**ДОГОВОР**

**о задатке**

**г. Москва** «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2016 года

**Общество с ограниченной ответственностью «Регион» (далее - ООО «Регион»),** от имени и в интересах которого на основании договора на организацию и проведение торгов № КА(04-2-006) от 14.06.2016 года, заключенного между ООО «Регион» и ООО «Кайзен», действует Общество с ограниченной ответственностью «Кайзен», именуемое в дальнейшем **«Организатор торгов»**, в лице генерального директора ООО «Кайзен» Шевцова Олега Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, именуемое в дальнейшем **«Заявитель»**, с другой стороны,

совместно именуемые **«Стороны»**, а каждое в отдельности – **«Сторона»**,

заключили настоящий договор (далее – **«Договор»**) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Заявитель обязуется внести в порядке, предусмотренном в п.2.1.1 Договора, задаток в сумме 75 417 450,16 (Семьдесят пять миллионов четыреста семнадцать тысяч четыреста пятьдесят рублей 16 копеек) рублей РФ, НДС не облагается (далее – **«задаток»**), для участия в проводимых 04.08.2016 года открытых торгах в форме аукциона по продаже имущества ООО «Регион», перечень которого указан в п.1.2 настоящего Договора (далее соответствующее имущество все вместе именуется **«имущество»** или **«Лот №1»**, а каждое в отдельности – **«здание»**), признанного Решением Арбитражного суда города Москвы от 20 января 2015 года по делу№ А40-172864/2014 несостоятельным (банкротом) (далее – **«торги»**).

Задаток вносится в целях участия в торгах и обеспечивает:

А) заключение Заявителем в качестве покупателя – как победителя торгов или как единственного участника торгов, признанных несостоявшимися, и заявка которого на участие в торгах содержит предложение о цене имущества не ниже установленной начальной цены продажи имущества, указанной в первом абзаце п.1.3 Договора, с ООО «Регион» в качестве продавца договора купли-продажи имущества (далее именуется – **«договор купли-продажи»**);

Б) исполнение Заявителем как покупателем будущих обязательств по оплате цены имущества по договору купли-продажи на условиях и в срок, которые будут предусмотрены в заключенном Заявителем с ООО «Регион» в качестве продавца договоре купли-продажи.

1.2. Перечень имущества ООО «Регион», подлежащего продаже на торгах:

**Лот № 1:**

| № п/п | Наиме-нование | Назначение здания | Кадастровый номер здания | Адрес (местоположение) здания | Характеристики здания |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| 1 | здание | нежи­лое | 77:08:0005010:1071 | г. Москва, Волоколамское шоссе, домовл. 89 | 5-этажный, общая площадь 6 272,90 кв. м, инв. № 45:283:002:000124230 |
| 2 | здание | нежи­лое | 77:08:0005010:1072 | г. Москва, Волоколамское шоссе, домовл. 89, строен. 1 | 4-этажный, общая площадь 14 674,10 кв. м, инв. № 45:283:002:000124240 |
| 3 | здание | нежи­лое | 77:08:0005010:1074 | г. Москва, Волоколамское шоссе, домовл. 89, строен. 2 | 3-этажный, общая площадь 9 229,70 кв. м, инв. № 45:283:002:000124260 |
| 4 | здание | нежи­лое | 77:08:0005010:1075 | г. Москва, Волоколамское шоссе, домовл. 89, строен. 3 | 1-этажный, общая площадь 20,40 кв. м, инв. № 45:283:002:000124380 |
| 5 | здание | нежи­лое | 77:08:0005010:1076 | г. Москва, Волоколамское шоссе, домовл. 89, строен. 4 | 1-этажный, общая площадь 20,40 кв. м, инв. № 45:283:002:000124390 |
| 6 | здание | нежи­лое | 77:08:0005010:1073 | г. Москва, Волоколамское шоссе, домовл. 89, строен. 5 | 1-этажный, общая площадь 106,5 кв. м, инв. № 45:283:002:000124250 |

1.3. Начальная цена продажи имущества на торгах составляет 754 174 501,60 (Семьсот пятьдесят четыре миллиона сто семьдесят четыре тысячи пятьсот один рубль 60 копеек) рублей, НДС не облагается, при этом начальная цена продажи каждого здания на торгах составляет:

| № п/п | Наиме-нование, назначение | Кадастровый номер | Начальная цена продажи здания  на первых торгах, руб. |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1 | Здание нежилое | 77:08:0005010:1071 | 190 645 912,00 (Сто девяносто миллионов шестьсот сорок пять тысяч девятьсот двенадцать рублей), НДС не облагается |
| 2 | Здание нежилое | 77:08:0005010:1072 | 349 646 726,40 (Триста сорок девять миллионов шестьсот сорок шесть тысяч семьсот двадцать шесть рублей 40 копеек), НДС не облагается |
| 3 | Здание нежилое | 77:08:0005010:1074 | 205 405 773,60 (Двести пять миллионов четыреста пять тысяч семьсот семьдесят три рубля 60 копеек), НДС не облагается |
| 4 | Здание нежилое | 77:08:0005010:1075 | 1 753 208,00 (Один миллион семьсот пятьдесят три тысячи двести восемь рублей),  НДС не облагается |
| 5 | Здание нежилое | 77:08:0005010:1076 | 1 675 946,40 (Один миллион шестьсот семьдесят пять тысяч девятьсот сорок шесть рублей 40 копеек), НДС не облагается |
| 6 | Здание нежилое | 77:08:0005010:1073 | 5 046 935,20 (Пять миллионов сорок шесть тысяч девятьсот тридцать пять рублей 20 копеек), НДС не облагается |

1.4. Задаток составляет сумму в размере 10 % (Десять процентов) от начальной цены продажи имущества, указанной в первом абзаце п. 1.3 Договора (НДС не облагается)

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

**2.1. Заявитель обязан:**

2.1.1. Внести задаток в пользу ООО «Регион» посредством безналичного перечисления платежным поручением денежных средств в рублях РФ в сумме задатка, указанной в п.1.1 Договора, на счет ООО «Регион», соответствующий счету, указанному в сообщении о продаже имущества, а именно:

Получатель: ООО «Регион» (ОГРН 1107746080617, ИНН 7705909479; КПП 772301001), р/с 40702810100080000660 в Нижегородском филиале ПАО Банка «ФК Открытие», г. Нижний Новгород, к/с 30101810300000000881, БИК 042282881.

В назначении платежа должно быть указано: «задаток для участия в торгах по продаже имущества ООО «Регион» Лот \_\_\_\_\_\_», а также ссылка на реквизиты настоящего Договора (если применимо).

Заявитель обязуется внести задаток в такой срок, чтобы обеспечить поступление задатка в сумме, указанной в п. 1.1 настоящего Договора, на счет ООО «Регион», указанный в сообщении о проведении торгов,не позднее срока, указанного в сообщении о проведении торгов, а именно: не позднее 02.08.2016 года до 17.00 ч. (мск) (поступление задатка на счет ООО «Регион», указанный в сообщении о проведении торгов, должно быть подтверждено на 02.08.2016 года до 17.00 ч. (мск)).

Моментом поступления задатка считается момент зачисления денежных средств в размере суммы задатка, указанной в п.1.1 Договора, на счет, указанный в настоящем п.2.1.1 Договора.

Исполнение обязательств Заявителя по внесению (перечислению) задатка по частям не допускается. Исполнение обязательств Заявителя по уплате задатка третьим лицом не допускается.

2.1.2. В случае признания Заявителя победителем торгов, в срок не позднее 5 (Пяти) календарных дней с даты получения Заявителем предложения ООО «Регион» в качестве продавца о заключении договора купли-продажи Заявитель обязуется, в качестве покупателя, заключить с ООО «Регион», в качестве продавца, договор купли-продажи, при этом перечисленный Заявителем задаток засчитывается ООО «Регион» в качестве продавца в счет оплаты цены имущества по договору купли-продажи в порядке, предусмотренном договором купли-продажи.

2.1.3. В случае, если к участию в торгах, признанных несостоявшимися, был допущен только один участник – Заявитель, заявка которого на участие в торгах содержала предложение о цене имущества не ниже установленной начальной цены продажи имущества, указанной в первом абзаце п.1.3 Договора, и Заявителю было направлено ООО «Регион» в качестве продавца предложение о заключении договора купли-продажи как с единственным участником торгов, – договор купли-продажи заключается ООО «Регион» в качестве продавца с Заявителем в соответствии с представленным им предложением о цене имущества в течение 5 (Пяти) календарных дней с даты получения предложения ООО «Регион» в качестве продавца о заключении договора купли-продажи. При этом перечисленный Заявителем задаток Заявителю не возвращается и засчитывается в счет оплаты цены имущества по договору купли-продажи в порядке, предусмотренном договором купли-продажи.

2.1.4. Денежные средства, уплаченные Заявителем в качестве задатка, Заявителю не возвращаются (обращаются в пользу и в собственность ООО «Регион») в следующих случаях:

А) в случае незаключения Заявителем договора купли-продажи в любом из случаев, указанных в п.2.1.2 или п.2.1.3 Договора, - с момента истечения срока, установленного соответственно п.2.1.2 или п.2.1.3 Договора (в зависимости от того, что применимо);

Б) в случаях неисполнения или ненадлежащего исполнения Заявителем, как покупателем, в порядке и в срок, предусмотренные договором купли-продажи, заключенным Заявителем, обязательств по оплате цены имущества по договору купли-продажи;

В) в иных случаях, предусмотренных законодательством РФ (при отсутствии оснований для возврата задатка Заявителю, указанных в п.2.2.1 – п.2.2.4 Договора).

**2.2. ООО «Регион» обязан обеспечить:**

2.2.1. В случае отзыва Заявителем поданной заявки на участие в торгах до окончания срока представления заявок на участие в торгах – возврат Заявителю задатка в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания протокола о результатах проведения торгов.

2.2.2. В случае отказа ООО «Регион» от проведения торгов – возврат Заявителю задатка в срок не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты принятия ООО «Регион» решения об отказе от проведения торгов.

2.2.3. В случае непризнания Заявителя участником торгов, в том числе в связи с нарушением Заявителем порядка и/или срока для оплаты задатка в полной сумме, указанной в п.1.1 Договора, – возврат Заявителю задатка в срок не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания протокола о результатах проведения торгов.

2.2.4. В случае непризнания Заявителя победителем торгов, и отсутствии оснований, указанных в п.2.1.3 Договора, – возврат Заявителю задатка в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания протокола о результатах проведения торгов.

2.3. При наступлении оснований для возврата ООО «Регион» Заявителю задатка (за исключениями, предусмотренными п.2.1.2, п.2.1.3 и п.2.1.4 Договора), возврат задатка Заявителю осуществляется ООО «Регион» посредством безналичного перечисления денежных средств в сумме внесенного задатка в рублях РФ платежным поручением на счет Заявителя, указанный в разделе 5 Договора или – в случае получения ООО «Регион» письменного указания Заявителя о необходимости перечисления денежных средств на иной счет Заявителя – на иной счет, указанный Заявителем (при условии что такое указание получено ООО «Регион» не менее, чем за 5 (пять) рабочих дней до наступления соответствующего срока возврата задатка.

В случае получения ООО «Регион» от Заявителя акцепта настоящего Договора в порядке, определенном в п.3.2 Договора, при наступлении оснований для возврата ООО «Регион» такому Заявителю задатка (за исключениями, предусмотренными п.2.1.2, п.2.1.3 и п.2.1.4 Договора), возврат задатка осуществляется ООО «Регион» безналичным перечислением денежных средств платежным поручением на счет Заявителя, указанный Заявителем в письменном виде в течение 5 (пять) рабочих дней со дня поступления в адрес ООО «Регион» соответствующего письма Заявителя, содержащего реквизиты, необходимые для совершения платежа.

2.4. Стороны согласовали, что на любые суммы денежных обязательств одной из Сторон Договора перед другой Стороной Договора, в том числе на сумму долга одной из Сторон Договора перед другой Стороной Договора, на сумму денежных обязательств одной из Сторон Договора перед другой Стороной Договора, возникших в связи с расторжением Договора по любым основаниям, проценты, предусмотренные статьей 317.1 Гражданского Кодекса РФ, и проценты по коммерческому кредиту не начисляются и уплате ни одной из Сторон в пользу другой Стороны не подлежат.

3. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

3.1. Настоящий Договор считается заключенным с момента его подписания Сторонами или с момента получения ООО «Регион» от Заявителя акцепта настоящего Договора в порядке, определенном в п.3.2 Договора, и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств.

3.2. Акцептом настоящего Договора в соответствии с п.4.4 Порядка проведения торгов в электронной форме по продаже имущества или предприятия должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, Требований к операторам электронных площадок, к электронным площадкам, в том числе технологическим, программным, лингвистическим, правовым и организационным средствам, необходимым для проведения торгов в электронной форме по продаже имущества или предприятия должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, внесении изменений в приказ Минэкономразвития России от 5 апреля 2013 г. № 178 и признании утратившими силу некоторых приказов Минэкономразвития России, утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 23.07.2015 № 495, признается перечисление Заявителем задатка в полной сумме, указанной в п.1.1 Договора, на счет, указанный в сообщении о продаже имущества, соответствующий счету, указанному в п.2.1.1 Договора. Моментом акцепта настоящего Договора считается момент зачисления денежных средств в размере, указанном в п. 1.1 Договора на счет ООО «Регион», указанный в п. 2.1.1 Договора.

4. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

4.1. В случае, если Заявитель является юридическим лицом, настоящим он подтверждает и гарантирует, что до момента заключения настоящего Договора Заявителем получены все необходимые для совершения данной сделки корпоративные разрешения, согласия и/или одобрения органов управления Заявителя в порядке, предусмотренном учредительными документами Заявителя и применимым правом страны регистрации Заявителя.

В случае, если Заявитель является физическим лицом, настоящим он подтверждает и гарантирует, что до момента заключения настоящего Договора Заявителем получены все необходимые для совершения данной сделки согласия, одобрения, согласования, предусмотренные в соответствии с применимым правом и необходимые для заключения Заявителем настоящего Договора.

4.2. Все споры, разногласия или требования, возникшие из настоящего Договора или в связи с ним, в том числе касающиеся его толкования, исполнения, нарушения (включая неисполнение или ненадлежащее исполнение), прекращения или недействительности (далее – «споры», а каждый в отдельности - «спор»), подлежат разрешению в Арбитражном суде города Москвы в соответствии с нормами процессуального права Российской Федерации. Правовыми нормами, избранными Сторонами как нормы, применимые к существу спора, являются нормы материального права Российской Федерации.

При этом Стороны установили, что до передачи спора на рассмотрение в Арбитражный суд города Москвы одна Сторона обязуется направить другой Стороне письменную претензию (требование).

Спор, возникший из настоящего Договора или в связи с ним, может быть передан Стороной, направившей претензию (требование), на разрешение Арбитражного суда по истечении 20 (Двадцати) календарных дней со дня доставки   другой Стороне претензии (требования).

Однако в случае, если для рассмотрения спора согласно действующему законодательству РФ претензионный или иной досудебный порядок урегулирования не применяется, то Стороны передают спор на рассмотрение в Арбитражный суд города Москвы, минуя претензионный порядок.

5. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

|  |  |
| --- | --- |
| **ООО «Регион»**  ОГРН 1107746080617  ИНН 7705909479  КПП 772301001  Адрес юридического лица: 109390, г. Москва, ул. Люблинская, д.47, этаж1, помещение VII, комната 1  Реквизиты для перечисления задатка:  р/с 40702810100080000660  в Нижегородском филиале ПАО Банка «ФК Открытие», г. Нижний Новгород,  к/с 30101810300000000881,  БИК 042282881  Получатель: ООО «Регион»  (ОГРН 1107746080617, ИНН 7705909479;  КПП 772301001) | **Заявитель**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Для юр. лица:  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Адрес юридического лица:\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  ОГРН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  КПП\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Р/с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_г.\_\_\_\_\_\_\_\_\_  К/c\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  БИК \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Для физ. лица:  ФИО \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Паспорт \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Адрес регистрации:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Р/с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_г.\_\_\_\_\_\_\_\_\_  К/c\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  БИК \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| От имени ООО «Регион» -  Организатор торгов -  ООО «Кайзен», действующий  на основании договора на организацию и проведение торгов № КА(04-2-006) от 14.06.2016 г.  Генеральный директор ООО «Кайзен»  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ О.А. Шевцов | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |