**Договор купли-продажи имущества**

**в соответствии с проведенными торгами в форме аукциона**

(форма)

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

Конкурсный управляющий **Общества с ограниченной ответственностью «Торговый Дом «Олимп» (ООО «Торговый Дом «Олимп»)** Кондратьев Сергей Витальевич (ИНН 166000844729, регистрационный номер в сводном государственном реестре арбитражных управляющих 335), член Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация арбитражных управляющих Центрального федерального округа» (ИНН 7705431418, ОГРН 1027700542209, адрес 109316, Москва, Остаповский проезд, д.3, строение 6, оф. 201, 208), действующий на основании Решения Арбитражного суда Республики Татарстан от 09.06.2016г. № А65-29280/2015, именуемый в дальнейшем «Продавец», с одной стороны,

и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое (-ый; -ая) в дальнейшем «Покупатель», в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с другой стороны,

далее совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. Предмет и общие условия договора**

1.1. Продавец передает в собственность Покупателя, а покупатель принимает и оплачивает на условиях и по цене, указанной в Протоколе о результатах открытых торгов в форме аукциона по продаже имущества, включенного в Лот от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 201\_\_ года № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (далее по тексту - Протокол), следующее недвижимое имущество (далее по тексту – «недвижимое имущество»):

1.1.1. объект недвижимости – помещение №1Н, назначение: нежилое, общей площадью 49,4 (Сорок девять целых четыре десятых) кв.м., этаж 1, номера на поэтажном плане 86,87А,88,88А, расположенное по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Рихарда Зорге, д. 70, кадастровый номер 16:50:160304:687;

1.1.2. объект недвижимости – помещение №2Н, назначение: нежилое, общей площадью 767,1 (Семьсот шестьдесят семь целых одна десятая) кв.м., этаж 1, номера на поэтажном плане 49А,50А,61,80,82,82А,82Б,82В,82Д,83,83А,83Б,84,89,90,92,93,94, расположенное по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Рихарда Зорге, д. 70, кадастровый номер 16:50:160304:686;

1.1.3. объект недвижимости – помещение №3Н, назначение: нежилое, общей площадью 12,8 (Двенадцать целых восемь десятых) кв.м., этаж 1, номера на поэтажном плане 95, расположенное по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Рихарда Зорге, д. 70, пом.3Н, кадастровый номер 16:50:160304:688;

1.1.4. объект недвижимости – помещение №4Н, назначение: нежилое, общей площадью 9,1 (Девять целых одна десятая) кв.м., этаж 1, номера на поэтажном плане 81, расположенное по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Рихарда Зорге, д. 70, пом.4Н, кадастровый номер16:50:160304:683;

1.1.5. объект недвижимости – помещение №5Н, назначение: нежилое, общей площадью 133,9 (Сто тридцать три целых девять десятых) кв.м., этаж 1, номера на поэтажном плане №62-75, расположенное по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Рихарда Зорге, д. 70, кадастровый номер16:50:160304:684;

1.1.6. объект недвижимости – помещение, назначение: нежилое, общей площадью 1436,8 (Одна тысяча четыреста тридцать шесть целых восемь десятых) кв.м., этаж 1, номера на поэтажном плане 1,1А,2,2А,2Б,3,4,4А,5-8,8А,8Б,8В,9,9А,9Б,10-12,12А,13,14,14А,19,20,20А,21-36,49,52 расположенное по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Рихарда Зорге, д. 70, пом.6Н, кадастровый номер 16:50:160304:689;

1.1.7. объект недвижимости – помещение №7Н, назначение: нежилое, общей площадью 24,8 (Двадцать четыре целых восемь десятых) кв.м., этаж 1, номера на поэтажном плане 15, расположенное по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Рихарда Зорге, д. 70, пом.7Н кадастровый номер 16:50:160304:685.

1.2. На вышеуказанное недвижимое имущество имеются следующие обременения и ограничения:

1.2.1. Объекты, указанные в пп. 1.1.1 – 1.1.7 Договора, находятся в залоге у ПАО "Сбербанк России" в соответствии с Договором ипотеки №51130162/1 от 23.09.2013г., зарегистрированном в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 02.10.2013г., номер государственной регистрации 16-16-01/291/2013-558.

1.2.2. помещение №2Н сдано в аренду Обществу с ограниченной ответственностью «Агроторг» на срок с 21.07.2009г. по 21.07.2019г. на основании Договора аренды нежилого помещения №16-АД от 21.07.2009г. и дополнительного соглашения к нему от 21.05.2012г. (договор аренды зарегистрирован в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 27.06.2012, номер регистрации 16-16-01/232/2012-454);

1.2.3. часть помещения №6Н сдано в аренду Обществу с ограниченной ответственностью «Восток» на срок с 03.09.2013г. по 03.09.2018г. на основании Договора аренды помещения А-033 от 03.09.2013г. с дополнительными соглашениями к нему (договор аренды зарегистрирован в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 24.04.2014, номер регистрации 16-16-01/046/2014-415);

1.2.4. часть помещения №6Н сдано в аренду Обществу с ограниченной ответственностью «МАПАЯ» на срок 5 лет с даты государственной регистрации Договора аренды помещения А-031 от 21.07.2014г. с дополнительными соглашениями к нему (договор аренды зарегистрирован в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 06.07.2015, номер регистрации 16-16/001-16/097/005/2015-4925/1.

1.2.5. часть помещения №6Н общей площадью 302 кв.м. сдано в аренду ПАО «Сбербанк России» на срок – 62 месяца на основании Договора аренды №А-030 от 11.04.2014г.

1.2.6. на помещения 1 этажа заключены 18 договоров краткосрочной аренды сроком на 11 месяцев.

1.3. Продавец заверяет и гарантирует, что обладает всеми необходимыми полномочиями на заключение настоящего Договора и исполнение своих обязательств по нему.

1.4. К Покупателю с момента выполнения им условий предусмотренных настоящим договором переходят все права на имущество Продавца, выигранное на торгах.

1.5. Имущество передается Продавцом Покупателю после того, как Покупатель исполнит свои обязательства по оплате в размере и сроки предусмотренные настоящим договором. После этого Сторонами договора подписывается акт приема – передачи активов.

1.6. Перед заключением настоящего Договора покупатель ознакомился с фактическим состоянием имущества, подлежащего передаче по настоящему Договору.

1.7. После подписания настоящего Договора покупатель не вправе заявлять продавцу претензии относительно качественных свойств имущества, подлежащего передаче по настоящему договору.

**2. Обязанности Сторон**

2.1. Продавец обязуется:

2.1.3. Передать Покупателю имущество по акту приема - передачи.

2.1.4. Передать Покупателю по акту приема – передачи, все необходимые документы, имеющиеся в наличии у Продавца, подтверждающие права Продавца на передаваемое имущество, в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента поступления на расчетный счет Продавца денежных средств в соответствии с настоящим договором.

2.2. Покупатель обязан:

2.2.1. Оплатить полную стоимость имущества в соответствии с настоящим договором.

2.2.2. В течение 5 (пяти) рабочих дней со дня исполнения всех своих обязательств, предусмотренных настоящим договором, принять от Продавца имущество по акту приема - передачи.

**3. Цена и порядок расчетов**

3.1. Цена продажи недвижимого имущества, включенного в Лот, определена по итогам аукциона и составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей, НДС не облагается, в том числе:

- стоимость помещения №1Н в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_), НДС не облагается.

- стоимость помещения №2Н в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_), НДС не облагается.

- стоимость помещения №3Н в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_), НДС не облагается.

- стоимость помещения №4Н в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_), НДС не облагается.

- стоимость помещения №5Н в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_), НДС не облагается.

- стоимость помещения №6Н в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_), НДС не облагается.

- стоимость помещения №7Н в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_), НДС не облагается.

3.2. Задаток, уплаченный Покупателем Организатору открытых аукционных торгов АО «Российский аукционный дом» (АО «РАД») в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей засчитывается в счет исполнения Покупателем обязанности по уплате цены недвижимого имущества, согласно условиям Договора о задатке №\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_2016г. и в соответствии с частью 4 статьи 448 ГК РФ).

Подлежащая оплате оставшаяся часть цены недвижимого имущества по Договору составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) руб., НДС не облагается. Оплата оставшейся цены имущества по настоящему договору осуществляется Покупателем безналичным платежом на расчетный счет ООО «Торговый Дом «Олимп» по следующим реквизитам: Специальный банковский счет: №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ БИК \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, Кор. счет № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в течение 30 (тридцати) дней с даты подписания настоящего договора.

3.3. Обязательства Покупателя по оплате цены продажи недвижимого имущества считаются выполненными с момента зачисления подлежащей оплате суммы в полном объеме на счет Продавца.

**4. Передача имущества и переход риска случайной гибели имущества**

4.1. Продавец в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня исполнения Покупателем всех своих обязательств, предусмотренных настоящим договором, обязан передать Покупателю имущество. Передача имущества осуществляется посредством подписания Сторонами акта приема - передачи. Момент подписания акта приема - передачи является моментом передачи имущества Покупателю.

4.2. Стороны договора определили, что Продавец осуществляет подготовку имущества к передаче их Покупателю, в том числе составление и представление на подписание акта приема - передачи. Указанные действия осуществляются Продавцом своими силами и за свой счет.

4.3. Имущество считается переданными Покупателю с момента подписания акта приема - передачи обеими Сторонами договора. С указанного момента на Покупателя переходит риск случайной гибели или случайного повреждения недвижимого имущества, переданного Продавцом.

**5. Возникновение права собственности**

5.1. Покупатель приобретает право собственности (владения, пользования, распоряжения) на указанное недвижимое имущество после государственной регистрации перехода права собственности. Сторона, необоснованно уклоняющаяся от государственной регистрации перехода права собственности, возмещает другой стороне убытки, вызванные задержкой регистрации.

5.2. Переход права собственности подлежит регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан.

**6. Ответственность Сторон**

6.1. Сторона договора, имущественные интересы (деловая репутация) которой нарушены в результате неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору другой Стороной, вправе требовать полного возмещения причиненных ей этой Стороной убытков, под которыми понимаются расходы, которые Сторона, чье право нарушено, произвела или произведет для восстановления своих прав и интересов; утрата, порча или повреждение товара (реальный ущерб), а также неполученные доходы, которые эта Сторона получила бы при обычных условиях делового оборота, если бы ее права и интересы не были нарушены (упущенная выгода).

6.2. Любая из Сторон настоящего договора, не исполнившая обязательства по договору или исполнившая их ненадлежащим образом, несет ответственность за упомянутое при наличии вины (умысла или неосторожности).

6.3. Отсутствие вины за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договору доказывается Стороной, нарушившей обязательства.

6.4. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по договору при выполнении его условий, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор).

**7. Порядок разрешения споров**

7.1. Споры, вытекающие из настоящего Договора, подлежат рассмотрению в арбитражном суде Республики Татарстан в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

**8. Заключительные положения**

8.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания и действует до момента окончания исполнения Сторонами договора своих обязательств по нему.

8.2. Настоящий Договор составлен в 3-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу: один - для Продавца, один - для Покупателя, один экземпляр подлежит передаче в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан.

8.3. По всем вопросам, не нашедшим решения в условиях настоящего договора, но прямо или косвенно вытекающим из отношений Сторон по нему, затрагивающих имущественные интересы и деловую репутацию Сторон настоящего договора, имея в виду необходимости защиты их охраняемых законом прав и интересов, Стороны настоящего договора будут руководствоваться нормами и положениями действующего законодательства Российской Федерации.

**9. Реквизиты и подписи Сторон**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Продавец** | | **Покупатель** |
| Конкурсный управляющий  ООО «Торговый Дом «Олимп» | | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | | |

**Подписи сторон:**

|  |  |
| --- | --- |
| **Конкурсный управляющий** | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** |
| **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **М.п.** | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **М.п.** |