**ДОГОВОР**

**КУПЛИ-ПРОДАЖИ**

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

Федоткин Дмитрий Васильевич (СНИЛС 025-918-408 61; ИНН 773105083772, 11.10.1971 г.р.,ст место рождения: г. Москва; адрес регистрации: г. Москва, ул. Толбухина, д.5, корп. 3, кв.3), в лице финансового управляющего Прудникова Сергея Анатольевича, действующего на основании Определения Арбитражного суда г. Москвы от 03.03.2023 г. по делу № А40-20820/20-185-39 «Ф», именуемый в дальнейшем «Продавец», с одной стороны, и

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Покупатель», с другой стороны, именуемые далее «Стороны», в соответствии с протоколом \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. **ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. В соответствии с условиями настоящего договора Продавец обязуется передать в собственность, а Покупатель принять и оплатить следующее имущество (далее – «Помещения»):

1.1.1. Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 11 309,4 кв.м., этаж 1,2,3,4, адрес (местонахождение) объекта: Ярославская область, г. Ростов, ул. Пролетарская, д. 86, пом. 1эт.56 -101; 104-108; 110-115; 2 эт.35-67; 69-78; 16-25; 27-57; 4эт. 5-13, кадастровый номер: 76:19:010322:669, принадлежащее Продавцу на праве собственности, о чём в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись №76:19:010322:669-76/060/2022-23 от 21.11.2022

1.1.2. Помещение, нежилое, общая площадь 606,7 кв.м., этаж-1, адрес (местонахождение) объекта: Ярославская область, г. Ростов, ул. Пролетарская, д. 86, кадастровый номер: 76:19:010322:670, принадлежащее Продавцу на праве собственности, о чём в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись №76:19:010322:670-76/062/2022-21 от 21.11.2022.

1.2. Продавец гарантирует, что передаваемые помещения не проданы, в споре под арестом и запретом не состоят. Здание, в котором расположены помещения, входит в состав объекта культурного наследия местного (муниципального) значения «Ансамбль зданий фабрики Рольма», 1878-1928. В связи с этим Покупатель обязуется выполнять следующие требования (условия конкурса):

1.2.1. Обеспечивать надлежащее содержание и использование помещений в соответствии с их целевым назначением, а также выполнять иные устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации обязательства.

1.2.2. Обеспечивать соблюдение установленных в соответствии с Федеральным законом от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» ограничений права пользования данным объектом культурного наследия, требований к его сохранению, содержанию и использованию, обеспечению доступа к данному объекту культурного наследия, сохранению его облика и интерьера (если интерьер относится к предмету охраны), выполнение в отношении данного объекта требований охранного документа, соблюдение особого режима использования земель в границах охранной зоны данного объекта культурного наследия и заключение договора о выполнении указанных требований.

1.3. Покупатель ознакомлен с состоянием передаваемых помещений. Не оговоренных Продавцом недостатков помещений не обнаружено. Претензий к состоянию передаваемых помещений не имеет.

**2. ЦЕНА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

2.1. Цена, уплачиваемая Покупателем Продавцу за помещения, указанные в п. 1.1. настоящего Договора, составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_ копеек (НДС не облагается), в том числе:

2.1.1. Цена помещения, указанного в п. 1.1.1. настоящего Договора, составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_ копеек.

2.1.2. Цена помещения, указанного в п. 1.1.2. настоящего Договора, составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_ копеек.

2.2. Задаток в сумме \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_ копеек, внесенный для участия в торгах по продаже помещений, засчитывается в счет оплаты помещений.

2.3. За вычетом суммы задатка Покупатель обязан уплатить Продавцу \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей.

2.4. Оплата по Договору производится в течение тридцати дней с момента подписания настоящего Договора.

2.5. Надлежащим выполнением обязательств Покупателя по оплате помещений является поступление денежных средств в порядке, сумме и сроки, указанные в п. 2.3., 2.4. настоящего Договора.

**3. ПЕРЕДАЧА ИМУЩЕСТВА**

3.1. Продавец обязан передать помещения Покупателю в течение десяти дней с момента полной оплаты помещений, без каких-либо изъятий, обременений, не оговоренных в настоящем Договоре, свободные от любых прав третьих лиц, по акту приема-передачи, а также техническую, нормативную и иную документацию, относящуюся к помещениям.

3.2. Акт приема-передачи помещений подписывается уполномоченными представителями Сторон.

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

**4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

4.1. Продавец обязан:

4.1.1. Передать Покупателю в собственность без каких-либо изъятий помещения, являющиеся предметом настоящего Договора и указанные в п. 1.1 настоящего Договора.

4.1.2. Обеспечить явку своего уполномоченного представителя для подписания акта приема-передачи, а также предоставить Покупателю все необходимые документы для государственной регистрации перехода права собственности на помещения.

4.2. Покупатель обязан:

4.2.1. Оплатить помещения в порядке и на условиях, предусмотренных разделом 2 настоящего Договора.

4.2.2. Принять помещения на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

4.2.3. Нести все расходы, связанные с оформлением и исполнением настоящего Договора, в том числе расходы, связанные с государственной регистрацией перехода прав собственности на помещения. Указанные расходы не включаются в сумму, указанную в п. 2.1 настоящего Договора и уплачиваются по мере необходимости и своевременно.

4.2.4. С момента подписания акта приема-передачи помещений нести все расходы, связанные с обеспечением их сохранности.

**5. ВОЗНИКНОВЕНИЕ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ**

5.1. Право собственности на помещения, являющиеся предметом настоящего Договора, возникает у Покупателя с момента регистрации перехода права собственности в установленном законодательством порядке.

До момента регистрации перехода права собственности Покупатель не вправе распоряжаться помещениями (сдавать в аренду, продавать, отдавать в залог, совершать другие сделки).

**6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение Сторонами по настоящему договору его условий они несут ответственность в соответствии с законодательством РФ.

6.2. Стороны не несут ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору, если это явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы, включая стихийные бедствия, несчастные случаи, изменение действующего законодательства, которые делают дальнейшее исполнение настоящего Договора невозможным.

**7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

7.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует до:

- надлежащего исполнения Сторонами своих обязательств;

- расторжения в случаях, предусмотренных федеральным законодательством;

- возникновения иных оснований, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

7.2. В случае если Покупатель ненадлежащим образом выполнил обязательства по оплате помещений (раздел 2 настоящего Договора) Продавец вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора. В данном случае Договор является расторгнутым с момента получения Покупателем соответствующего уведомления Продавца (п.1 ст.450.1 ГК РФ), которое направляется Продавцом в адрес Покупателя в порядке, предусмотренном п.п. 8.2, 8.3 настоящего Договора. При этом Задаток Покупателю не возвращается.

**8. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ**

8.1.Все споры, разногласия или требования, основанные или вытекающие из Договора, а также связанные с признанием настоящего Договора недействительным или незаключенным полностью или в части, применением последствий недействительности или незаключенности Договора, связанные с взысканием неосновательного обогащения, возникшего в результате прекращения или расторжения Договора, а также возникших в связи с Договором иных внедоговорных обязательств, подлежат разрешению в порядке и на условиях, установленных в настоящем разделе.

Настоящий раздел Договора является соглашением, действительность и заключенность которого не зависит от действительности и заключенности самого Договора.

8.2. Претензионный порядок разрешения споров по Договору обязателен для Сторон. Срок рассмотрения претензии составляет 3 (три) рабочих дня с даты направления претензии.

Любые претензии, направляемые в рамках настоящего Договора, могут быть направлены на указанный в настоящем разделе адрес. Надлежащим порядком направления претензии признается любой из следующих способов: по электронной почте, через почтовую или курьерскую службу.

Претензия считается доставленной, если претензия направлена способом, указанным в настоящем Договоре. Претензия считается доставленной при недобросовестном воспрепятствовании или уклонении от получения отправления, письма, телеграммы, а также блокировки получения электронных сообщений от направляющей Стороны.

8.3. Надлежащими адресами для отправки почты, электронной почты, на которые должны отправляться претензии, являются:

Продавец: 214031, г. Смоленск, а/я 11.

E-mail: p7242@yandex.ru.

Покупатель: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

E-mail: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

8.4. Сторона, у которой произошло изменение любого указанного в пункте 8.3. или реквизитах Сторон Договора адреса или иного реквизита, обязана письменно уведомить другую Сторону о таком изменении. Действия, совершенные с использованием недействующих адресов, номеров или реквизитов, будут признаваться надлежащим исполнением, если в адрес исполнившей Стороны не доставлялось соответствующего уведомления об изменении. Сторона, не сделавшая письменного уведомления, несет все риски, связанные с изменением реквизита, в том числе риски неполучения любого юридически значимого уведомления, риски неправильного оформления акта приема-передачи и других документов.

8.5. Все возможные споры, вытекающие из отношений, регулируемых настоящим Договором, подлежат рассмотрению в суде по месту нахождения Продавца в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

**9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ**

9.1. Стороны признают электронные документы, заверенные простой электронной подписью в соответствии с требованиями настоящего Договора, равнозначными (юридически эквивалентными) документам на бумажных носителях, подписанным соответствующими подписями и заверенным оттиском печатей (если применимо) соответствующей Стороны.

Под «электронным документом» понимается документированная информация, представленная в форме электронного сообщения, содержащего простую электронную подпись и имеющего в качестве приложения один или несколько файлов в формате PDF.

Электронный документ считается подписанным простой электронной подписью Стороны, если он направлен с адреса электронной почты Стороны на адрес электронной почты другой Стороны, т.к. только сами Стороны и уполномоченные ими лица имеют доступ к соответствующим адресам электронной почты, указанным в п.8.3. Договора. При этом доступ к электронной почте каждая Сторона осуществляет по паролю и обязуется сохранять его конфиденциальность.

Стороны обязаны использовать только такое программное обеспечение, которое позволяет формировать электронный документ исключительно в привязке к конкретному адресу электронной почты и только при условии отправки электронного сообщения с использованием сети «Интернет» после введения кода или пароля. Использование электронной почты соответствующей Стороны в порядке и на условиях, установленных настоящим Договором, является достаточным для обеспечения конфиденциальности информационного взаимодействия Сторон, защиты от несанкционированного доступа и безопасности обработки информации, а также для подтверждения того, что электронный документ исходит от Стороны, его передавшей (подтверждение авторства документа).

Стороны безусловно подтверждают, что они понимают все риски, связанные с обменом сканами документов в электронной форме посредством их направления по электронной почте (в частности, но не ограничиваясь, риски перехвата или подделки сообщений, риски хакерских атак, риски недобросовестного или преступного поведения физических лиц и т.п.), осознают и принимают указанные риски.

9.2. Изменения условий настоящего Договора возможно только при письменном соглашении Сторон.

9.3. Все дополнения и изменения к настоящему Договору должны быть составлены письменно и подписаны обеими Сторонами.

9.4. Во всем, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны будут руководствоваться действующим законодательством РФ.

9.5. Настоящий Договор составлен в трех подлинных экземплярах: по одному для каждой из Сторон и один экземпляр для хранения в органе регистрации права.

**10. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

|  |  |
| --- | --- |
| **Продавец:**  **Федоткин Дмитрий Васильевич** | **Покупатель:**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** |
| г. Москва, ул. Толбухина, д.5, корп. 3, кв.3  паспорт серия \_\_ \_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,  выдан \_\_.\_\_.\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, код подразделения \_\_\_-\_\_\_\_,  ИНН 773105083772  Р/с 40817810443000037985  Смоленский РФ АО «Россельхозбанк»,  г. Смоленск  Кор/с 30101810500000000776  БИК 046614776  **Финансовый управляющий**  **Федоткина Дмитрия Васильевича**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ С. А. Прудников** | *Адрес:*  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** |