**ПРОЕКТ ДОГОВОРА**

**купли-продажи недвижимого имущества с установлением сервитута на пути эвакуации**

**(проект)**

**г. Челябинск «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_ 2014 года**

Общество с ограниченной ответственностью «Стройсвязьурал 1» (ОГРН 1027403885288, ИНН 7453038929, место нахождения: г. Челябинск, ул.Степана Разина, д.9), именуемое в дальнейшем «Продавец», в лице внешнего управляющего Спиридоновой Елены Андреевны, действующего на основании определения Арбитражного суда Челябинской области от 25.04.2013г. по делу №А76-13668/2012 о банкротстве Общества с ограниченной ответственностью «Стройсвязьурал 1» и Устава, с одной стороны,

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ именуемое в дальнейшем «Покупатель», в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые вместе «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Продавец обязуется передать в собственность Покупателя, а Покупатель принять в собственность и оплатить в соответствии с условиями настоящего Договора следующее недвижимое имущество, (далее именуемое «Имущество», «Объект», «Помещение»).

*нежилое помещение №7 (часть нежилого здания - подземный торгово-досуговый комплекс), общей площадью 2 349,9 кв.м., расположенное по адресу г.Челябинск, пл. Революции, д. б/н, кадастровый номер 74:36:0407003:509*

Право собственности ООО «Стройсвязьурал 1» зарегистрировано Управлением Росреестра по Челябинской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним \_\_\_\_\_\_ года сделана запись регистрации № \_\_\_\_\_;

2.Указанное имущество продается на основании Протокола № \_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ об итогах электронных торгов по продаже имущества должника ООО «СТРОЙСВЯЗЬУРАЛ 1».

3. Цена Недвижимого имущества, передаваемого по настоящему Договору, составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей (с НДС). Задаток, внесенный Покупателем, засчитывается в счет оплаты приобретаемого недвижимого имущества.

4. Оплата цены Недвижимого имущества производится Покупателем путем перечисления денежных средств по следующим реквизитам:

Получатель - ООО «СТРОЙСВЯЗЬУРАЛ 1», ИНН 7453038929, КПП 745101001,

р/с 40702810372000005733 в Челябинском отделении №8597 ОАО Сбербанк России

к/с 30101810700000000602 в ГРКЦ ГУ БАНКА РОССИИ ПО ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛ. Г. ЧЕЛЯБИНСК

БИК 047501602

ИНН 7707083893/КПП 745302001

5. Оплата Покупателем производится в течения 30 календарных дней с момента подписания настоящего договора с учетом внесенного задатка на расчетный счет Продавца.

В случае приобретения Имущества за счет кредитных средств, Покупатель обязуется осуществить оплату в течение трех рабочих дней с момента государственной регистрации договора последующей ипотеки (с согласия ОАО «Сбербанк России») в пользу банка, кредитующего Покупателя, но не позднее 30 дней с момента подписания настоящего договора купли-продажи. Ответственность за подписание со своей стороны договора последующей ипотеки и получение письма Сбербанка (первый залогодержатель) о предоставлении согласия на государственную регистрацию последующей ипотеки, а также связанные с этим риски принимает на себя Продавец.

6. Продавец передает Покупателю имущество по акту приема-передачи, подписываемому обеими Сторонами, в течение 3-х дней после полной оплаты Покупателем недвижимого имущества.

Имущество передается в состоянии позволяющем его использовать по функциональному назначению – коммерческая торговая недвижимость.

6.1. Часть нежилого помещение № 7 – проходы (коридор), общей площадью \_\_\_\_ кв.м., выделенные в техническом плане помещения необходимы и Продавцу и Покупателю для обеспечения беспрепятственного прохода для неограниченного круга лиц к смежным помещениям торгового комплекса, и как пути общей эвакуации из подземного торгового комплекса.

6.2. В соответствии со [ст. 274](consultantplus://offline/ref=2335C294C0AFEB8887097CAA30EC4BD9DF59F75714B686804B41DE70176686909A9D63ED9E060904E9yCT) и [277](consultantplus://offline/ref=2335C294C0AFEB8887097CAA30EC4BD9DF59F75714B686804B41DE70176686909A9D63ED9E060907E9y1T) ГК РФ Покупатель предоставляет Продавцу право ограниченного пользования нежилым помещением № 7 в границах прохода общей площадью \_\_\_\_\_\_ кв. м. на условиях сервитута. Границы сервитута определены границами коридора (прохода) в соответствии с техническим планом помещения.

6.3. Сервитут является бессрочным. Сервитут является безвозмездным, что не исключает обязанности Продавца участвовать в общих расходах Сторон по содержанию и ремонту помещения в границах сервитута.

6.4. Сервитут подлежит государственной регистрации в установленном законом порядке, как обременение прав Собственника (Покупателя по настоящему Договору) на Помещение и вступает в силу с момента таковой. До момента государственной регистрации Продавец и неограниченный круг лиц имеют право беспрепятственного прохода в смежные помещения подземного торгового комплекса.

Расходы, связанные с проведением государственной регистрации, несет Продавец.

7. Право собственности на имущество переходит к Покупателю с момента Государственной регистрации права в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области и полной его оплаты в соответствии с условиями настоящего договора.

8. Имущество является предметом залога по договору ипотеки № 64899 от 23.05.2007 г., заключеннму между ООО «Стройсвязьурал 1» и ОАО «Сбербанк России». Продажа заложенного имущества в соответствии с действующим законодательством РФ влечет за собой прекращение права залога.

Снятие обременения производится Продавцом и Кредитором в течение 5 дней со дня государственной регистрации права собственности Покупателя на объект.

9. Недвижимое имущество обременено арендой в пользу \_\_\_\_\_ (ИНН \_\_\_\_\_\_\_) на срок до \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2014г.;

В соответствии со ст. 617 ГК РФ, переход права собственности на сданное в аренду имущество к Покупателю не является основанием для изменения или расторжения договора аренды. Продавец обязуется известить арендаторов о смене собственника в течение 3-х дней с даты государственной регистрации перехода права собственности.

Продавец обязуется направить денежные средства, поступившие от Покупателя по настоящему договору купли-продажи на погашение требований залогодержателя имущества.

10. Покупатель с момента государственной регистрации права собственности на имущество, указанное в настоящем договоре, осуществляет права владения, пользования и распоряжения данным имуществом в соответствии с его назначением, принимает на себя обязанности по оплате энергоносителей (электричество по показаниям приборов индивидуального учета, теплоснабжение - пропорционально площади, приобретенного имущества по ставкам, не выше установленных законом тарифов), и услуг управляющей организации (охрана, уборка мест общего пользования, водоснабжение и водоотведение торгового комплекса, содержание и ремонт общих инженерных сетей торгового комплекса исходя из стоимости не менее 164 рублей за 1 кв. м. в месяц).

11. Смысл и содержание ст. 209, 288, 292, 460, 556 ГК РФ и настоящего договора сторонам ясны и полностью соответствуют их намерениям.

12. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим российским законодательством.

13. Расходы по государственной регистрации права собственности несет Покупатель.  
14. Настоящий Договор составлен и подписан в 4 (четырех) экземплярах, один из которых для Управления Росреестра по Челябинской области, один экземпляр для Продавца, один экземпляр для Покупателя, один экземпляр для залогодержателя.

15. Адреса, банковские реквизиты и подписи Сторон

|  |  |
| --- | --- |
| **Продавец: ООО «Стройсвязьурал 1»**  454091, г. Челябинск, ул. Ст. Разина, д. 9,  тел./факс (351) 266-65-16, 727-71-71,  ОГРН 1027403885288 ИНН 7453038929, КПП 745101001,  р/с 40702810372000005733 в Челябинском отделении №8597 ОАО Сбербанк России  к/с 30101810700000000602 в ГРКЦ ГУ БАНКА РОССИИ ПО ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛ. Г. ЧЕЛЯБИНСК  БИК 047501602  ИНН 7707083893/КПП 745302001 | **Покупатель:** |
| **Внешний управляющий ООО «Стройсвязьурал 1»**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Е.А. Спиридонова** |  |