**ПРОЕКТ**

ДОГОВОР N \_\_\_\_\_\_\_

купли-продажи недвижимого имущества

|  |  |
| --- | --- |
| г. Лобня | «» 2022 год |

**Общество с ограниченной ответственностью «МИГРИНО»** (ОГРН 1025003078022, ИНН 5025014212, КПП 502501001, место нахождения: 141730, Московская область, г. Лобня, ул. Лейтенанта Бойко, д.92А), именуемое в дальнейшем **«Продавец»**, в лице Конкурсного управляющего Екатерины Валерьевны Титовой, действующей на основании Решения Арбитражного суда Московской области от 27.03.2018 г. по делу № А41-3836/18 с од­ной стороны,

и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуем\_\_ в дальнейшем **«Покупатель»**, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего(-ей) на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_ [<1>](#P103), с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор купли-продажи недвижимого имущества (далее - Договор) на следующих условиях:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По результатам электронных торгов по реализации имущества Продавца (далее - Торги) по лоту N \_\_\_ (Протокол от \_\_ \_\_\_\_ 20\_\_ г. N \_\_\_\_), проведенных в порядке и на условиях, указанных в сообщении о проведении Торгов, опубликованном в газете "КоммерсантЪ" от \_\_\_ \_\_\_\_\_ 20\_\_ г. N \_\_\_\_, Продавец обязуется передать в собственность Покупателя, а Покупатель обязуется принять и оплатить в порядке и сроки, установленные Договором, следующее недвижимое имущество (далее по тексту – Имущество):

- Здание холодильника-морозильника №2 с навесами, рампой, забором, назначение нежилое, 1-этажное, общей площадью 637,30 кв.м., кадастровый номер 50:41:0000000:39111, находящееся по адресу: Московская область, г. Лобня, ул. Лейтенанта Бойко, д.92А (далее – Здание 1);

- Здание холодильника-морозильника с административно-бытовой пристройкой, навес, рампа, назначение нежилое,1-этажное, общей площадью 981,30 кв.м., кадастровый номер 50:41:0000000:42791, находящееся по адресу: Московская область, г. Лобня, ул. Лейтенанта Бойко, д.92А (далее – Здание 2);

- Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: индивидуальное жилищное строительство, общая площадь 600 кв.м., кадастровый номер 50:41:0030308:1, находящийся по адресу: Московская область, г. Лобня, ул. Лейтенанта Бойко, д.94 (далее – Участок 1);

- Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для холодильника-морозильника, общая площадь 3300 кв.м., с кадастровым (условным) номером 50:41:0030307:6, адрес: МО, г. Лобня, ул. Лейтенанта Бойко, д.92А (далее – Участок 2);

- Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение объектов складского назначения, общая площадь 3000 кв.м., с кадастровым (условным) номером 50:41:0030308:24, находящийся по адресу: МО, г. Лобня, ул. Лейтенанта Бойко, д.92А (далее – Участок 3).

1.2. Право собственности Продавца на Имуществоподтверждается выпиской из Единого государственного реестра недвижимости от 10.06.2019 г. N 50-00-4001/5003/2019-3399.

1.3. Продавец гарантирует, что на дату заключения Договора Имущество никому не отчуждено, не передано в аренду или безвозмездное пользование, не находится под арестом, в споре не состоит, может быть занято и использовано Покупателем после приема Имущества.

1.4. В отношении Имущества установлены следующие ограничения (обременения):

1.4.1. В отношении Здания 1:

- Ипотека, номер государственной регистрации: 50-50/041-50/041/001/2015-7145/1;

- Ипотека, номер государственной регистрации: 50-50/041-50/041/001/2016-200/1;

- Ипотека, номер государственной регистрации: 50-50/041-50/041/008/2016-4520/1.

1.4.2. В отношении Здания 2:

- Ипотека, номер государственной регистрации: 50-50/041-50/041/001/2015-7146/1;

- Ипотека, номер государственной регистрации: 50-50/041-50/041/001/2016-201/1;

- Ипотека, номер государственной регистрации: 50-50/041-50/041/008/2016-4521/1.

1.4.3. В отношении Участка 1:

- Ипотека, номер государственной регистрации: 50-50/041-50/041/001/2015-7150/1;

- Ипотека, номер государственной регистрации: 50-50/041-50/041/008/2016-4524/1.

1.4.4. В отношении Участка 2:

- Ипотека, номер государственной регистрации: 50-50/041-50/041/001/2015-7147/1;

- Ипотека, номер государственной регистрации: 50-50/041-50/041/001/2016-202/1;

- Ипотека, номер государственной регистрации: 50-50/041-50/041/008/2016-4523/1.

1.4.5. В отношении Участка 3:

- Ипотека, номер государственной регистрации: 50-50/041-50/041/001/2015-7151/1;

- Ипотека, номер государственной регистрации: 50-50/041-50/041/001/2016-204/1;

- Ипотека, номер государственной регистрации: 50-50/041-50/041/008/2016-4525/1.

2. ЦЕНА ДОГОВОРА, УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

2.1. За приобретаемое Имущество Покупатель уплачивает Продавцу цену в размере \_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_ копеек [<2>](#P105).

2.2. Задаток, ранее внесенный Покупателем для участия в Торгах по реализации Имущества в размере \_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_\_\_\_ копеек (далее - Задаток), засчитывается в счет цены, указанной в [п. 2.1](#P40) Договора.

2.3. Денежные средства, за вычетом суммы Задатка, в размере \_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_ копеек, Покупатель перечисляет на счет Продавца, указанный в [разделе 10](#P100) Договора, не позднее тридцати дней со дня подписания Договора.

2.4. Обязанность Покупателя по оплате Имущества считается исполненной с момента зачисления на счет Продавца суммы, указанной в [п. 2.1](#P40) Договора, с учетом оплаченного в соответствии с [п. 2.2](#P41) Договора Задатка.

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Продавец обязан:

3.1.1. Передать Покупателю Имущество по акту приема-передачи (далее - Акт) в течение 10 рабочих дней с момента его полной оплаты в соответствии с [п. 2.4](#P43) Договора.

3.1.2. Обеспечить явку своего представителя либо оформить Покупателю или представителю Покупателя доверенность с правом представления интересов Продавца в уполномоченном органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество (далее - орган регистрации прав), для внесения в ЕГРН записи о государственной регистрации перехода права собственности на Имущество.

3.2. Покупатель обязан:

3.2.1. Уплатить Продавцу денежные средства за приобретаемое Имущество в размере, порядке и сроки, предусмотренных [п.п. 2.1](#P40) - [2.3](#P42) Договора.

3.2.2. Принять от Продавца по Акту Имущество в день, указанный Продавцом, в пределах срока, установленного [п. 3.1.1](#P50) Договора.

3.2.3. В течение 5 рабочих дней со дня подписания Акта представить в орган регистрации прав на недвижимое имущество документы и совершить все действия, необходимые для государственной регистрации перехода права собственности на Имущество в соответствии с Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=E8897362A07175609F5528D1C237D835DA9DD4B4B1BBBAC00B3F2C01B1F8013F845A068710FD2DEE60C0E14AE5wFw8O) от 13 июля 2015 г. N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости".

3.2.4. Нести все расходы, связанные с государственной регистрацией перехода права собственности на Имущество.

3.2.5. Компенсировать Продавцу расходы по оплате коммунальных платежей за период со дня передачи Имущества Покупателю по Акту до дня регистрации права собственности Покупателя на Имущество, если такие имеются.

3.2.6. Покупатель принимает на себя обязательство до государственной регистрации своего права собственности на Имущество не проводить в отношении Имущества работы, связанные с перепланировкой, переустройством, в том числе инженерных коммуникаций, электрики, демонтаж стен и перекрытий, ухудшением состояния имущества в целом, загрязнения земельных участков, строительство нового строительства капитальных зданий и сооружений на земельных участках, не производить работы затрагивающие фасады зданий и их элементы (в т.ч. любое остекление, установка снаружи здания любых устройств и сооружений, любые работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада зданий), не осуществлять нецелевое пользование Имуществом или производить иные действия с Имуществом без письменного разрешения Продавца.

4. ПЕРЕХОД ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ

4.1. Переход права собственности на Имущество подлежит государственной регистрации.

4.2. Право собственности на Имущество переходит от Продавца к Покупателю с момента внесения записи о переходе права в ЕГРН.

4.3. Риск случайной гибели или случайного повреждения Имущества переходит на Покупателя с момента передачи Имущества Покупателю по Акту в соответствии с [подп. 3.1.1 п. 3.1](#P50) Договора.

5. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

5.1. В случае неисполнения Продавцом обязанностей, предусмотренных [п. 3.1](#P47) Договора, Покупатель имеет право в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации, расторгнуть Договор. В этом случае при расторжении Договора Продавец возвращает Покупателю все денежные средства, полученные в оплату Объекта, в том числе Задаток.

Возврат денежных средств осуществляется по реквизитам Покупателя, указанным в [разделе 10](#P100) Договора.

5.2. В случае неисполнения и/или ненадлежащего исполнения Покупателем обязанностей, предусмотренных [п. 3.2](#P53) Договора, Продавец вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем порядке, при этом Задаток, ранее уплаченный для участия в Торгах, Покупателю не возвращается. Договор будет считаться расторгнутым с даты отправки Продавцом письменного уведомления Покупателю об отказе от исполнения своих обязательств по Договору. В этом случае Продавец возвращает Покупателю денежные средства, полученные в оплату Объекта, за вычетом Задатка.

Возврат денежных средств осуществляется по реквизитам Покупателя, указанным в [разделе 10](#P100) Договора.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

6.2. Убытки, причиненные незаконным отказом в государственной регистрации прав на Объект, уклонением от государственной регистрации, внесением в ЕГРН незаконных или недостоверных данных о праве либо нарушением предусмотренного законом порядка государственной регистрации прав на недвижимое имущество, возвратом заявления и документов без рассмотрения по вине органа регистрации прав на недвижимое имущество не подлежат возмещению Продавцом Покупателю.

7. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

7.1. Стороны предпринимают меры для разрешения споров и разногласий, возникающих при исполнении обязательств по Договору, путем переговоров, а также в претензионном порядке в соответствии с законодательством Российской Федерации ([ч. 5 ст. 4](consultantplus://offline/ref=E8897362A07175609F5528D1C237D835DA9CD7BFBBBABAC00B3F2C01B1F8013F965A5E8B15FC34E5318FA71FEAFB5332E1C2FC20E7CDw8wCO) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

7.2. Неурегулированные Сторонами споры передаются на рассмотрение в Арбитражный суд Московской области (по месту регистрации Продавца) или в Лобненский городской суд Московской области (наименование суда общей юрисдикции по месту регистрации Продавца), если иное прямо не установлено законодательством Российской Федерации.

8. КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ

8.1. Покупатель обязан сохранять конфиденциальность в отношении любой информации документов, электронных записей и прочих рабочих материалов, полученных от Продавца в процессе взаимодействия по настоящему Договору, как в период его действия, так и в течение 5 (пять) лет после его исполнения. Под конфиденциальной информацией, в целях исполнения настоящего Договора понимается вся информация, полученная Покупателем в процессе взаимодействия, независимо от того, указал ли Продавец на данную информацию как на конфиденциальную.

8.2. В случаях, установленных законодательством Российской Федерации, Стороны могут предоставить конфиденциальную информацию следственным, судебным, налоговым органам, а также федеральным органам исполнительной власти в части, истребованной указанными органами в порядке, установленном законодательством Российской Федерации. При этом Покупатель обязан незамедлительно уведомить Продавца о получении любых требований о раскрытии конфиденциальной информации.

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. Настоящий Договор вступает в силу с даты его подписания и действует до полного выполнения Сторонами своих обязательств по настоящему Договору.

9.2. На момент подписания настоящего договора Стороны осмотрели имущество, Покупатель не имеет к Продавцу претензий по качеству имущества, с его состоянием, характеристиками и свойствами Покупатель ознакомлен.

Все претензии по техническому состоянию Имущества могут быть заявлены Покупателем только до заключения Договора, Продавец не несет ответственность за недостатки Имущества, установленные впоследствии, презюмируется надлежащее исполнение Продавцом условий договора, в том числе по передаче Покупателю Имущества в надлежащем качестве.

9.3. В случае изменения у какой-либо из Сторон банковских реквизитов, юридического адреса, наименования и иных реквизитов, Сторона обязана незамедлительно уведомить об этом другую Сторону. Уведомления и платежи, совершенные по старым адресам или реквизитам до поступления соответствующих уведомлений об их изменении, засчитываются во исполнение обязательств по настоящему Договору.

9.4. Все изменения и дополнения к настоящему Договору действительны при условии, что они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон.

9.5. Во всем остальном, что не урегулировано положениями настоящего Договора, Стороны будут руководствоваться действующим законодательством Российской Федерации.

9.6. Договор составлен на \_\_\_ листах в пяти экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один экземпляр – для Покупателя, три экземпляра – для Продавца, один экземпляр предоставляется в орган регистрации прав на недвижимое имущество.

10. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

|  |  |
| --- | --- |
| Продавец: ООО «МИГРИНО»  ИНН 5025014212  КПП 502501001  ОГРН 1025003078022  Адрес: 141734 Московская область, г. Лобня, ул. Лейтенанта Бойко, д.92А  адрес электронной почты: [arbitrt@bk.ru](mailto:arbitrt@bk.ru)  контактный телефон: +79257965012  Банковские реквизиты:  счет 40702810938000089200 в ПАО СБЕРБАНК  БИК банка 044525225  кор.счет 30101810400000000225  ИНН Банка 7707083893  КПП Банка 773643001  Конкурсный управляющий  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ Е.В. Титова/ | Покупатель |

<1> В случае если покупателем является физическое лицо, изложить в следующей редакции: «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (Ф.И.О.), паспорт серии \_\_\_\_ N \_\_\_\_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_ г. (дата выдачи) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (кем выдан), именуемый(-ая) в дальнейшем «Покупатель».

<2> Если в соответствии с законодательством Российской Федерации реализация имущества облагается НДС, цена продажи имущества включает НДС.