

Договор № 1
купи-продажи недвижимого имущества

город Москва

«__» _____ 2022 года

Общество с ограниченной ответственностью «Мегапром» (ООО «Мегапром», ИНН: 7706814117) в лице конкурсного управляющего Ключникова Максима Владимировича, действующего на основании Решения Арбитражного суда города Москвы по делу А40-69591/2019 от 10.11.2021 г., именуемое в дальнейшем «**Продавец**» или «**ООО «Мегапром»**», с одной стороны, и _____ (_____, ИНН: _____) в лице _____, действующего на основании _____, именуемое в дальнейшем «**Покупатель**», с другой стороны, совместно именуемые «**Стороны**», а по отдельности «**Сторона**», с учётом того, что:

- решением Арбитражного суда города Москвы по делу А40-69591/2019 от 10.11.2021 г. ООО «Мегапром» признано несостоятельным (банкротом), в отношении него открыто конкурсное производство, конкурсным управляющим утверждён Ключников Максим Владимирович, член САУ «СРО «ДЕЛО».
- Определением Арбитражного суда города Москвы от 29.04.2021 по делу по делу №А40-69591/2019, с учётом определения Арбитражного суда города Москвы от 10.02.2022 по делу №А40-69591/2019, в реестр требований кредиторов ООО «Мегапром», в состав третьей очереди, включено требование Публичного акционерного общества Национальный банк «ТРАСТ» (ПАО) ИНН: 7831001567, далее - Банк «ТРАСТ» (ПАО), в размере 5 187 766 124 руб. 62 коп., в том числе: 4 432 584 219 руб. 02 коп. – основной долг, 755 181 905 руб. 60 коп. – проценты, как обеспеченное залогом имущества должника: земельный участок, расположенный по адресу: Россия, г. Санкт-Петербург, поселок Парголово, Пригородный участок 2, общей площадью 530 082 кв.м., кадастровый номер: 78:36:0013370:1, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения жилого дома (жилых домов) – в пределах залоговой стоимости заложенного имущества в размере 2 384 332 800 руб. 00 коп.
- 20.05.2022 конкурсным кредитором Банк «ТРАСТ» (ПАО), чьи требования обеспечены залогом имущества ООО «Мегапром» утверждено положение о порядке, сроках и условиях продажи имущества должника – общества с ограниченной ответственностью «Мегапром» (далее также «Положение»).
- 20.05.2022 с учётом того, что Положение предусматривало продажу одним лотом как имущества ООО «Мегапром», находящегося в залоге у Банка «ТРАСТ» (ПАО), так и движимого имущества ООО «Мегапром», не находящегося в залоге, Положение также утверждено собранием кредиторов ООО «Мегапром» (протокол от 20.05.2022 №5 собрания кредиторов ООО «Мегапром»).
- 20.05.2022 в ЕФРСБ за № 8823845 включено сообщение об определении конкурсным кредитором ООО «Мегапром» – Банком «ТРАСТ» (ПАО) начальной продажной цены, утверждении порядка и условий проведения торгов по реализации предмета залога, порядка и условий обеспечения сохранности предмета залога.
- 04.06.2022 в газете «Коммерсантъ» № __ опубликовано сообщение № _____ о проведении на ЭТП АО «РАД» (ИНН 7838430413) по адресу: <https://lot-online.ru> 13.07.2022 в 13 час. 00 мин. (Мск.) открытых торгов имуществом ООО «Мегапром», в том числе находящимся в залоге у Банка «ТРАСТ» (ПАО).

Проект договора с существенными условиями

- Протоколом _____ от _____.2022 № _____ к участию в торгах по продаже имущества ООО «Мегапром», в том числе находящегося в залоге у Банка «ТРАСТ» (ПАО), допущено _____ и признано участником торгов.
- Протоколом о результатах торгов от _____.2022 № _____ победителем торгов по продаже имущества ООО «Мегапром», в том числе находящегося в залоге у Банка «ТРАСТ» (ПАО), признан участник торгов – _____, предложивший наиболее высокую цену за продаваемое имущество в размере _____ руб. 00 коп. (НДС не облагается), на основании статей 110 и 139 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее также «Закон о банкротстве»), статей 447 – 449.1 Гражданского кодекса РФ, заключили настоящий договор от «__» _____ 2022 года купли-продажи недвижимого имущества (далее также «Договор» или «**настоящий Договор**») о нижеследующем:

Статья 1. Предмет Договора

- 1.1. По Договору Продавец обязуется передать в собственность Покупателю, а Покупатель обязуется принять и оплатить следующее недвижимое имущество Продавца, составляющее Лот № 1 (далее также «**Недвижимое имущество**»):
- Земельный участок, кадастровый номер 78:36:0013370:1, общей площадью 530082 +/- 255 кв. м, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, поселок Парголово, Пригородный, участок 2, категория земель: земли населенных пунктов;
 - Земельный участок, кадастровый номер 78:36:0013370:3, общей площадью 1861 +/- 15 кв. м, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, поселок Парголово, Осиновая Роща, Горское шоссе, дом 33, литера А, категория земель: земли населённых пунктов.
- 1.2. Недвижимое имущество принадлежит Продавцу на праве собственности:
- - земельный участок с кадастровым номером 78:36:0013370:1 – на основании Передаточного акта от 20.02.2014, Утвержден Решением единственного акционера ЗАО "МЕГАПРОМ", выдан 17.03.2014, о чем в ЕГРН сделана запись о регистрации № 78-78-39/051/2014-430 от 10.11.2014;
 - - земельный участок с кадастровым номером 78:36:0013370:3 – на основании Передаточного акта от 20.02.2014, Утвержден Решением единственного акционера ЗАО "МЕГАПРОМ", выдан 17.03.2014, о чем в ЕГРН сделана запись о регистрации № 78-78-39/051/2014-429 от 07.10.2014.

Статья 2. Цена Договора и порядок расчётов

2.1. Цена Недвижимого имущества (далее также «**Покупная цена**»), являющегося предметом настоящего Договора, определена на основании протокола о результатах торгов от _____.2022 № _____ и составляет _____ (_____) рублей _____ копеек, в том числе:

2.1.1.	Земельный участок, кадастровый номер 78:36:0013370:1, общей площадью 530082 +/- 255 кв. м, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, поселок Парголово, Пригородный, участок 2	_____ руб. ____ коп.
2.1.2.	Земельный участок, кадастровый номер 78:36:0013370:3, общей площадью 1861 +/- 15 кв. м, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, поселок Парголово, Осиновая Роща, Горское шоссе, дом 33, литера А.	_____ руб. ____ коп.

2.2. Покупатель обязуется не позднее 30 (Тридцати) календарных дней со дня заключения настоящего Договора уплатить путём перечисления денежных средств на специальный счёт Продавца, указанный в статье 10 настоящего Договора, Покупную цену в размере _____

Проект договора с существенными условиями

рублей ___ копеек, за вычетом суммы в размере _____ рублей ___ копеек – задатка, ранее уплаченного для участия в торгах по продаже имущества ООО «Мегапром» по лоту № 1 (код торгов _____) (платёжное поручение от _____ 2012 года № ___).

Обязанность Покупателя по уплате Покупной цены считается исполненной с момента поступления денежных средств на специальный счёт Продавца.

2.3. В соответствии с подпунктом 15 пункта 2 статьи 146 Налогового кодекса РФ операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством РФ несостоятельными (банкротами), НДС не облагаются.

Статья 3. Обязанности Сторон по Договору

3.1. Продавец обязан:

3.1.1. Передать Недвижимое имущество Покупателю по акту приёма-передачи в соответствии с пунктом 4.1 настоящего Договора.

3.1.2. Одновременно с Недвижимым имуществом передать Покупателю документы, имеющие отношение к нему.

3.1.3. Выполнить все необходимые юридические и фактические действия, необходимые для обращения за государственной регистрацией перехода права собственности на Недвижимое имущество от Продавца к Покупателю, в том числе подать заявления и необходимые документы в орган, осуществляющий такую регистрацию, в срок, указанный в п.4.6. настоящего Договора.

3.2. Покупатель обязан:

3.2.1. Оплатить Недвижимое имущество в размере и в сроки, предусмотренные статьёй 2 настоящего Договора.

3.2.2. Принять Недвижимое имущество от Продавца по акту приёма-передачи в соответствии с пунктом 4.1 настоящего Договора.

3.2.3. Выполнить все необходимые юридические и фактические действия, необходимые для обращения за государственной регистрацией перехода права собственности на Недвижимое имущество от Продавца к Покупателю, в том числе подать заявления и необходимые документы в орган, осуществляющий такую регистрацию, в срок, указанный в п.4.6. настоящего Договора.

3.2.4. Оплатить в полном объёме расходы, связанные с оформлением и государственной регистрацией права собственности и перехода права собственности на Недвижимое имущество.

Статья 4. Передача Недвижимого имущества Покупателю и переход права собственности на Недвижимое имущество

4.1. Продавец обязуется передать Недвижимое имущество Покупателю, а Покупатель, в свою очередь, принять его в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента уплаты им Покупной цены Недвижимого имущества в порядке и размерах, установленных статьёй 2 настоящего Договора.

4.2. На момент подписания настоящего Договора Стороны осмотрели отчуждаемое Недвижимое имущество. Покупатель не имеет к Продавцу претензий по качеству передаваемого Недвижимого имущества, с его состоянием, характеристиками, свойствами Покупатель ознакомлен. Продавец обязуется сохранить Недвижимое имущество в том состоянии, которое было на момент ознакомления с ним Покупателя, до момента его фактической передачи Покупателю и подтверждает, что на момент подписания настоящего Договора скрытых дефектов, неисправностей, известных одному ему и не известных Покупателю, в Недвижимом имуществе не имеется.

4.3. На момент подписания настоящего Договора Покупатель ознакомлен, что в отношении Земельного участка с кадастровым номером 78:36:0013370:1 имеются обременения – залог недвижимого имущества (ипотека) в пользу Банка «ТРАСТ» (ПАО) по договору ипотеки земельного участка от 29.09.2014 №Н-1/0821-14-3-0, номер государственной регистрации: 78-78-39/061/2014-457.

В соответствии с подпунктом 4 пункта 1 статьи 352 Гражданского кодекса РФ, абзацем шестым пункта 5 статьи 18.1 Закона о банкротстве, а также с учётом разъяснений Пленума Выс-

Проект договора с существенными условиями

шего Арбитражного Суда Российской Федерации, данными в пункте 12 постановления от 23.07.2009 № 58 «О некоторых вопросах, связанных с удовлетворением требований залогодержателя при банкротстве залогодателя», продажа заложенного имущества в порядке, предусмотренном Законом о банкротстве, приводит к прекращению права залога в силу закона.

На момент подписания настоящего Договора Покупатель ознакомлен, что в отношении Земельного участка с кадастровым номером 78:36:0013370:1 имеются обременения:

- Договор №1А-3/У аренды земельного участка от 25.12.2008 г.
- Договор №21/04-08 аренды земельного участка от 21.04.2008 г.

На момент подписания настоящего Договора Покупатель ознакомлен, что в отношении Земельного участка с кадастровым номером 78:36:0013370:1 имеются обременения:

- Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости номер государственной регистрации: 78-78-39/016/2013-363;
- Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости номер государственной регистрации: 78-78-01/0579/2007-587;
- Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости номер государственной регистрации: 78-78-01/0579/2007-586
- Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости номер государственной регистрации: 78-78-01/0579/2007-585
- Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости номер государственной регистрации: 78-78-01/0579/2007-582

На момент подписания настоящего Договора Покупатель ознакомлен со всеми имеющимися записями в Едином государственном реестре недвижимости об ограничениях, обременениях, особых отметках в отношении Недвижимого имущества, содержащихся в актуальных выписках из Едином государственном реестре недвижимости, в том числе указанными в п.4.3. Договора.

4.4. С момента передачи Продавцом Покупателю Недвижимого имущества по акту приема-передачи риск случайной гибели или повреждения Недвижимого имущества переходит на Покупателя.

4.5. Обязательство Продавца передать Покупателю Недвижимое имущество считается исполненным после подписания Сторонами акта приема-передачи Недвижимого имущества.

4.6. Стороны по настоящему Договору согласовали, что подача документов в Управление Росреестра по Санкт-Петербургу на государственную регистрацию перехода права собственности на Недвижимое имущество осуществляется в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты передачи Покупателю Недвижимого имущества по акту приема-передачи.

4.7. Переход права собственности на Недвижимое имущество от Продавца на Покупателя подлежит государственной регистрации уполномоченным органом в сроки и порядке, предусмотренным статьёй 551 Гражданского кодекса РФ, Федеральным законом от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

4.8. Право собственности на Недвижимое имущество переходит от Продавца к Покупателю с момента государственной регистрации перехода права собственности.

Статья 5. Ответственность Сторон

5.1. При несоблюдении Покупателем обязанности по уплате Покупной цены в полном размере, в порядке и сроки, установленные в статье 2 настоящего Договора, Продавец вправе расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке и потребовать возмещения убытков, причиненных его неисполнением.

5.2. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору, если иное не предусмотрено настоящим Договором, Стороны несут имущественную ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

Статья 6. Форс-мажор

При полном или частичном неисполнении Сторонами обязательств по настоящему Договору вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы: пожара, наводнения, землетрясения и других стихийных бедствий, а также войны, военных операций, запретительных актов органов законодательной власти, а также других обстоятельств, которые в соответствии с действующим законодательством могут быть отнесены к обстоятельствам непреодолимой силы, если они непосредственно повлияли на сроки исполнения Сторонами своих обязательств, срок исполнения отодвигается соразмерно времени, в течение которого будут действовать эти обстоятельства.

Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по Договору в силу вышеуказанных причин, должна без промедления письменно известить об этом другую Сторону в течение 14 дней с момента наступления таких обстоятельств. Доказательством указанных в извещении фактов должны служить документы, выдаваемые компетентными органами. Не извещение или несвоевременное извещение другой Стороны влечет за собой утрату права ссылаться на эти обстоятельства.

Если действие обстоятельств непреодолимой силы продлится более одного месяца, то каждая Сторона имеет право расторгнуть Договор в одностороннем порядке, письменно известив об этом другую Сторону. В этом случае действие настоящего Договора прекращается с момента получения этого извещения другой Стороной.

Статья 7. Расторжение Договора и внесение в него изменений

7.1. Изменение условий настоящего Договора, его расторжение допускаются по взаимному соглашению Сторон, за исключением случая, указанного в пункте 5.1 статьи 5 настоящего Договора.

В случае, предусмотренном пунктом 5.1 статьи 5 настоящего Договора, Продавец отказывается от исполнения настоящего Договора путём направления письменного уведомления Покупателю об этом по адресу Покупателя, указанному в статье 10 настоящего Договора.

Договор считается расторгнутым со дня направления Покупателю указанного уведомления об отказе Продавца от исполнения Договора.

7.2. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору вступают в силу при условии, что они вносятся на основании подписанных Сторонами соглашений, а в случае необходимости, установленной действующим законодательством РФ, зарегистрированы в установленном порядке в соответствующих уполномоченных органах. Указанные соглашения являются неотъемлемой частью Договора.

Статья 8. Споры и разногласия

8.1. Стороны обязуются разрешать споры и разногласия, возникшие из настоящего Договора или в связи с ним, путём переговоров.

8.2. В случае не достижения согласия, спор передается на рассмотрение в Арбитражный суд города Москвы либо в Симоновский районный суд города Москвы, если действующее процессуальное законодательство РФ не предусматривает для соответствующей категории споров исключительную подсудность.

Статья 9. Прочие условия

9.1. Настоящий Договор считается заключенным в дату, указанную в правом верхнем углу первой страницы Договора, то есть в дату его подписания уполномоченными лицами Сторон и действует до полного исполнения Сторонами всех взятых на себя обязательств. 9.2. Насто-

Проект договора с существенными условиями

ящий Договор составлен в 3 (Трёх) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон и один экземпляр для Управления Росреестра по Санкт-Петербургу.

Статья 10. Реквизиты Сторон

Продавец:

Покупатель:

Общество с ограниченной ответственностью «Мегапром»

ООО «Мегапром»

ИНН / КПП: 7706814117 / 770401001

ОГРН: 5147746100321

адрес (место нахождения): 119019, г.

Москва, ул. Арбат, д. 1, подв. 1 ком. 40

почтовый адрес: 117133, г. Москва, а/я 4,

Ключникову М.В.

тел.: +7 (958) 801-04-46

e-mail: Megaprom.bankrot@gmail.com

основной счет

№ 40702810000000005325

в ПАО "ПРОМСВЯЗЬБАНК" г. Москва

к/с 30101810400000000555

БИК 044525555

специальный счёт

№ 40702 810 7 0000 0144191

в ПАО "ПРОМСВЯЗЬБАНК" г. Москва

к/с 30101810400000000555

БИК 044525555

Конкурсный управляющий:

М.В. Ключников