# ПРОЕКТ

# Договор купли-продажи недвижимого имущества № 1

# лот № 1

|  |  |
| --- | --- |
| **г. Москва** | **«\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2022 г.** |

**АО «Пищевик»** (ИНН: 5008009325, ОГРН: 1025001199574), именуемое в дальнейшем «**Продавец»**, в лице конкурсного управляющего Шалагина Евгения Игоревича, действующего на основании решения Арбитражного суда Московской области от 09 марта 2021 года по делу № А41-23208/19,

и **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** (ИНН: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ОГРН: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_), именуемое в дальнейшем «**Покупатель**», в лице генерального директора \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании Устава с другой стороны, а вместе именуемые **«Стороны»**, заключили настоящий Договор купли-продажи о нижеследующем:

# Предмет договора

* 1. Продавец обязуется передать в собственность, а Покупатель оплатить и принять в соответствии с условиями настоящего Договора следующее недвижимое имущество:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№** | **Описание** | **Стоимость,**  **руб. без НДС** |
| 1 | Объекты недвижимости:  - Основное строение, площадь 1559,8 кв.м., кадастровый номер: 50:42:0010225:186,  адрес: Московская область, г. Долгопрудный, ул. Циолковского, д.23.  - Нежилое здание, площадь 2166,2 кв.м., кадастровый номер: 50:42:0010225:597, адрес: Московская область, г. Долгопрудный, ул. Циолковского, д.23.  - Земельный участок, площадь 6400 кв.м., кадастровый номер: 50:42:0010225:12, почтовый адрес ориентира: Московская область, г. Долгопрудный, ул. Циолковского, д.23.  На земельном участке имеются строения, не оформленные в собственность, правопритязания иных лиц, на которые не установлены:  - цех площадью 378,2 кв.м., кадастровый номер: 50:42:0010225:36  - склад площадью 169,8 кв.м., кадастровый номер: 50:42:0010225:42  - нежилое здание площадью 153 кв.м., без инвентарного/кадастрового номера. |  |

1.2. Имущество, находящееся в собственности Продавца, обременено залогом Общества с ограниченной ответственностью «Центральный коммерческий банк» (115054, ГОРОД МОСКВА, 3-Й МОНЕТЧИКОВСКИЙ ПЕРЕУЛОК, 11, 1, ОГРН: 1027739019527, ИНН: 7703009320) в лице конкурсного управляющего государственной корпорации «Агентство по страхованию вкладов» 109240, ГОРОД МОСКВА, ВЫСОЦКОГО УЛИЦА, ДОМ 4, ОГРН: 1047796046198, ИНН: 7708514824.

1.3. Право собственности на имущество прекращается у Продавца и возникает у Покупателя в момент государственной регистрации перехода права собственности на Имущество после полной оплаты стоимости Имущества Покупателем в соответствии с условиями настоящего Договора, при этом согласно п. 5 ст. 18.1 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» продажа заложенного имущества влечет за собой прекращение залога в отношении конкурсного кредитора, по требованию которого обращено взыскание на предмет залога.

# Цена и порядок расчетов

2.1. Цена продаваемого имущества составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**(\_\_\_\_\_\_\_) рублей. Не признается объектом налогообложения по НДС согласно пп. 15 п. 2 ст. 146 Налогового кодекса РФ.**

2.2 Сумму в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ **(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей,** за вычетом суммы задатка в размере **\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)** рублей Покупатель обязуется уплатить в течение 30 календарных дней после подписания настоящего договора Продавцу посредством перечисления денежных средств на расчетный счет:

**Наименование получателя АО «Пищевик»**

**Наименование банка: ПАО СБЕРБАНК**

**Расчетный счет: 40702810838000122704**

**Корр. счет: 30101810400000000225**

**БИК: 044525225**

**КПП: 773601001**

**ИНН: 7707083893**

**ОКПО: 00032537**

**ОКВЭД: 64.19**

2.3. Подтверждением оплаты будет являться платежный документ из Банка.

**3. Передача недвижимого имущества и переход права собственности к Покупателю**

3.1. Передача недвижимого имущества Продавцом и принятие его Покупателем осуществляется по [передаточному акту](#sub_1000), который является неотъемлемой частью настоящего Договора и подписывается в течение 2 (двух) дней с даты оплаты Покупателем стоимости недвижимого имущества.

3.2. Обязанность Продавца передать имущество считается исполненной после подписания Сторонами передаточного акта и передачи Продавцом Покупателю документации на имущество.

3.3. С даты подписания передаточного акта Сторонами ответственность за сохранность Имущества, равно как и риск случайной порчи или гибели Имущества, несет Покупатель.

3.4. Покупатель на момент подписания настоящего Договора осмотрел Имущество, ознакомился с документами и его качественными характеристиками, претензий к Продавцу не имеет.

3.5. Переход права собственности на недвижимое имущество по настоящему Договору к Покупателю подлежит государственной регистрации.

# 4. Гарантии состоятельности сделки

4.1. Риск случайной гибели или порчи недвижимого имущества до момента передачи недвижимости лежит на Продавце.

# 5. Обязательства Сторон

**5.1. Продавец обязуется:**

5.1.1. Передать Покупателю в собственность недвижимое имущество, являющееся предметом настоящего Договора в качественном состоянии, а именно, в состоянии, которое соответствует дате подписания настоящего Договора.

5.1.2. Предоставить Покупателю все необходимые документы для государственной регистрации перехода права собственности на объекты недвижимости.

5.1.3. Принять произведенную Покупателем оплату.

**5.2. Покупатель обязуется:**

5.2.1. Оплатить стоимость недвижимого имущества в размере и порядке, установленном настоящим Договором.

5.2.2. Принять недвижимое имущество по передаточному акту на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

5.2.3. Нести расходы, связанные с государственной регистрацией перехода права собственности на объекты недвижимости, в том числе уплатить государственную пошлину за государственную регистрацию перехода права собственности на имущество.

5.2.4. С момента заключения настоящего Договора и до перехода права собственности на Имущество от Продавца к Покупателю не совершать никаких сделок, следствием которых может явиться какое-либо обременение права собственности Продавца на Имущество либо отчуждение Имущества третьим лицам.

**6. Ответственность Сторон**

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора, его одностороннее изменение или расторжение в одностороннем порядке, виновная Сторона возмещает другой Стороне причиненные убытки.

6.2. Стороны договорились, что не поступление денежных средств в счет оплаты Имущества в сумме и в сроки, указанные в п. 2.2 настоящего Договора, считается отказом Покупателя от исполнения обязательств по оплате имущества. В этом случае Продавец вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения своих обязательств по настоящему Договору, письменно уведомив Покупателя о прекращении действия настоящего Договора.

6.3. Настоящий Договор прекращает свое действие с момента направления Продавцом указанного уведомления, при этом Покупатель теряет право на получение Имущества и утрачивает внесенный задаток в размере, указанном в п. 2.2 настоящего Договора.

6.4. В случае нарушения обязательства по оплате в соответствии с п. п. 2.2, 6.2, 6.3 Договора оформление Сторонами дополнительного соглашения о прекращении действия настоящего Договора не требуется.

6.5. В случае уклонения Покупателя от фактического принятия Имущества в установленный в настоящем Договоре срок он уплачивает Продавцу пени в размере 0,1% от общей стоимости Имущества за каждый день просрочки, но не более 10% от этой стоимости.

6.6. В случае если Покупатель отказывается от принятия Имущества, то настоящий Договор прекращает свое действие с момента уведомления Покупателем Продавца об отказе в получении Имущества, при этом Покупатель выплачивает Продавцу штраф в размере внесенного задатка, указанного в п. 2.2 настоящего Договора.

В предусмотренном настоящим пунктом случае Покупателю возвращаются перечисленные им в счет оплаты Имущества денежные средства за вычетом суммы штрафа. Удержанная сумма денежных средств засчитывается в счет уплаты Покупателем штрафа за неисполнение обязанности по принятию Имущества.

# 7. Заключительные положения

7.1. Содержание статей Гражданского кодекса РФ, а именно, ст. [161](http://internet.garant.ru/document?id=10064072&sub=161) (сделки, совершаемые в простой письменной форме), ст. [209](http://internet.garant.ru/document?id=10064072&sub=209) (содержание права собственности), ст. [223](http://internet.garant.ru/document?id=10064072&sub=223) (момент возникновения права собственности у приобретателя по договору), ст. [256](http://internet.garant.ru/document?id=10064072&sub=256) (общая собственность супругов), ст. [433](http://internet.garant.ru/document?id=10064072&sub=433) (момент заключения договора), ст. [456](http://internet.garant.ru/document?id=10064072&sub=456) (обязанности продавца по передаче товара), ст. [460](http://internet.garant.ru/document?id=10064072&sub=460) (обязанность продавца передать товар свободным от прав третьих лиц), ст. [549](http://internet.garant.ru/document?id=10064072&sub=20549) (договор продажи недвижимости), ст. [550](http://internet.garant.ru/document?id=10064072&sub=550) (форма договора продажи недвижимости), ст. [551](http://internet.garant.ru/document?id=10064072&sub=551) (государственная регистрация перехода права собственности на недвижимость), ст. [556](http://internet.garant.ru/document?id=10064072&sub=556) (передача недвижимости), а также иные нормы права, регулирующие взаимоотношения по сделке, Сторонам известны и понятны.

7.2. Настоящим Стороны подтверждают, что у них отсутствуют обстоятельства, вынуждающие заключать сделку на крайне невыгодных для себя условиях.

7.3. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, один из которых представляется в регистрирующий орган, а остальные выдаются Продавцу и Покупателю.

7.4. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора виновная Сторона возмещает другой Стороне все возникшие в результате этого убытки.

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

# 8. Реквизиты и подписи Сторон

|  |  |
| --- | --- |
| **Продавец:** | **Покупатель:** |
| **Конкурсный управляющий**  **АО «Пищевик»**  (ОГРН: 1025001199574, ИНН: 5008009325, КПП 500801001, адрес: 141707, М.О., г. Долгопрудный, ул. Циолковского, д. 23) **Шалагин Евгений Игоревич**  Адрес для корреспонденции:  119021, г. Москва, Комсомольский пр-т, д. 3, а/я 77 |  |
| **Реквизиты специального счета:**  Наименование получателя АО «Пищевик»  Наименование банка: ПАО СБЕРБАНК  Расчетный счет: 40702810838000122704  Корр. счет: 30101810400000000225  БИК: 044525225  КПП: 773601001  ИНН: 7707083893  ОКПО: 00032537  ОКВЭД: 64.19 | **Расчетный счет:** |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 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.

# ПРОЕКТ

Приложение №1 к [**договору**](#sub_0) купли-продажи недвижимого имущества №**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

от **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2021 г. лот №1**

# Передаточный акт по Договору купли-продажи недвижимого имущества

# № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_от **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г**. лот №1

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

**АО «Пищевик»** (ИНН: 5008009325, ОГРН: 1025001199574), именуемое в дальнейшем «**Продавец»**, в лице конкурсного управляющего Шалагина Евгения Игоревича, действующего на основании решения Арбитражного суда Московской области от 09 марта 2021 года по делу № А41-23208/19,

и **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** (ИНН: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ОГРН: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_), именуемое в дальнейшем «**Покупатель**», в лице генерального директора \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании Устава с другой стороны, а вместе именуемые **«Стороны»**, составили настоящий акт о нижеследующем:

**Продавец** передал, а **Покупатель** принял следующее имущество:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№** | **Описание** | **Стоимость,**  **руб. без НДС** |
| 1 | Объекты недвижимости:  - Основное строение, площадь 1559,8 кв.м., кадастровый номер: 50:42:0010225:186,  адрес: Московская область, г. Долгопрудный, ул. Циолковского, д.23.  - Нежилое здание, площадь 2166,2 кв.м., кадастровый номер: 50:42:0010225:597, адрес: Московская область, г. Долгопрудный, ул. Циолковского, д.23.  - Земельный участок, площадь 6400 кв.м., кадастровый номер: 50:42:0010225:12, почтовый адрес ориентира: Московская область, г. Долгопрудный, ул. Циолковского, д.23.  На земельном участке имеются строения, не оформленные в собственность, правопритязания иных лиц, на которые не установлены:  - цех площадью 378,2 кв.м., кадастровый номер: 50:42:0010225:36  - склад площадью 169,8 кв.м., кадастровый номер: 50:42:0010225:42  - нежилое здание площадью 153 кв.м., без инвентарного/кадастрового номера. |  |

2. Окончательный расчет между Сторонами за передаваемое недвижимое имущество полностью произведен.

3. Покупатель принимает недвижимое имущество в собственность, в качественном состоянии - как она есть на день подписания настоящего акта и договора купли-продажи, и распоряжается ею после государственной регистрации перехода права собственности к нему по своему усмотрению.

4. К Продавцу Покупатель претензий не имеет.

5. Одновременно с передачей Объектов недвижимости продавец передает Покупателю всю документацию.

6. В соответствии со [ст. 210](http://internet.garant.ru/document?id=10064072&sub=210) ГК РФ на собственника возлагается бремя содержания, принадлежащего ему имущества.

7. С момента подписания настоящего акта указанные Объекты недвижимости переходят Покупателю, обязанность Продавца по передаче недвижимого имущества считается исполненной.

8. Настоящий Акт составлен в трех экземплярах, по одному из которых находится у Продавца, другой - у Покупателя, третий - в делах регистрирующего органа.

**Подписи сторон:**

|  |  |
| --- | --- |
| **Продавец:** | **Покупатель:** |
| **Конкурсный управляющий**  **АО «Пищевик»**  (ОГРН: 1025001199574, ИНН: 5008009325, КПП 500801001, адрес: 141707, М.О., г. Долгопрудный, ул. Циолковского, д. 23) **Шалагин Евгений Игоревич**  Адрес для корреспонденции:  119021, г. Москва, Комсомольский пр-т, д. 3, а/я 77 |  |
| **Реквизиты специального счета:**  Наименование получателя АО «Пищевик»  Наименование банка: ПАО СБЕРБАНК  Расчетный счет: 40702810838000122704  Корр. счет: 30101810400000000225  БИК: 044525225  КПП: 773601001  ИНН: 7707083893  ОКПО: 00032537  ОКВЭД: 64.19 | **Расчетный счет:** |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 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