имущества и (или) заключения договора купли-продажи имущества с иным лицом;

- разницы между ценой имущества, указанной в пункте 5 договора, и ценой имущества, указанной во вновь заключаемом договоре купли-продажи имущества с иным лицом;

- суммы расходов по содержанию имущества (включая коммунальные, эксплуатационные и иные платежи), которые продавец должен понести с момента расторжения договора до момента, в который договор купли-продажи имущества должен быть заключен с иным лицом в соответствии с положением №3 о порядке, условиях и сроках продажи имущества балансовой стоимостью более ста тысяч рублей, а также имущественных прав общества с ограниченной ответственностью "Каган" (утв. решением комитета кредиторов принципала от 16 февраля 2012 года протокол №15).

В случае если в соответствии с подпунктом "а" настоящего пункта у продавца возникает право оставить уплаченный покупателем задаток за собой либо требовать уплаты возвращенного покупателю задатка, на сумму задатка подлежит начислению НДС, если в момент определения налоговой базы по НДС операции, указанные в подпункте "а" настоящего пункта, в соответствии с законодательством о налогах и сборах будут признаваться облагаемыми НДС. При этом начисленный на сумму задатка НДС уплачивается покупателем на расчетный счет продавца, указанный в договоре, если иной порядок исчисления и уплаты НДС не будет определен законодательством о налогах и сборах.

11. В случае расторжения договора по любым основаниям каждая из сторон обязана возвратить другой стороне все полученное по договору. При этом в случае расторжения договора по основаниям, предусмотренным пунктом 8 договора, а также вследствие иных обстоятельств, за которые отвечает покупатель, из суммы денежных средств, возвращаемых покупателю, вычитаются суммы, указанные в подпункте "е" пункта 7, пункте 10 договора.

12. Расторжение настоящего договора не является основанием для прекращения обязательств, предусмотренных подпунктом "е" пункта 7, пунктами 10, 11 договора.

13. Договор вступает в силу с момента его подписания[[6]](#endnote-6).

14. Все споры и разногласия, вытекающие из договора, рассматриваются в постоянно действующем Третейском суде при НП "Саморегулируемая организация арбитражных управляющих Центрального федерального округа" (город Москва)[[7]](#endnote-7).

15. В части, не урегулированной настоящим договором, стороны руководствуются законодательством Российской Федерации.

16. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, тождественных друг другу по содержанию. Один экземпляр договора передается продавцу, два – покупателю. В целях государственной регистрации перехода права собственности (иного вещного права), постановки имущества на учет в контрольных органах и совершения иных регистрационных действий используется один экземпляр договора, переданный покупателю.

|  |  |
| --- | --- |
| **Продавец**:общество с ограниченной ответственностью "Каган"юридический адрес 680030, г.Хабаровск, ул.Ленина, д.61, оф.21почтовый адрес \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ИНН/КПП 2721089224/272101001р/с 40702810270000011559 в Дальневосточном банке Сбербанка РФ, г.Хабаровскк/с 30101810600000000608БИК 040813608тел./факс \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_E-mail Slesarev\_S@mail.ru**Конкурсный управляющий**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ **С.А.Слесарев** | **Покупатель**:юридический адрес:почтовый адрес:ИНН/КППр/ск/сБИКтел./факсE-mail\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** |

1. Указывается вещное право, которое покупатель получает на имущество. [↑](#endnote-ref-1)
2. Абзац не включается в случае заключения договора с лицом, которому к моменту заключения договора задаток возвращен. [↑](#endnote-ref-2)
3. Подпункт включается в договор купли-продажи, заключаемый с организацией либо индивидуальным предпринимателем. [↑](#endnote-ref-3)
4. При отсутствии оснований для включения в договор купли-продажи подпункта "а1" ссылка на данный подпункт не приводится. [↑](#endnote-ref-4)
5. Подпункт включается в договор купли-продажи, заключаемый с организацией либо индивидуальным предпринимателем. [↑](#endnote-ref-5)
6. В случае если покупатель является лицом, заинтересованным по отношению к продавцу, кредиторам и (или) конкурсному управляющему продавца, пункт излагается в следующей редакции: "13. Договор считается совершенным под отлагательным условием и вступает в силу с момента его согласования (одобрения) собранием (комитетом) кредиторов продавца. Продавец обязан организовать собрание (заседание комитета) кредиторов не позднее четырнадцати дней с момента передачи конкурсному управляющему продавца протокола о подведении результатов торгов, в соответствии с которым покупатель признан победителем торгов по продаже имущества и за покупателем признано право на заключение настоящего договора. В случае если собранием (комитетом) кредиторов принято решение об отказе в согласовании договора, договор считается незаключенным и не порождает правовых последствий". [↑](#endnote-ref-6)
7. По согласованию. [↑](#endnote-ref-7)