**Договор**

**купли-продажи имущества**

|  |  |
| --- | --- |
| **Город \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** | **«\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2017г.** |

**Закрытое акционерное общество «Строитель»** (ОГРН 1025403192870, ИНН 5407244514, адрес места нахождения: 630007, г. Новосибирск, ул. Советская, д. 5), в лице Конкурсного управляющего **Гладкова Игоря Владимировича**, действующего на основании Решения Арбитражного суда Новосибирской области от 03.04.2017 по делу № А45-3114/2017, (далее – ЗАО «Строитель» или «Продавец»), с одной стороны,

**и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** (далее – «Покупатель»), в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с другой стороны,

именуемые вместе "Стороны", а по отдельности "Сторона", заключили настоящий договор (далее - "Договор") о нижеследующем:

1. **ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. В соответствии с настоящим Договором и Протоколом о результатах проведения торгов по продаже имущества ЗАО «Строитель» по лоту № 1 от «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2017 года Продавец обязуется передать в собственность Покупателю, а Покупатель принять и оплатить недвижимое имущество, оборудование, предназначенное для его обслуживания, а также иное движимое имущество согласно прилагаемым перечням (далее по тексту вместе именуемое – Имущество), являющимся неотъемлемой частью настоящего Договора. Перечень недвижимого имущества, входящего в предмет Договора (далее – Недвижимое имущество), содержится в Приложении № 1 к настоящему Договору. Перечень оборудования и иного движимого имущества, входящего в предмет Договора (далее – Движимое имущество), содержится в Приложении № 2 к настоящему Договору.

1.2. Имущество, передаваемое по настоящему Договору, принадлежит Продавцу на праве собственности.

1.3. Имущество продается Покупателю, признанному Победителем торгов по продаже имущества ЗАО «Строитель» по лоту №1 в соответствии с Протоколом от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2017 года. Организатор торгов - АО «Российский аукционный дом» (ИНН 7838430413, ОГРН 1097847233351, адрес: 190000, Санкт-Петербург, переулок Гривцова, дом 5, лит. В). Торги проведены в электронной форме на электронной площадке АО «Российский аукционный дом» по адресу сети Интернет: <http://bankruptcy.lot-online.ru>.

1.4. Подведение итогов торгов по продаже лота №1 проведено \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2017 года, в соответствии с объявлением, опубликованном в газете «Коммерсантъ» №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_2017 года и в печатном издании «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_» № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2017 года, в соответствии со ст.ст. 110, 138,139 Федерального закона РФ «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 года № 127-ФЗ, Порядка проведения торгов в электронной форме по продаже имущества или предприятия должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве (Приложение № 1 к Приказу Минэкономразвития РФ от 23.07.2015 N 495).

1.5. Продавец гарантирует, что на момент заключения настоящего Договора Имущество в споре не состоит, не продано (в отношении него отсутствуют обязательства продажи третьим лицам), не подарено и не отчуждено другим образом, в отношении него нет предпосылок возникновения указанных обязательств. Текущее обременение Недвижимого имущества на момент заключения Договора указано в п.1.6. Договора и в Приложении № 3 к настоящему Договору.

1.6. Недвижимое имущество является предметом залога в пользу «Газпромбанк» (Акционерное общество) по договорам залога №2912-079-42820/н от «19» июня 2012, №5282/1/н от15.11.2012, №2915-013-72820/1/н от 28.08.2015.

**2. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

2.1. Общая цена приобретаемого по настоящему Договора Имущества определена по итогам проведения торгов по продаже имущества ЗАО «Строитель» по лоту № 1 и в соответствии с Протоколом от «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2017 года о результатах проведения торгов составляет **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,** в том числе НДС **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ копеек.**

Общая цена Имущества складывается из следующих сумм:

2.1.1. Общая стоимость Недвижимого имущества составляет **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,** в том числе НДС **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ копеек.** Стоимость каждого объекта Недвижимого имущества отражена в Приложении № 1 к настоящему Договору;

2.1.2. Общая стоимость Движимого имущества составляет **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,** в том числе НДС **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ копеек**. Стоимость каждого объекта Движимого имущества отражена в Приложении № 2 к настоящему Договору

* 1. Оплата общей цены настоящего Договора производится Покупателем в следующем порядке:

2.2.1. Часть цены приобретаемого по настоящему Договору Имущества в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, оплачена Покупателем путем внесения соответствующих денежных средств на расчетный счет Организатора торгов, указанный в объявлении о торгах по продаже имущества ЗАО «Строитель», до подписания настоящего Договора в качестве задатка для участия в торгах по продаже Имущества Продавца. Вышеуказанная сумма денежных средств засчитывается в счет оплаты по настоящему Договору.

2.2.2. Часть цены приобретаемого Покупателем по настоящему Договору Имущества в размере\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ должна быть оплачена Покупателем в течение \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) дней с даты подписания Сторонами настоящего Договора на специальный расчетный счет Продавца: **ЗАО «Строитель»** ОГРН 1025403192870, ИНН 5407244514, спец. р/с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, к/с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, БИК \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (для имущества, являющегося предметом залога «Газпромбанк» (Акционерное общество)).

* + 1. Часть цены приобретаемого Покупателем по настоящему Договору Имущества в размере\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_должна быть оплачена Покупателем в течение \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) дней с даты подписания Сторонами настоящего Договора на расчетный счет Продавца: **ЗАО «Строитель»** ОГРН 1025403192870, ИНН 5407244514, р/с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, к/с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, БИК \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (для имущества, не являющегося предметом залога).

2.3. Моментом оплаты денежных средств, указанных в п. 2.2. настоящего Договора, считается день поступления данных средств на расчетный счет Продавца.

2.4. Покупатель дополнительно к стоимости Имущества несет все расходы, связанные с государственной регистрацией перехода права собственности на Недвижимое имущество к Покупателю.

**3. ПЕРЕДАЧА ИМУЩЕСТВА И ПЕРЕХОД ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ**

3.1. Недвижимое и Движимое имущество передается Продавцом Покупателю путем единовременного подписания Сторонами Акта приема-передачи Недвижимого имущества и Акта приема-передачи Движимого имущества. Продавец обязан передать Имущество Покупателю не позднее 3 (трех) рабочих дней со дня поступления от Покупателя общей цены настоящего Договора в полном объеме на расчетный счет Продавца.

3.2. Обязательство Продавца передать Имущество Покупателю считается исполненным после передачи его Покупателю и подписания сторонами соответствующих Актов приема-передачи. Одновременно с Имуществом Продавец обязуется передать Покупателю все имеющиеся у него документы, необходимые для нормальной эксплуатации передаваемого Имущества.

3.3. Продавец предоставил Покупателю всю необходимую и достоверную информацию об Имуществе. Имущество передается Покупателю в фактически существующем состоянии.

3.4. Риск случайной гибели или случайного повреждения Имущества переходит к Покупателю после передачи Имущества и подписания Сторонами Актов приема-передачи Имущества.

3.5. Покупатель проинформирован Продавцом об обеспечении нежилых помещений, входящих в состав Недвижимого имущества, коммунальными ресурсами и услугами, в том числе о заключенных Продавцом в отношении Недвижимого имущества договорах с ресурсоснабжающими организациями.

3.6. Перечень договоров аренды, заключенных в отношении Недвижимого имущества и действующих на дату заключения настоящего Договора, приводится в Приложении № 3 к настоящему Договору.

3.7. Переход права собственности на Недвижимое имущество от Продавца к Покупателю подлежит государственной регистрации.

3.8. Действия, связанные с государственной регистрацией перехода права собственности на Недвижимое имущество в установленном порядке, Стороны осуществляют совместно за счет Покупателя. Стороны обязуются представить все необходимые для государственной регистрации перехода права собственности документы, а также совершить иные действия, необходимые с их стороны, для оформления прав Покупателя на Недвижимое имущество.

3.9. С момента подписания Сторонами Акта приема-передачи № 1 (Акт приема-передачи Недвижимого имущества) Покупатель осуществляет за свой счет его эксплуатацию и ремонт, а также несет иные расходы, связанные с Недвижимым имуществом.

3.10. Покупатель обязан заключить (перезаключить, перевести на себя) на себя в срок не позднее 30 (тридцати) календарных дней с момента государственной регистрации права собственности на Недвижимое имущество соответствующие договоры со всеми организациями, осуществляющими коммунальное и техническое обслуживание переданного Недвижимого имущества.

3.11. Покупатель обязуется в течение 5 (пяти) календарных дней с момента получения требования от Продавца в полном объеме компенсировать Продавцу понесенные последним расходы на коммунальное и техническое обслуживание Недвижимого имущества на основании подтверждающих документов, которые возникнут у Продавца с момента передачи Недвижимого имущества Покупателю по Акту приема-передачи № 1.

**4. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

4.1. Продавец обязан:

4.1.1. Передать Покупателю Имущество по передаточным актам в соответствии с п. 3.1. настоящего Договора;

4.1.2. Подготовить все документы, необходимые для государственной регистрации перехода права собственности на Недвижимое имущество, и представить их в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, при условии полной оплаты Покупателем суммы настоящего Договора.

4.1.3. До момента государственной регистрации перехода права собственности Покупателя на недвижимое имущество не отчуждать Недвижимое имущество третьим лицам.

4.2. Покупатель обязан:

4.2.1. Принять Имущество от Продавца по передаточным актам в соответствии с п. 3.1. настоящего Договора;

4.2.2. Уплатить общую цену настоящего Договора в установленном порядке;

4.2.3. Уплатить государственную пошлину за осуществление государственной регистрации перехода права собственности на Недвижимое имущество от Продавца к Покупателю.

4.2.4. Подготовить все документы, необходимые для государственной регистрации перехода права собственности на Недвижимое имущество и представить их в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

4.2.5. Перед подписанием Актов приема-передачи осмотреть Имущество и проверить его состояние.

**5. ЗАВЕРЕНИЯ ОБ ОБСТОЯТЕЛЬСТВАХ**

5.1. При заключении Договора Покупатель дает Продавцу следующие заверения об обстоятельствах:

* Покупатель является юридическим лицом, должным образом созданным в соответствии с законодательством Российской Федерации, и его деятельность осуществляется в соответствии с учредительными документами и действующим законодательством Российской Федерации;
* Покупатель не является лицом, аффилированным с Продавцом, Конкурсным управляющим, Организатором торгов;
* Покупатель имеет все необходимые корпоративные одобрения и соответствующие полномочия на заключение настоящего Договора и выполнение взятых на себя обязательств по настоящему Договору;
* -лица, подписывающие от лица Покупателя настоящий Договор и все документы, относящиеся к нему, надлежащим образом назначены на должность и уполномочены на подписание настоящего Договора и всех документов с ним связанных;
* заключение настоящего Договора не нарушает и не нарушит никаких положений учредительных документов Покупателя или действующего законодательства Российской Федерации;
* Покупатель не является несостоятельным и не отвечает признакам банкротства или неплатежеспособности; в отношении Покупателя не были начаты процедуры несостоятельности или банкротства либо поданы соответствующие заявления; в отношении Покупателя не были начаты процедуры финансового оздоровления, санации, внешнего управления либо иные аналогичные процедуры и отсутствуют предпосылки для возникновения таких обстоятельств.

5.2. Покупатель подтверждает Продавцу, что данные им заверения, являющиеся заверениями об обстоятельствах в значении статьи 431.2 Гражданского кодекса Российской Федерации, являются достоверными, полными и соответствующими действительности на дату заключения Договора. Достоверность, полнота и соответствие действительности данных им Заверений является:

* обстоятельством, имеющим существенное значение для заключения и исполнения Договора другой Стороной;
* обстоятельством, из наличия которого другая Сторона исходит, принимая решение о заключении и исполнении Договора и на которое полагается при заключении и исполнении Договора.

5.3. Если указанные в п. 5.1. заверения об обстоятельствах недостоверные, то Продавец вправе потребовать от Покупателя возмещения убытков, причиненных Продавцу в связи с предоставлением недостоверных заверений. При этом Продавец не имеет право отказаться от исполнения Договора в одностороннем внесудебном порядке по указанному основанию.

**6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение Сторонами своих обязанностей по настоящему Договору Стороны несут ответственность, установленную действующим законодательством Российской Федерации.

6.2.  За необоснованную просрочку в передаче Имущества более чем на 5 (пять) рабочих дней Продавец уплачивает Покупателю неустойку в размере 0,1 (Ноль целых и одна десятая) % от общей цены Договора за каждый день просрочки, но не более 5 % от общей цены Договора.

6.3. За необоснованную просрочку в приеме Имущества более чем на 5 (пять) рабочих дней Покупатель уплачивает Продавцу неустойку в размере 0,1 (Ноль целых и одна десятая) % от общей цены Договора за каждый день просрочки.

6.4. При просрочке Покупателем срока заключения (перезаключения, перевода на себя) на себя соответствующих договоров со всеми организациями, осуществляющими коммунальное и техническое обслуживание переданного имущества и земельного участка Продавец вправе потребовать от Покупателя уплаты пеней в размере 0,01 % от стоимости Недвижимого имущества за каждый день просрочки.

6.5. Все штрафные санкции уплачиваются в течение 5 (Пяти) банковских дней с момента выставления соответствующей претензии.

6.6. Уплата штрафных санкций не освобождает виновную сторону от выполнения лежащих на ней обязательств по настоящему Договору и устранения нарушений.

6.7. Каждая из сторон обязана возместить другой стороне убытки, причиненные неисполнением или ненадлежащим исполнением своих обязательств.

6.8. Покупатель вправе требовать возмещения только реального ущерба, упущенная выгода возмещению не подлежит.

**7. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**

7.1. Договор может быть изменен или расторгнут по соглашению сторон.

7.2. Расторжение Договора в одностороннем порядке:

7.2.1.  В случае если Покупатель не оплатит полную цену Имущества в порядке и в сроки, предусмотренные п. 2.2. настоящего Договора, он лишается права на приобретение Имущества/какой-либо его части. В указанном случае настоящий Договор расторгается в одностороннем внесудебном порядке путем направления Продавцом в адрес Покупателя письменного уведомления о расторжении Договора (заказным письмом с уведомлением о вручении); при этом настоящий Договор будет считаться расторгнутым с момента указанного в уведомлении Продавца о расторжении Договора, оформление Сторонами дополнительного соглашения о расторжении Договора не требуется.

7.2.2. В случае расторжения настоящего Договора в порядке, предусмотренном настоящим пунктом, Продавец обязан вернуть Покупателю все полученное им в связи с исполнением настоящего Договора, за исключением суммы задатка, внесенной на расчетный счет Организатора торгов, для участия в торгах по продаже Имущества Продавца.

**8. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ**

8.1. Настоящий Договор считается заключенным с момента его подписания Сторонами.

8.2. Стороны обязуются решать все споры, связанные с толкованием и выполнением Договора, путем переговоров.

8.3. Для целей соблюдения досудебного порядка урегулирования спора, обязательного в соответствии с положениями Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Стороны определили:

Срок для рассмотрения Стороной претензии и для принятия мер по досудебному урегулированию такой претензии (в совокупности) составляет 5 (рабочих) рабочих дней от даты получения претензии.

8.4. При невозможности урегулирования спора в досудебном порядке спор передается на рассмотрение Арбитражного суда г. Новосибирска.

8.5. Стороны в пятидневный срок информируют друг друга обо всех изменениях своих юридических, платежных реквизитов и других данных, которые могут повлиять на исполнение настоящего Договора. В случае нарушения этого условия сообщение Стороны по старому адресу или банковским реквизитам будет считаться выполненным в соответствии с настоящим Договором.

8.6. Уведомление или иное сообщение по настоящему Договору может направляться любым из способов, перечисленных ниже, по адресу или иным реквизитам, указанным в Договоре, и считается полученным:

- если составлено на бумажном носителе и доставлено лично или с курьером – в день доставки;

- если составлено на бумажном носителе и отправлено по почте с уведомлением о вручении (или иным аналогичным образом с подтверждением доставки) – в день доставки. При этом уведомление считается полученным, если оно направлено Стороной-отправителем по последнему известному ей месту нахождения Стороны-получателя, но не вручено в связи с отсутствием адресата по указанному адресу или по причине отказа Стороны-получателя принять уведомление, о чем орган связи проинформировал Сторону-отправителя;

- если отправлено по электронной почте – в день доставки, указанный в сообщении сервера получателя о доставке электронного письма отправителя.

8.7. Во всем остальном, что прямо не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

8.8. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, из которых: один - для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, один - для Продавца, один - для Покупателя.

**9. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН**

|  |  |
| --- | --- |
| **ПРОДАВЕЦ:**  ЗАО «Строитель»  Адрес места нахождения: 630007, г. Новосибирск, ул. Советская, д. 5  ОГРН 1025403192870, ИНН 5407244514  Расчетный счет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  в Банке \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | **ПОКУПАТЕЛЬ:**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |

Конкурсный управляющий \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Гладков И.В. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/