**ПРОЕКТ**

**ДОГОВОР**

**купли-продажи недвижимого имущества**

г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ «…..» …….. 202\_\_\_ г.

Общество с ограниченной ответственностью «ФИРМА «НЕРА К» (далее – ООО «ФИРМА «НЕРА К»), ОГРН 1024000671023, ИНН 4009000669, КПП 402701001, адрес 248002, Калужская область, город Калуга, улица Болдина, 57), в лице конкурсного управляющего Глушкова Дениса Валерьевича, действующего на основании Решения Арбитражного суда Калужской области от 28.02.2020 и Определения от 28.05.2020 по делу № А23-4783/2019, именуемое в дальнейшем **«Продавец»**, с одной стороны,

и**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, (паспорт серии \_\_\_\_\_\_, № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_выдан\_\_\_\_\_, дата выдачи \_\_\_\_\_, года рождения, зарегистрированная(ый) по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ или ООО/ПАО \_\_\_\_\_\_\_\_\_, ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ОГРН \_\_\_\_\_\_\_, именуемый (ое) в дальнейшем **«Покупатель»**, с другой стороны, далее совместно именуемые ***«Стороны»***, заключили настоящий договор (далее – ***«Договор»***) о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. Продавец обязуется передать в собственность Покупателя, а Покупатель обязуется принять и оплатить следующее имущество, (далее по тексту совместно и раздельно именуемое – «Объекты», «Объект»):

|  |  |
| --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование, назначение и краткая характеристика объекта** |
| 1 | 2 |
|  | 1. Объект недвижимости с кадастровым номером 40:26:000162:160 – наименование: здание производственного корпуса, назначение - нежилое, 1-этажный, застроенной площадью 296,2 кв.м., инв. № 28216, лит. 4, адрес (местонахождение) объекта: Калужская обл., г. Калуга, ул. Черновская, д. 30.  2. Объект недвижимости с кадастровым номером 40:26:000165:97 – наименование: земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под незавершенным строительством зданием производственного корпуса (лит. 4), общая площадь 2 410 кв.м., адрес объекта: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка; почтовый адрес ориентира: Калужская обл., г. Калуга, ул. Черновская, д. 30. |

Обременение Лотов: Залог (ипотека) в пользу АКБ «Инвестбанк» (ОАО), на основании Договора о залоге недвижимости (ипотека) от 06.09.2013 № 0051-0054/З1, дата регистрации от 12.09.2013, № 40-40-01/106/2013-364

1.2. Имущество продается на основании Федерального закона от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», Решения Арбитражного суда Калужской области от 28.02.2020 по делу № А23-4783/2019 и Положения о порядке, сроках и условиях продажи имущества должника Общество с ограниченной ответственностью «ФИРМА «НЕРА К» (ОГРН 1024000671023, ИНН 4009000669), являющегося предметом залога у АКБ «Инвестбанк» (ОАО), утверждённого Залоговым кредитором АКБ «Инвестбанк» (ОАО) в лице представителя конкурсного управляющего Государственной корпорации «Агентство по страхованию вкладов» 15.09.2020 г., протокола об итогах торгов от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ .

1.3. Продавец гарантирует и подтверждает, что на момент заключения настоящего Договора, указанные Объекты под арестом не состоят, не проданы, не заложены, и никакими правами третьих лиц не обременены, за исключением указанных в п. 1.1 Договора.

1.4. Покупателю известны все существенные характеристики передаваемого имущества (состояние, состав, комплектность, возможность использования по назначению, обеспеченность коммуникациями и пр.). Покупателем не могут быть предъявлены Продавцу какие бы то ни было требования, основанием которых могли бы явиться недостатки (нарушения требований к качеству, комплектности) имущества, включая требования об устранении недостатков или о замене имущества, о снижении цены имущества. Предоставление Продавцом гарантии качества имущества настоящим Договором не предусматривается. До заключения настоящего Договора и принятия решения об участии в торгах Покупателем произведена подробная проверка качества и комплектности имущества, результаты которой полностью удовлетворяют Покупателя, о чем свидетельствует подпись Покупателя под настоящим договором.

1.5. С момента полной оплаты Покупателем денежных средств в порядке, установленном статьей 2 Договора и подписания Акта приема-передачи Объектов, обязательства по содержанию и эксплуатации Объектов, риск случайного повреждения и случайной гибели (уничтожения) Объектов или их части переходит к Покупателю, кроме того Покупатель несет все расходы, связанные с уплатой налогов и сборов, штрафов и иных платежей, предусмотренных действующим законодательством.

**2. ЦЕНА ПРОДАЖИ, ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

2.1. Цена продажи Объектов в соответствии с протоколом об итогах проведения торгов составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей.

2.2. Сумма внесенного задатка, установленного в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) руб., перечисленная Покупателем на расчетный счет Организатора торгов на основании платежного поручения от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г. № \_\_\_\_\_\_\_\_, засчитывается Покупателю в счет оплаты цены продажи Объектов в соответствии с частью 5 статьи 448 ГК РФ.

2.3. Подлежащая оплате Покупателем оставшаяся часть цены продажи Объектов составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей, которую Покупатель обязуется оплатить в течение 30 (тридцати) дней с даты заключения настоящего Договора.

Оплата производится по следующим реквизитам:

Получатель: Общество с ограниченной ответственностью «ФИРМА «НЕРА К» (ООО «ФИРМА «НЕРА К»),

Наименование платежа: «Оплата по договору купли-продажи имущества ООО «ФИРМА «НЕРА К», за лот № 1». Расчетный счет: ПАО Росбанк ИНН/КПП 7730060164/770843001, БИК: 044525256, кор.сч. 30101810000000000256 (адрес: 125445, г. Москва, ул. Смольная, д. 22 стр. 1, расчетный счет №40702810687690000151

2.4. Цена продажи Объектов является твердой и окончательной. Никакие обстоятельства (включая выявление недостатков Объектов) не могут быть основанием для предъявления Покупателем требования о пересмотре цены продажи Объектов.

**3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.**

**3.1. Продавец обязан:**

3.1.1. Не позднее 10 (десяти) рабочих дней после выполнения Покупателем обязанности по оплате Объекта в полном объеме, совместно с Покупателем осуществить действия, необходимые для государственной регистрации перехода права собственности на Объекты от Продавца к Покупателю, в том числе, действия по подаче всех документов, необходимых для государственной регистрации перехода права собственности на Объекты в соответствии с требованиями действующего законодательства.

3.1.2. Передать Покупателю Объекты по акту приема-передачи в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты поступления денежных средств в качестве оплаты цены Объектов. Одновременно с Объектами передать документы, имеющие отношение к нему, а также документы, необходимые для регистрации права собственности на Объекты (в случае необходимости).

3.1.3. После даты регистрации настоящего Договора Покупатель имеет право осуществлять в отношении Объектов все действия, не запрещенные действующим законодательством Российской Федерации.

**3.2. Покупатель обязан:**

3.2.1. Оплатить стоимость Объектов, указанную в п. 2.3 настоящего Договора, в течение 30 (тридцати) дней с даты подписания настоящего Договора.

3.2.2. Принять от Продавца Объекты по акту приема-передачи в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты полной оплаты Объектов в соответствии с п. 2.3. Договора.

3.2.3. Своевременно и в полном объеме оплатить все государственные пошлины и сборы, взимаемые в соответствии с действующим законодательством РФ, за государственную регистрацию перехода права собственности на Объекты. Расходы по государственной регистрации перехода права собственности несет Покупатель.

3.2.4. Не позднее 10 (десяти) рабочих дней с момента выполнения Покупателем обязанности по оплате цены Объектов в полном объеме, совместно с Продавцом осуществить действия, необходимые для государственной регистрации перехода права собственности на Объекты от Продавца к Покупателю. Обратиться совместно с Продавцом с соответствующим заявлением в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр), а также совершить иные действия, необходимые для оформления права собственности Покупателя на Объекты.

**4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

4.1. За просрочку платежей, предусмотренных Договором, Покупатель уплачивает Продавцу по его требованию пени за каждый день указанной просрочки в размере 0,1 процента от суммы, подлежащей уплате.

4.2. Уплата неустойки не освобождает Стороны от обязанности исполнить свои обязательства, вытекающие из Договора.

4.3. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Покупателем обязательства по оплате, установленного п. 2.3 Договора или в случае уклонения и/или отказа Покупателя от принятия Объектов по акту приема-передачи, в срок, предусмотренный п. 3.2.2 Договора, Продавец вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора и возникшего из него обязательства передать Объекты.

4.3.1. Об одностороннем отказе от исполнения Договора в соответствии с п. 4.3 Договора Продавец уведомляет Покупателя.

4.3.2. В случае одностороннего отказа Продавца от исполнения Договора, последний считается расторгнутым с момента получения Покупателем уведомления об отказе от Договора.

4.4. Поскольку основанием для расторжения Договора в соответствии с п. 4.3 Договора является существенное нарушение Договора Покупателем, Продавец наряду с односторонним отказом от исполнения Договора вправе потребовать уплаты Покупателем штрафа в сумме, равной сумме Задатка указанной в п. 2.2 Договора.

4.5. В случае расторжения Договора в соответствии с п. 4.3 Договора, Покупателю возвращаются все денежные средства, за исключением ранее оплаченного задатка в размере, указанном в п. 2.2 Договора, полученного от него в оплату цены продажи Объекта.

4.6. Продавец вправе зачесть сумму задатка, уплаченного Покупателем, в счет уплаты штрафа, предусмотренного п. 4.4 Договора.

**5. СПОРЫ И РАЗНОГЛАСИЯ**

5.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении обязательств по настоящему Договору, разрешаются путем переговоров между Сторонами.

5.2. В случае не достижения согласия сторон спор передается на рассмотрение в Арбитражный суд города Москвы.

**6. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ**

6.1. Стороны ознакомлены с содержанием статей 167, 209, 223, 433, 549-558 Гражданского кодекса Российской Федерации.

6.2. Настоящим Покупатель подтверждает отсутствие обстоятельств, вынуждающих его заключить Договор на указанных в нем условиях и выражает свое согласие со всеми условиями Договора, гарантируя, что заключение Договора (настоящая сделка) не является сделкой на крайне невыгодных условиях и иных обстоятельствах, которых лицо было вынуждено совершить вследствие стечения тяжелых обстоятельств, чем другая сторона воспользовалась (кабальная сделка), и не может быть признана судом недействительной по нормам статьи 179 Гражданского Кодекса Российской Федерации.

6.3. Покупатель гарантирует, что все полномочия на заключение Договора у Покупателя имеются. Заключение Договора не является для Покупателя крупной сделкой, а равно сделкой с заинтересованностью и одобрения органов управления Покупателя для заключения Договора не требуется.

6.4. Стороны заверяют друг друга, что заключение Договора не противоречит локальным нормативным актам и решениям органов управления каждой из Сторон и не ущемляет права третьих лиц.

6.5. Настоящий Договор содержит весь объем соглашений между Сторонами в отношении предмета договора, отменяет и делает недействительными все другие обязательства и предложения, которые могли быть приняты или сделаны Сторонами, будь то в устной или письменной форме, до подписания настоящего Договора.

6.6. Права и обязанности Сторон, ответственность за неисполнение, ненадлежащее исполнение настоящего Договора, не предусмотренные в настоящем Договоре, определяются в соответствии с действующим законодательством.

**7. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

7.1. Во всем, что прямо не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

7.2. Вся переписка между Сторонами осуществляется по адресам, указанным в настоящем Договоре. Уведомление об изменении адреса должно быть направлено другой Стороне в течение десяти банковских дней.

7.3. Изменение условий настоящего Договора, его расторжение и прекращение возможны в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

7.4. Настоящий Договор составлен в \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) экземплярах, имеющих равную юридическую силу. Договор составлен на 4 (Четырех) листах. \_\_\_\_\_ экземпляров хранится в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, по одному у Продавца, Покупателя.

**9. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН**

|  |  |
| --- | --- |
| **ПРОДАВЕЦ:**  Конкурсный управляющий Общество с ограниченной ответственностью «ФИРМА «НЕРА К» (ООО «ФИРМА «НЕРА К»),  Глушков Денис Валерьевич, действующий на основании Решения Арбитражного суда Калужской области от 28.02.2020 и Определения от 28.05.2020 по делу № А23-4783/2019  Получатель: ООО «ФИРМА «НЕРА К»  Расчетный счет: ПАО Росбанк ИНН/КПП 7730060164/770843001, БИК: 044525256 (адрес: 125445, г. Москва, ул. Смольная, д. 22 стр. 1, КОР.СЧ. 30101810000000000256 расчетный счет №40702810687690000151  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ Глушков Д.В./ | **ПОКУПАТЕЛЬ:**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ |

**ДОВЕРИТЕЛЬ ПОВЕРЕННЫЙ**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ Глушков Д.В./ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ Жирунов П.Г./**

М.П. М.П.

**ВНИМАНИЕ:**

**Данный проект является предварительной редакцией документа.**

**Окончательная редакция документа может быть составлена исключительно по итогам торгов в полном соответствии с действующим законодательством РФ.**