Проект

ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года

**Закрытое акционерное общество «ЧЕК-СУ.ВК»** (ЗАО «ЧЕК-СУ.ВК», ОГРН 1034214000578, ИНН 4214018010, КПП 421401001, адрес (место нахождения): 652877, Кемеровская область, г.Междуреченск, ул.Юности, д.10, офис 106), именуемое в дальнейшем «**Продавец**», в лице Конкурсного управляющего Шокарева Сергея Евгеньевича, действующего на основании Решения Арбитражного суда Кемеровской области от 26.12.2017 по делу № А27-12311/2017, Определения Арбитражного суда Кемеровской области от 26.12.2017 года по делу № А27-12311/2017 и Устава, с одной стороны, и

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** именуемое в дальнейшем «**Покупатель**», в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, с другой стороны, вместе и по отдельности именуемые «Стороны» («Сторона»), заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. Предмет договора**

1.1. По настоящему Договору Продавец обязуется передать в собственность Покупателя недвижимое и движимое имущество (далее по тексту – «Объекты»), указанное в п.п.1.2. настоящего Договора и принадлежащее Продавцу на праве собственности, а Покупатель обязуется выполнить все установленные настоящим Договором условия и обязательства, уплатить за Объекты цену, предусмотренную настоящим Договором. Покупатель уведомлен обо всех наложенных на объекты обременениях.

1.2. Под Объектами в настоящем Договоре Стороны понимают:

1.2.1. Объекты недвижимого имущества:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Обременения:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

1.2.2. Другие объекты, временные сооружения, сети и объекты движимого имущества:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

далее по тексту настоящего Договора именуемые – «Объекты».

1.3. В соответствии с положениями пункта 15 Постановления Пленума ВАС РФ от 15.12.2004 № 29 «О некоторых вопросах практики применения ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», получение согласия залогодержателя на распоряжение предметом залога необходимо только в ходе таких процедур банкротства как внешнее управление и финансовое оздоровление.

Из положений ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», регулирующим порядок реализации имущества в рамках конкурсного производства не усматривается, что имущество может быть отчуждено лишь при наличии согласия залогодержателя и при наличии сведений о том, что запись об ипотеке погашена.

**В соответствии с абзацем 6 пункта 5 статьи 18.1 Федерального закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)": «Продажа заложенного имущества в соответствии с настоящей статьей влечет за собой прекращение залога в отношении конкурсного кредитора, по требованию которого обращено взыскание на предмет залога».**

В соответствии с пунктом 12 Постановления Пленума ВАС РФ от 23.07.2009 № 58 «О некоторых вопросах, связанных с удовлетворением требований залогодержателя при банкротстве залогодателя», следующим образом: «Продажа заложенного имущества в порядке, предусмотренном Законом о банкротстве ([пунктами 4](consultantplus://offline/ref=62EE4A8EDF1C9BDCD56F59361FC74FB4649C53D535C8E30EA119C0D215BD4013CC47F036CEN6MBI), [5](consultantplus://offline/ref=62EE4A8EDF1C9BDCD56F59361FC74FB4649C53D535C8E30EA119C0D215BD4013CC47F036CFN6M1I), [8](consultantplus://offline/ref=62EE4A8EDF1C9BDCD56F59361FC74FB4649C53D535C8E30EA119C0D215BD4013CC47F03EC86199B9N3M3I) - [19 статьи 110](consultantplus://offline/ref=62EE4A8EDF1C9BDCD56F59361FC74FB4649C53D535C8E30EA119C0D215BD4013CC47F03EC865N9MDI), [пунктом 3 статьи 111](consultantplus://offline/ref=62EE4A8EDF1C9BDCD56F59361FC74FB4649C53D535C8E30EA119C0D215BD4013CC47F03EC86BN9M9I), [абзацем третьим пункта 4.1 статьи 138](consultantplus://offline/ref=62EE4A8EDF1C9BDCD56F59361FC74FB4649C53D535C8E30EA119C0D215BD4013CC47F03EC86199BEN3M3I)), приводит к прекращению права залога в силу закона применительно к [подпункту 4 пункта 1 статьи 352](consultantplus://offline/ref=62EE4A8EDF1C9BDCD56F59361FC74FB4649355D437CCE30EA119C0D215BD4013CC47F03EC86199BEN3M1I) ГК РФ, [абзацу шестому пункта 5 статьи 18.1](consultantplus://offline/ref=62EE4A8EDF1C9BDCD56F59361FC74FB4649C53D535C8E30EA119C0D215BD4013CC47F03EC8619ABEN3MAI) Закона о банкротстве».

**Таким образом, погашение записей об ограничении (обременении) права (ипотеки) совершается органом, осуществляющим государственную регистрацию перехода права собственности. При этом для погашения записей об ограничении (обременении) права (ипотеки), согласие залогодержателя, а также представления совместного заявления залогодателя и залогодержателя о погашении записей об ипотеки не требуется.**

1.4. В соответствии с ФЗ от 26.10.2002 N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)", указанные в п.п.1.2. настоящего Договора Объекты Покупатель приобретает по результатам продажи имущества \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ с торгов в форме \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в соответствии с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

1.5. Переход права собственности на Объекты, указанные в п.п. 1.2.1. настоящего Договора, подлежат государственной регистрации в соответствии со статьей 551 Гражданского Кодекса Российской Федерации и Федеральным Законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Право собственности на объекты недвижимого имущества, укзанные в п.п.1.2.1. настоящего Договора, у Продавца прекращается и возникает у Покупателя с момента государственной регистрации перехода права собственности на объекты недвижимого имущества.

1.6.Продавец гарантирует, что на момент заключения настоящего Договора Объекты, указанные в п.п.1.2. настоящего Договора, не проданы, в споре не состоят, в качестве вкладов не внесены.

**2. Цена и порядок расчётов**

2.1. **Цена продажи Объектов**, в соответствии с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, **составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей, НДС не облагается.**

2.2. Сумма внесенного Покупателем задатка, в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, на расчетный счет организатора торгов, засчитывается в счет оплаты приобретенных по настоящему Договору Объектов (в соответствии с частью 4 статьи 448 ГК РФ).

2.3. Покупатель обязуется, в течение 30 (Тридцати) календарных дней с момента заключения настоящего Договора, оплатить оставшуюся часть цены продажи Объектов, в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ путем перечисления денежных средств на расчетный счет Продавца, указанный в настоящем Договоре.

2.4. Цена продажи Объектов является твердой и окончательной. Никакие обстоятельства (включая выявление недостатков Объектов) не могут быть основанием для предъявления Покупателем требования о пересмотре цены продажи Объектов.

2.5. Обязательства Покупателя по оплате цены продажи Объектов считаются выполненными с момента зачисления подлежащей оплате суммы, указанной в п.п. 2.3. настоящего Договора, в полном объеме на расчетный счет Продавца.

**3. Права и обязанности Сторон**

*3.1. Продавец обязуется:*

3.1.1. Предоставить Покупателю все необходимые документы для государственной регистрации перехода права собственности к Покупателю на объекты недвижимого имущества указанные в п.п.1.2.1. настоящего Договора.

3.1.2. Не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с момента выполнения Покупателем обязанности по оплате цены Объектов в полном объеме, совместно с Покупателем осуществить действия, необходимые для государственной регистрации перехода права собственности на объекты недвижимого имущества, указанные в п.п.1.2.1. настоящего Договора, от Продавца к Покупателю. Обратиться совместно с Покупателем с соответствующим заявлением в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр), а также совершить иные действия, необходимые для оформления права собственности Покупателя на Объекты, указанные в п.п.1.2.1. настоящего Договора.

3.1.3. Передать Объекты Покупателю по Акту приема-передачи в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

3.1.4. С момента заключения настоящего Договора не совершать никаких сделок, следствием которых может явиться какое-либо обременение права собственности Продавца на Объекты.

3.1.5. Не совершать каких-либо действий, направленных на отчуждение и/или обременение Объектов правами третьих лиц.

*3.2.* *Покупатель обязуется:*

3.2.1. Своевременно и в полном объеме оплатить все государственные пошлины и сборы, взимаемые в соответствии с действующим законодательством РФ, за государственную регистрацию перехода права собственности на недвижимое имущество. Расходы по государственной регистрации перехода права собственности несёт Покупатель.

3.2.2. Оплатить оставшуюся часть цены Объектов, указанную в п.п. 2.3. настоящего Договора, в течение 30 (Тридцати) календарных дней с момента заключения настоящего Договора.

3.2.3.Принять от Продавца Объекты по Акту приема-передачи в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

**4. Права собственности**

4.1. Покупатель приобретает право собственности на объекты недвижимого имущества, указанные в п.п. 1.2.1. настоящего Договора, с момента регистрации перехода права собственности по настоящему Договору в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестре).

**5. Действие договора, ответственность сторон**

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

5.2. В случае просрочки Покупателем срока оплаты оставшейся части цены Объектов, установленного п.п.2.3. настоящего Договора, Продавец имеет право отказаться от исполнения настоящего Договора в одностороннем внесудебном порядке путем направления почтой России в адрес Покупателя, указанный в настоящем Договоре, уведомления о расторжении настоящего Договора.

Настоящий Договор считается расторгнутым на следующий календарный день от даты, указанной на оттиске почтового штемпеля, письма отправленного в адрес, указанный в настоящем Договоре, Продавца с уведомлением о вручении.

5.3. Настоящий Договор вступает в действие с момента его подписания сторонами и действует до полного исполнения ими обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

5.4. Споры, возникающие в ходе исполнения настоящего Договора, стороны разрешают путем переговоров. Срок рассмотрения претензий сторон друг к другу устанавливается равным 7 (Семи) календарным дням.

5.5. Продавец не вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора в случае надлежащего исполнения Покупателем своих обязательств по настоящему Договору.

5.6. Сторона, виновная в расторжении настоящего Договора, обязана возместить другой стороне все убытки, связанные с расторжением Договора, в полном объеме.

5.7. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору, освобождается от ответственности, если докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс - мажор), т.е. чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени. К обстоятельствам непреодолимой силы стороны настоящего Договора отнесли такие: явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, извержение вулкана, сель, оползень, цунами и т.п.), температуру, силу ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по договору, исключающих для человека нормальную жизнедеятельность; мораторий органов власти и управления; забастовки, организованные в установленном законом порядке, действия третьих лиц, государственных органов и организаций, а также случаи вынесения отказов и другие обстоятельства, которые могут быть определены сторонами договора как непреодолимая сила для надлежащего исполнения обязательств.

Сторона, попавшая под влияние форс-мажорных обстоятельств, обязана уведомить об этом другую сторону не позднее 3 календарных дней с момента наступления указанных обстоятельств.

**6. Заключительные положения**

6.1. Во всех случаях, не предусмотренных настоящим Договором, стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

6.2. Настоящий Договор составлен в 3 (Трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу. Один экземпляр хранятся в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестре), по одному у Продавца и Покупателя.

6.3. Изменение условий настоящего Договора может иметь место только по соглашению сторон, за исключением случаев, предусмотренных законодательством или настоящим Договором, и должно быть оформлено в письменном виде.

6.4. Вся переписка между Сторонами осуществляется по адресам, указанным в настоящем Договоре. Стороны обязуются в недельный срок письменно извещать друг друга об изменении своего наименования, местонахождения, банковских реквизитов или реорганизации.

**7. Реквизиты и подписи сторон**

|  |  |
| --- | --- |
| **Продавец:** | **Покупатель:** |