ПРОЕКТ (ЛОТ № 1 и/или ЛОТ № 2)

Договор

купли-продажи недвижимого имущества на торгах

г. Москва «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

**Закрытое акционерное общество «К.И.Ж.И.»** (ОГРН: 1107746052226, ИНН: 7703714386, юр. адрес: 109029, г. Москва, ул. Скотопрогонная, д. 31), именуемое в дальнейшем «Продавец», в лице конкурсного управляющего Курбанова Эмина Насир оглы (ИНН: 772156066170, СНИЛС: 144-751-451 62, рег.номер: 14523, адрес для направления корреспонденции: 140074, Московская обл., г. Люберцы, просп. Победы, д. 4, а/я 2919 (для Курбанова Эмина Насир оглы), член САУ «СРО «ДЕЛО» (ОГРН: 1035002205919; ИНН: 5010029544; почтовый адрес: 105082, г. Москва, а/я № 85), действующего на основании решения Арбитражного суда г. Москвы от 12 марта 2019 г. по делу № А40-210679/2017-174-319 (далее – Конкурсный управляющий), с одной стороны, и

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_» (сокращенное наименование \_\_\_ «\_\_\_» адрес: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ОГРН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, КПП \_\_\_\_\_\_\_\_\_), именуемое далее Покупатель, в лице генерального директора/гражданина \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_, с другой стороны,

в дальнейшем совместно именуемые **«Стороны»** заключили настоящий Договор (далее - Договор) о нижеследующем:

Настоящий Договор заключен по результатам торгов, проведенных «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_г. Организатором торгов **Акционерное общество «Российский аукционный дом»** (далее – Организатор торгов) на основании Договора поручения № \_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_ 20\_\_ г.

 Сообщение о торгах опубликовано в газетах «Коммерсантъ» от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г. №\_\_\_\_ (\_\_\_\_ с момента возобновления издания), инф. сообщение №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Протокол о результатах проведения торгов №\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_г.

1. **Предмет Договора**
	1. По настоящему Договору Продавец обязуется передать в собственность Покупателю следующее недвижимое имущество (имущественное право аренды на земельный участок) (далее – Имущество, **ЛОТ № 1 И/ИЛИ ЛОТ № 2):**
		1. **ЛОТ № 1:**
* Нежилое помещение общей площадью 24,1 кв. м, этаж чердачная настройка, номер на поэтажном плане: этаж чердачная надстройка – помещение V, адрес объекта: г. Москва, ул. Скотопрогонная, д.31. Кадастровый номер: 77:04:0001008:4469. Ипотека, номер государственной регистрации: 77-77/004-77/004/048/2015-537/1;
* Нежилое помещение общей площадью 12,6 кв. м, этаж подвал, номера на поэтажном плане: подвал, помещение I - комната 19, адрес объекта: г. Москва, ул. Скотопрогонная, д.31. Кадастровый номер: 77:04:0001008:4468. Ипотека, номер государственной регистрации: 77-77/004-77/004/048/2015-523/1;
* Нежилое помещение общей площадью 254,4 кв. м, этаж 2, номера на поэтажном плане: этаж 2, помещение III – комнаты с 26 по 29, адрес объекта: г. Москва, ул. Скотопрогонная, д.31. Кадастровый номер: 77:04:0001008:4376. Ипотека, рег. номер: 77-77/004-77/004/048/2015-549/1;
* Нежилое помещение общей площадью 251,6 кв. м, этаж 1, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение II – комнаты с 26 по 32, адрес объекта: г. Москва, ул. Скотопрогонная, д. 31. Кадастровый номер: 77:04:0001008:4377. Ипотека, рег. номер: 77-77/004-77/004/048/2015-517/1.
* Права аренды на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: участки смешанного размещения общественно-деловых и производственных объектов (адрес: г. Москва, ул. Скотопрогонная, вл. 31) по Договору аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора № М-04-042456 от 10 июля 2013 г. Срок аренды: до 19 апреля 2062 г., общая площадь: 1604 кв. м. Кадастровый номер: 77:04:0001008:95, условный номер: 04-21-50311. Ипотека, рег. номер: 77-77/004-77/004/048/2015-550/1 (доля, приходящаяся на оцениваемые помещения).
	+ 1. **ЛОТ № 2:**
* Нежилое помещение общей площадью 647,9 кв. м, этаж 1,2, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение II – комнаты с 1 по 20; этаж 2, помещение II – комнаты с 1 по 26, адрес объекта: г. Москва,
ул. Зоологическая, д. 26, стр. 2. Кадастровый (условный) номер № 68102. (**77:01:0004014:4463).** Ипотека, рег. номер 77-77/011-77/011/006/2015-435/1.
	1. Имущество, указанное в п. 1.1. (п.п. 1.1.1 и/или 1.1.2) настоящего Договора, обременено в пользу ООО КБ «РОСАВТОБАНК» в лице Государственной корпорации «Агентство по страхованию вкладов».
	2. Обременение на Имущество, находящееся в залоге у ООО КБ «РОСАВТОБАНК» в лице Государственной корпорации «Агентство по страхованию вкладов», прекращается при реализации находящегося в залоге Недвижимого имущества, поскольку согласно разъяснениям, данным Пленумом Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в п. 12 Постановления от 23 июля 2009 г. N 58 «О некоторых вопросах, связанных с удовлетворением требований залогодержателя при банкротстве залогодателя», продажа заложенного имущества в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве), а именно: п. 4, 5, 8 - 19 ст. 110, п. 3 ст. 111, абз. 3 п. 4.1 ст. 138, приводит к прекращению права залога в силу закона применительно к подп. 4 п. 1 ст. 352 Гражданского кодекса Российской Федерации, абз. 6 п. 5 ст. 18.1 Закона о банкротстве, а также в соответствии со ст. 126 Закона о банкротстве (с даты принятия арбитражным судом решения о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства снимаются ранее наложенные аресты на имущество должника и иные ограничения распоряжения имуществом должника).
1. **Цена Договора и порядок расчетов**
	1. Цена Имущества составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей. Установленная настоящим пунктом Цена является окончательной и изменению не подлежит.
	2. Покупатель обязуется в течение 30 (тридцати) дней с момента подписания Договора оплатить Продавцу сумму, определенную п. 2.1. Договора, за вычетом суммы задатка, внесенного Покупателем на расчетный счет Организатора торгов в соответствии с Договором о задатке №\_\_\_\_\_ от \_\_.\_\_.20\_\_г. в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей.
	3. Оплата производится Покупателем путем перечисления денежных средств в порядке и размере, определенных п.п. 2.1., 2.2. Договора, на расчетный счет Продавца. Сумма перечисленного Покупателем на расчетный счет Организатора торгов задатка для участия в торгах засчитывается в счет цены Имущества по Договору.
	4. Обязательство Покупателя по оплате Имущества считается исполненным с момента поступления денежных средств в счет оплаты Имущества на расчетный счет Продавца в полном объеме.
	5. Покупатель несет все расходы, связанные с государственной регистрацией перехода к нему прав собственности Недвижимое имущество (прав аренды на земельный участок), в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.
2. **Порядок передачи имущества**
	1. Имущество передается Продавцом Покупателю по Акту приема-передачи Имущества, подписываемому полномочными представителями Сторон в течение 7 (семи дней) дней после поступления денежных средств в счет оплаты Имущества на расчетный счет Продавца в полном объеме. Одновременно с подписанием Акта приема-передачи Имущества Продавец передает Покупателю всю техническую документацию на Имущество.
	2. С даты подписания Акта приема-передачи Имущества Сторонами ответственность за сохранность Имущества, равно как и риск случайной порчи или гибели, несет Покупатель.
	3. Обязательство Продавца передать Имущество считается исполненным после подписания Сторонами Акта приема-передачи Имущества.
3. **Переход права собственности**
	1. Право собственности на Имущество, указанное в п.1.1 Договора, возникает у Покупателя с момента государственной регистрации перехода права собственности от Продавца к Покупателю.
	2. Подача документов в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, производится после полной оплаты Имущества Покупателем.
4. **Обязанности Сторон**
	1. Продавец обязуется:
		1. Передать Покупателю Имущество вместе со всеми относящимися к нему документами в течение 7 (семи) дней с момента поступления денежных средств в счет оплаты по Договору в полном объеме на расчетный счет Продавца.
		2. Обеспечить явку своего уполномоченного представителя для подписания Актов приема-передачи.
	2. Покупатель обязуется:
		1. Произвести оплату Имущества в порядке, установленном п.п.2.1-2.2. Договора.
		2. Принять Имущество в порядке и в сроки, предусмотренные п.3.1. Договора.
		3. Обеспечить явку своего уполномоченного представителя для подписания Актов приема-передачи.
		4. Произвести все расходы, связанные с государственной регистрацией перехода права собственности на Имущество.
5. **Ответственность Сторон**
	1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.
	2. В случае неоплаты Покупателем Договора в течение 30 дней с момента его подписания, Продавец может в одностороннем порядке расторгнуть Договор. При этом Договор будет считаться расторгнутым с момента получения Покупателем уведомления Продавца о таком расторжении. В случае расторжения Договора по инициативе Продавца по основанию, указанному в настоящем пункте Договора, сумма задатка, внесенного Покупателем, остается у Продавца.
6. **Прочие условия**
	1. Договор вступает в силу с момента его подписания и действует до полного выполнения Сторонами всех своих обязательств.
	2. Все изменения и дополнения к Договору оформляются в письменной форме и подписываются уполномоченными представителями Сторон.
	3. Расторжение Договора возможно по взаимному соглашению Сторон, совершенному в письменной форме.
	4. Все споры, связанные с Договором, подлежат урегулированию путем переговоров.
	5. Все споры, возникающие в процессе исполнения Договора или в связи с ним, которые не могут быть разрешены Сторонами путем переговоров, подлежат разрешению в установленном законом порядке.
	6. Во всем остальном, что не предусмотрено Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.
7. **Юридические адреса и реквизиты Сторон**

|  |  |
| --- | --- |
| **ПРОДАВЕЦ:****ЗАО «К.И.Ж.И.»**ОГРН 1107746052226ИНН 7703714386, КПП 772201001Банк получателя: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, БИК \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, к/сч \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, р/сч \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**Конкурсный управляющий****ЗАО «К.И.Ж.И.»****\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ Курбанов Э.Н./****М.П.** | **ПОКУПАТЕЛЬ:**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/М.П. |