**ДОГОВОР**

**купли-продажи недвижимого имущества**

**ПРОЕКТ**

**г. Москва «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 2024 г.**

**Финансовый управляющий Пацинский Алексей Валерьевич** (ИНН 860219033720; СНИЛС 124-179-832 61), **действующий от имени Садова Арсена Шмувельевича** (дата и место рождения: 19.01.1947 г., г. Москва, ИНН 770500206733, СНИЛС 056-280-062-47, ОГРНИП 304770000145467, место жительства: 115172, г. Москва, Мансуровский пер., д. 10, стр. 2, кв. 14), **на основании** **Решения Арбитражного суда города Москвы от 25.12.2020 года по делу № А40-245920/2019, именуемый далее –** «**Продавец»** с одной стороны, и

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)**, именуемый(ая) в дальнейшем** «**Покупатель**» с другой стороны, **вместе именуемые** «**Стороны**», заключили настоящий Договор купли-продажи недвижимого имущества по результатам торгов, на основании Протокола подведения итогов приема заявок по лоту № 1, Протокола о результатах проведения торгов по лоту № 1 (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) (далее – Договор) о нижеследующем:

1. **ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**
   1. Продавец передает в собственность Покупателю за плату имущество, а Покупатель обязуется принять в собственность и оплатить имущество на условиях и в порядке, установленном настоящим Договором следующее недвижимое имущество:

- 1/3 Доли в праве общей долевой собственности на здание, назначение: нежилое, 2 -этажное, общей площадью 617,6 кв.м., расположенное по адресу: город Москва, переулок Шубинский, дом 6, строение 4, принадлежащая на праве собственности Садову А.Ш.

- право аренды земельного участка площадью о,03 га (в габаритах здания), имеющего адресные ориентиры: г. Москва, переулок Шубинский д. 6, строение 4, кадастровый номер 77:01:0005001:89, срок аренды до 31 января 2027 года, принадлежащее Садову А.Ш., Казакову А.В., Садову Г.Ш., на основании Договора долгосрочной аренды земельного участка, заключенного с Департаментом земельных ресурсов г. Москвы 31 января 2002 года № М01020463.

1.2. Покупатель приобретает Имущество на основании признания его победителем торгов по продаже имущества посредством публичного предложения, в соответствии с Протоколом о результатах проведения торгов по лоту № 1 от \_\_\_ \_\_\_\_\_\_ 2024 года (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_).

1.3. В отношении 1/3 Доли в праве общей долевой собственности на здание, назначение: нежилое, 2 -этажное, общей площадью 617,6 кв.м., расположенного по адресу: город Москва, переулок Шубинский, дом 6, строение 4 Определением Хамовнического районного суда города Москвы от 10 июня 2021 года по делу № 02-0157/2022 (02-2587/2021) установлен запрет на регистрационные действия по иску ДГИ г. Москвы. В отношении здания (назначение: нежилое, 2 -этажное, общей площадью 617,6 кв.м., расположенного по адресу: город Москва, переулок Шубинский, дом 6, строение 4) Решением Пресненского районного суда города Москвы от 15 августа 2022 года по делу № 02-0358/2022 вынесено решение о признании мансардного этажа площадью 225,1 кв.м. самовольной постройкой.

1.4. Покупателю известны все существенные характеристики передаваемого имущества (состояние - б/у, 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 имущества, результаты которой полностью удовлетворяют Покупателя, о чем свидетельствует подпись Покупателя под настоящим Договором. Никакое иное имущество, кроме как прямо предусмотренное в настоящем договоре, не входит в состав Имущества.

**2. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

2.1. Цена объекта недвижимого имущества составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб. 00 коп. (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей, НДС не облагается. Цена недвижимого имущества является окончательной и изменению не подлежит. Никакие обстоятельства (включая выявление недостатков Имущества) не могут быть основанием для предъявления Покупателем требования о пересмотре цены продажи Имущества.

2.2. Покупатель обязуется в течение 30 (тридцати) календарных дней с момента заключения Договора оплатить Продавцу сумму, определенную п.2.1 Договора. Сумма внесенного задатка, установленного в размере 10 % (десять процентов) от цены предложения на периоде продажи, перечисленная Покупателем в счет обеспечения участия в торгах, засчитывается Покупателю в счет оплаты цены продажи Имущества (п.2.1 Договора) в соответствии с частью 4 статьи 448 ГК РФ.

За вычетом суммы задатка Покупатель обязуется уплатить \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек.

2.3. Оплата производится Покупателем путем перечисления денежных средств в порядке и размере, определенных п.п. 2.1, 2.2 Договора, на расчетный счет Продавца, указанный в п. 8 настоящего договора, либо путем передачи наличных денежных средств, при этом исполнение обязательства по оплате третьим лицом не допускается.

2.4. Обязательство Покупателя по оплате имущества считается исполненным с момента поступления денежных средств в счет оплаты имущества на расчетный счет Продавца в полном объеме, либо путем передачи наличных денежных средств согласно п. 2.3 Договора.

2.5. Все расходы, связанные с государственной регистраций перехода права собственности на объект недвижимого имущества, несет Покупатель.

2.6. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Покупателем обязательства по оплате, установленного п.2.1 Договора, в срок, предусмотренный п.2.2 Договора, Продавец вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора и возникшего из него обязательства передать Имущество.

2.6.1. Об одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора в соответствии с пунктом 2.6 настоящего Договора Продавец уведомляет Покупателя.

2.6.2. В случае одностороннего отказа Продавца от исполнения настоящего Договора, когда такой отказ допускается федеральным законом или настоящим Договором, последний считается расторгнутым с момента получения Покупателем уведомления об отказе от Договора.

2.6.3. В случае расторжения настоящего Договора в соответствии с пунктом 2.6 настоящего Договора задаток, внесенный Покупателем, не возвращается.

1. **ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ИМУЩЕСТВА**

3.1. Объект недвижимого имущества передается Продавцом Покупателю по Акту приема-передачи, подписываемому полномочными представителями Сторон в течение 7 (семи) рабочих дней после оплаты объекта недвижимого имущества в полном объеме.

3.2. С даты подписания Акта приема-передачи объекта недвижимого имущества, ответственность за сохранность объекта недвижимого имущества, равно как и риск случайной порчи или гибели недвижимого имущества, несет Покупатель.

3.3. Обязательство Продавца передать объект недвижимого имущества считается исполненным после подписания Сторонами Акта приема-передачи объекта недвижимого имущества.

* 1. Доставка и доведение Имущества до состояния, в котором оно пригодно для использования и т.п. действия осуществляются Покупателем самостоятельно и за свой счет.

1. **ПЕРЕХОД ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ**

4.1. Право собственности на объект недвижимого имущества возникает у Покупателя с момента государственной регистрации перехода к Покупателю права собственности на объект недвижимого имущества в Едином государственном реестре недвижимости, но не ранее полной оплаты объекта недвижимого имущества в соответствии с п. 2.1, 2.2 настоящего договора.

* 1. Покупатель обязуется за свой счет осуществить все действия, необходимые для государственной регистрации перехода к Покупателю права собственности на объект недвижимого имущества в Едином государственном реестре недвижимости

1. **ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

5.1. Продавец обязуется:

5.1.1. передать Покупателю объект недвижимого имущества в течение 7 (семи) рабочих дней с момента поступления Продавцу денежных средств в счет оплаты объекта недвижимого имущества в полном объеме.

5.1.2. осуществить передачу Покупателю необходимых документов для государственной регистрации перехода права собственности на объект недвижимого имущества.

5.2. Покупатель обязуется:

5.2.1. произвести оплату объекта недвижимого имущества в порядке и размере, установленном разделом 2 настоящего Договора.

5.2.2. принять объект недвижимого имущества в порядке и в сроки, предусмотренные п.3.1 Договора.

1. **ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

6.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.2. Споры по Договору разрешаются путем переговоров. В случае невозможности разрешения споров и разногласий путем переговоров они передаются на разрешение суда в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.4. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение обязательств по настоящему договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, которые сторона не могла предотвратить разумными мерами.

6.5. Настоящим по взаимному и добровольному согласию Сторон устраняется, какая бы то ни было ответственность Продавца за качество Имущества, за исключением случаев выявления недостатков Имущества, обусловленных умышленными противоправными действиями (бездействием) Продавца. Бремя доказывания умышленного совершения Продавцом противоправных действий (бездействия), обусловивших недостатки Оборудования, возлагается на Покупателя по всем элементам состава правонарушения

1. **ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ**

7.1. Надлежащим признается направление документов Стороне-адресату по адресу, определяемому в соответствии с пунктом 8 настоящего Договора.

7.2. Надлежащим признается направление документов Стороне-адресату любым из следующих способов:

-Вручением корреспонденции посыльным (курьером) под роспись;

-Ценным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении;

-Телеграфным сообщением.

7.3. Стороны обязаны принимать необходимые меры для уведомления другой Стороны о перемене своих места нахождения и банковских реквизитов, и несут риск последствий, вызванных отсутствием у другой Стороны соответствующих сведений.

* 1. Засвидетельствованные работниками организации связи отказ или уклонение Стороны- адресата от получения почтового отправления или телеграфного сообщения другой Стороны (как- то: возврат организацией связи корреспонденции в связи с истечением срока ее хранения или отсутствием адресата по адресу, определяемому в соответствии с пунктом 8 настоящего Договора, а также по иным причинам) влекут правовые последствия, идентичные получению Стороной- адресатом соответствующего почтового отправления или телеграфного сообщения.
  2. В случаях, предусмотренных пунктом 5.3 настоящего Договора, датой получения Стороной-адресатом корреспонденции признаются:
     1. Следующий день после истечения контрольного срока пересылки письменной корреспонденции, утвержденного компетентным органом государственной власти в соответствии с федеральным законом о почтовой связи, после отправления Стороной-отправителем;
     2. День составления оператором связи служебного извещения или иного аналогичного документа о невручении телеграммы.
  3. Все споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, в том числе касающиеся его исполнения, нарушения, прекращения или недействительности, подлежат разрешению в Арбитражном суде города Москвы или, если спор подведомственен суду общей юрисдикции - в соответствующем районном суде города Москвы в соответствии с их компетенцией, если в соответствии с действующим законодательством спор не отнесен к исключительной подсудности другого суда.
  4. В случае возникновения не предусмотренных Договором обстоятельств, касающихся осуществления Сторонами прав и (или) выполнения Сторонами обязанностей, вытекающих из Договора, Сторонам надлежит руководствоваться положениями законодательства Российской Федерации.
  5. Настоящий Договор составлен в 3 экземплярах, по Одному экземпляру – для каждой из сторон, и Один – для регистрирующего органа.

**8. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

|  |  |
| --- | --- |
| **ПРОДАВЕЦ:** | **ПОКУПАТЕЛЬ** |
| **Финансовый управляющий Пацинский Алексей Валерьевич** (ИНН 860219033720; СНИЛС 124-179-832 61)**, действующий от имени Садова Арсена Шмувельевича** (дата и место рождения: 19.01.1947 г., г. Москва, ИНН 770500206733, СНИЛС 056-280-062-47, ОГРНИП 304770000145467, место жительства: 115172, г. Москва, Мансуровский пер., д. 10, стр. 2, кв. 14)  **Банковские реквизиты:**  Получатель: Садов Арсен Шмувелеьвич (ИНН 770500206733)  Счет № 40817810055171668190 в Северо-Западном Банке ПАО «Сбербанк»  к\с 30101810500000000653,  БИК 044030653  ИНН Банка получателя 7707083893  КПП Банка получателя 784243001      \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/**Пацинский Алексей Валерьевич**  М.П. | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** |