**ПРОЕКТ ДОГОВОРА**

**купли-продажи недвижимого имущества**

|  |  |
| --- | --- |
| г. Новосибирск | «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 202\_\_ г. |

**Общество с ограниченной ответственностью «Эпсилон»** (место нахождения: 630049, Новосибирская область, город Новосибирск, улица Галущака, дом 2а, офис 12, ОГРН 1125476102509, ИНН 5402552314, КПП 540201001, сокращенное наименование: ООО «Эпсилон»), именуемое далее **«Продавец»**, в лице конкурсного управляющего Османкина Станислава Игоревича, действующего на основании Решения Арбитражного суда Новосибирской области от 08.07.2021 по делу №А45-26751/2020, с одной стороны, и

…, именуемый далее **«Покупатель»**, с другой стороны,

совместно именуемые «**Стороны**», руководствуясь:

* Протоколом организатора торгов АО «Российский аукционный дом» № РАД-… от … о результатах открытых торгов по продаже имущества ООО «Эпсилон», проводимых на электронной торговой площадке [www.lot-online.ru](http://www.lot-online.ru) АО «Российский аукционный дом» по Лоту №…,
* Пунктом 17 статьи 110 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)»,

заключили настоящий договор, именуемый далее **«Договор»**, о нижеследующем.

**1.  ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. Продавец обязуется передать, а Покупатель обязуется принять и оплатить следующее **Имущество**:

|  |  |
| --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование Имущества** |
| 1 | … |

**2.  ЦЕНА ИМУЩЕСТВА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

**2.1.**Цена Имущества, составляющего предмет настоящего Договора, составляет **… (…) рублей … копеек**, в соответствии с подпунктом 15 пункта 2 статьи 146 Налогового кодекса Российской Федерации НДС не облагается.

**2.2.** Сумма внесенного Покупателем задатка по лоту №… в размере **… (…) рублей … копеек** засчитывается в счет оплаты цены Имущества по настоящему Договору. Внесенный задаток не возвращается в случае, если Покупатель после подписания настоящего Договора не произведет оплату имущества в срок, установленный п.2.5 настоящего Договора.

**2.3.** Оплата цены Имущества осуществляется за вычетом суммы задатка, указанной в п. 2.2 настоящего Договора, и составляет **… (…) рублей … копеек,** НДС не облагается.

**2.4.**Оплата цены Имущества должна быть осуществлена Покупателем путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Продавца в сумме, указанной   
в п. 2.3. настоящего Договора.

**2.5.**Оплата цены Имущества осуществляется Покупателем в течение *30 (тридцати)* дней   
с момента подписания настоящего договора купли-продажи.

**3.  ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

**3.1.**Продавец обязуется:

3.1.1. с момента подписания настоящего Договора не заключать никаких Договоров, связанных с наложением обременения на Имущество;

3.1.2. передать Покупателю Имущество по акту приема-передачи, подписываемому Сторонами, в течение *30 (тридцати)* дней с момента заключения настоящего Договора, после полной оплаты Имущества;

3.1.3. известить Покупателя о дне и времени передачи имущества за *3 (Три)* дня до дня передачи;

3.1.4. одновременно с передачей Имущества передать Покупателю все имеющиеся документы, связанные с обеспечением функционирования объекта недвижимости (Имущества);

3.1.5. осуществить все необходимые действия, связанные с переходом прав на Имущество   
в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области.

**3.2.** Обязательства Продавца по эксплуатационным платежам (коммунальным платежам, платежам по договорам энергоснабжения, газоснабжения и иным аналогичным платежам), возникшие до даты подписания Акта приема – передачи недвижимого имущества, не передаются Покупателю. Данные обязательства подлежат удовлетворению в соответствии со статьей 134 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)».

**3.3.**Покупатель обязуется:

3.3.1. оплатить приобретенное Имущество в порядке, определенном разделом 2 настоящего Договора;

3.3.2. принять Имущество в момент его передачи Продавцом по акту приема-передачи, подписываемому Сторонами;

3.3.3. осуществить все необходимые действия по государственной регистрации перехода права собственности на Имущество в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области;

3.3.4. нести расходы по государственной регистрации права собственности на приобретаемое Имущество.

**4.  ПЕРЕДАЧА ИМУЩЕСТВА**

**4.1.**Передача имущества Продавцом и принятие его Покупателем оформляются Актом приема-передачи недвижимого имущества после полной оплаты стоимости имущества Покупателем. Акт приема-передачи недвижимого имущества является неотъемлемой частью настоящего Договора (Приложение №1).

**4.2.**Обязательство Продавца передать Имущество Покупателю считается исполненным после вручения этого Имущества Покупателю и подписания сторонами акта приема-передачи недвижимого имущества.

**4.3.**Уклонение одной из сторон от подписания Акта приема-передачи недвижимого имущества считается отказом соответственно Продавца от исполнения обязанности передать имущество,   
а Покупателя – обязанности принять его, т. е. односторонним отказом от исполнения настоящего Договора.

**5.  ПЕРЕХОД РИСКА СЛУЧАЙНОЙ ГИБЕЛИ ИМУЩЕСТВА**

**5.1.**Риск случайной гибели или случайного повреждения Имущества переходит на Покупателя   
с момента, когда он получил имущество от Продавца по акту приема-передачи, подписанному Сторонами.

**6.  ПЕРЕХОД ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ИМУЩЕСТВО.**

**6.1.**Оформление права собственности Покупателя на Имущество осуществляется после полной оплаты его стоимости Покупателем в соответствии с законодательством Российской Федерации.

**6.2.** Право собственности Покупателя на Имущество возникает с момента государственной регистрации перехода права в установленном действующим законодательством Российской Федерации порядке.

**7.  ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

**7.1.**Ответственность Сторон за ненадлежащее исполнение обязательств по Договору наступает   
в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

**8.  СРОК ДЕЙСТВИЯ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА**

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

**8.2.**С момента подписания настоящего Договора Стороны исполняют взятые на себя по настоящему Договору обязательства.

**8.3.**Настоящий Договор действует до момента полного выполнения Сторонами взятых на себя обязательств.

**9.  ФОРС-МАЖОРНЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА**

**9.1.**Под форс-мажорными обстоятельствами подразумеваются такие события как: бедствия, войны, оккупация, гражданская война, общественные беспорядки, акты органов государственной власти. В каждом случае наступление такого события находится вне контроля сторон, и во всех таких случаях выполнение таких обязательств согласно настоящему Договору становится невозможным.

**9.2.**Если форс-мажорные обстоятельства имеют место и препятствуют Сторонам своевременно выполнить обязательства, то Стороны, находящиеся в таких экстремальных условиях, освобождаются от исполнения обязанностей до прекращения действия указанных форс-мажорных обстоятельств при условии, что Сторона, подвергшаяся действию форс-мажорных обстоятельств, немедленно уведомит другую Сторону о случившемся с подробным описанием создавшихся условий.

**10.  ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ**

**10.1.**Все споры и разногласия между Сторонами, по которым не было достигнуто соглашения, разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

**10.2.**Стороны устанавливают, что все возможные претензии по настоящему Договору должны быть рассмотрены Сторонами в течение*15 (пятнадцати)* календарных дней со дня получения соответствующего требования.

**11.  ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА**

**11.1.** Условия настоящего Договора имеют одинаково обязательную силу для Сторон и могут быть изменены по взаимному согласию с обязательным составлением письменного документа.

**12.  ПРОЧИЕ И ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**

**12.1.**Настоящий Договор составлен в 3 (трех) подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один из которых хранится в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области, один у Продавца и один у Покупателя.

**12.2.**В случаях, не предусмотренных настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим гражданским законодательством Российской Федерации.

**12.3.**После подписания настоящего Договора все предварительные переговоры по нему, переписка, предварительные соглашения и протоколы о намерениях по вопросам, так или иначе касающимся настоящего Договора, теряют юридическую силу.

**12.4.**Стороны обязуются немедленно письменно извещать друг друга в случае изменения сведений, указанных в п. 13 настоящего Договора.

###### 13.  АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

|  |  |
| --- | --- |
| **Продавец:** | **Покупатель:** |
|  |  |
| **ООО «Эпсилон»**  630049, Новосибирская область, город Новосибирск, улица Галущака, дом 2а, офис 12  ОГРН 1125476102509  ИНН 5402552314  КПП 540201001  р/с №40702810955000033454  в СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК  БИК 044030653  к/с №30101810500000000653 |  |

###### 14.  ПОДПИСИ СТОРОН

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **От Продавца:** | | **От Покупателя:** | |
| **Конкурсный управляющий** | |  | |
|  | |  | |
|  | |  | |
|  | |  | |
|  | **/ Османкин С. И./** |  | **/ …/** |
| *(подпись)* |  | *(подпись)* |  |
| М.П. |  |  | |

Приложение № 1

к договору №…

от …

**Акт**

**приема-передачи недвижимого имущества**

**г. Новосибирск \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 202\_\_ года**

**Общество с ограниченной ответственностью «Эпсилон»** (место нахождения: 630049, Новосибирская область, город Новосибирск, улица Галущака, дом 2а, офис 12, ОГРН 1125476102509, ИНН 5402552314, КПП 540201001, сокращенное наименование: ООО «Эпсилон»), именуемое далее **«Продавец»**, в лице конкурсного управляющего Османкина Станислава Игоревича, действующего на основании Решения Арбитражного суда Новосибирской области от 08.07.2021 по делу №А45-26751/2020, с одной стороны, и

…, именуемый далее **«Покупатель»**, с другой стороны,

совместно именуемые «**Стороны**», во исполнение раздела 4 Договора купли-продажи недвижимого имущества №… от …, составили настоящий Акт о нижеследующем:

1. Продавец в соответствии с Договором продал, а Покупатель купил   
   в собственность следующий объект недвижимого имущества:

|  |  |
| --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование Имущества** |
| 1 | … |

именуемое далее «**Имущество**».

2. По настоящему Акту Продавец **передал**, а Покупатель **принял** Имущество в том виде,   
в котором оно есть на момент подписания настоящего Акта. Имущество пригодно для его дальнейшего использования.

3. Настоящий Акт составлен в 3 (трех) подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один из которых хранится в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области, один - у Продавца, и один - у Покупателя.

###### подписи сторон

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **ПЕРЕДАЛ:** | | | **ПРИНЯЛ:** | |
| **Продавец**  **ООО «Эпсилон»**  **Конкурсный управляющий** | | | **Покупатель** | |
|  | **/ С. И. Османкин/** |  | | **/…/** | |
| *(подпись)* |  | *(подпись)* | |  | |
| М.П. |  |  | | | |