

# ДОГОВОР КУПЛИ – ПРОДАЖИ № 01

«08» июля 2024 года

Фонд содействия развитию социальной сферы «ЗИФ» (Фонд «ЗИФ»), именуемое в дальнейшем «Продавец», ИНН 7735115850, КПП 504701001, ОГРН 1027735006860, место нахождения: 141400, Московская область, г. Химки, ул. Ленинградская, д. 29, в лице Конкурсного управляющего Миннахметова Роберта Рашидовича, действующего на основании Решения Арбитражного суда Московской области по Делу № А41-5681/2018 от 30.10.2018 г., с одной стороны, и

Индивидуальный предприниматель Норокос Мария (ИП Норокос Мария), именуемый в дальнейшем «Покупатель», ИНН 780722400181, зарегистрированное за основным государственным регистрационным номером индивидуального предпринимателя (ОГРНИП) 319784700201471, место нахождения: 198218, г. Санкт-Петербург, ул. Дзержинского (Володарский), д. 4, лит. Б, с другой стороны,

совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор купли-продажи (далее именуемый - «Договор», «настоящий Договор») о нижеследующем:

Настоящий Договор заключен Сторонами в связи с проведенными торгами посредством публичного предложения в электронной форме по продаже имущества должника в соответствии со статьей 139 Федерального закона № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 года и Предложениями о порядке, сроках и об условиях продажи имущества должника – Фонда «ЗИФ», утвержденными Собранием кредиторов Фонда «ЗИФ» от 13.12.2023 г., на основании Протокола о результатах торгов посредством публичного предложения в электронной форме по продаже имущества должника РАД-369936 от 05.07.2024 г.

## 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему Договору Продавец передает в собственность, а Покупатель принимает и оплачивает в соответствии с условиями настоящего Договора следующее имущество:

- Объект незавершенного строительства, степень готовности 53%, площадь застройки 1 034.6 кв.м, проектируемое назначение – блокированный жилой дом, кадастровый номер: 77:10:0007001:7858, адрес: г. Москва, г. Зеленоград, корп. 2227, далее именуемое - «Имущество».

1.1.1. Земельные правоотношения под Имуществом Продавцом не оформлены. В соответствии со ст. 552 Гражданского кодекса Российской Федерации с даты государственной регистрации перехода права собственности на Имущество от Продавца к Покупателю последний приобретает право пользования соответствующим земельным участком на тех же условиях, что и Продавец.

1.2. Настоящий Договор заключается с Покупателем, признанным победителем торгов проведенных посредством публичного предложения в электронной форме по продаже имущества должника – Фонда «ЗИФ», признанного Решением Арбитражного суда Московской области по Делу № А41-5681/2018 от 30.10.2018 г. несостоятельным (банкротом), в соответствии с Протоколом о результатах торгов посредством публичного предложения в электронной форме по продаже имущества должника РАД-369936 от 05.07.2024 г.

1.3. Имущество принадлежит Продавцу на праве собственности на основании Постановления Девятого арбитражного апелляционного суда города Москвы от 24.10.2019 г. (дело № А40-93750/2018), о чем в Единый государственный реестр недвижимости 25.02.2020 г. сделана запись регистрации № 77:10:0007001:7858-77/009/2020-1.

1.4. Продавец гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора он является надлежащим собственником Имущества, отсутствуют какие-либо договоры, и/или иные сделки, и/или иные правовые основания, обязывающие или способные при

наступлении тех или иных обстоятельств обязать Продавца передать Имущество либо его часть третьим лицам в собственность, в залог, а также что в отношении Имущества отсутствуют обременения какими-либо иными правами третьих лиц.

1.5. Переход права собственности на Имущество от Продавца к Покупателю подлежит обязательной государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве в соответствии со статьей 551 ГК РФ и ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

1.6. В течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи Стороны подают заявление в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве о регистрации перехода права собственности к Покупателю на Объект недвижимости.

## **2. ЦЕНА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

2.1. Цена приобретаемого Покупателем Имущества, указанного в п. 1.1. настоящего Договора, составляет 41 777 888,00 (Сорок один миллион семьсот семьдесят семь тысяч восемьсот восемьдесят восемь) рублей 00 копеек (НДС не облагается) (далее именуемая - «Цена Имущества»).

2.2. Цена Имущества установлена в соответствии с п. 17 ст. 110 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» и Заявкой на участие в торгах, является окончательной и изменению не подлежит.

2.3. Покупатель обязуется уплатить Продавцу Цену Имущества единовременным платежом в размере, установленном п. 2.1. настоящего Договора, за вычетом уплаченной им суммы задатка в размере 2 066 816,27 (Два миллиона шестьдесят шесть тысяч восемьсот шестнадцать) рублей 27 копеек (Платежное поручение № 41 от 03.07.2024 г.), в течение 30 (Тридцати) календарных дней с момента подписания настоящего Договора путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Продавца, указанный в разделе 10 настоящего Договора.

2.4. Покупатель несет все расходы, связанные с государственной регистрацией перехода к Покупателю права собственности на Имущество, в соответствии с действующим законодательством РФ.

## **3. СРОК ДЕЙСТВИЯ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА**

3.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств.

## **4. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ**

4.1. В течение 3 (Трех) дней с момента исполнения Покупателем обязательства по оплате Цены Имущества в размере и сроки, установленные Разделом 2 настоящего Договора, Продавец передает во владение, а Покупатель принимает во владение Имущество по Акту приема-передачи, подписываемому полномочными представителями Сторон.

4.2. Обязательство Продавца по передаче Имущества во владение Покупателю считаются исполненными после подписания Акта приема-передачи Объекта недвижимости.

## **5. ПЕРЕХОД ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ**

5.1. Обязанность Продавца по передаче Имущества в собственность Покупателю считается исполненной и право собственности на Имущество, являющееся предметом настоящего Договора и указанное в п. 1.1. настоящего Договора, переходит от Продавца к Покупателю с момента государственной регистрации перехода права собственности от Продавца к Покупателю в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.2. Риск случайной гибели или случайного повреждения Имущества с даты подписания Акта приема-передачи несет Покупатель.

5.3. Бремя содержания Имущества до момента государственной регистрации перехода права собственности несет Продавец, а с момента государственной регистрации перехода права собственности на Имущество к Покупателю – Покупатель.

## **6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

### **6.1. Продавец обязан:**

6.1.1. Передать Покупателю в его собственность Имущество, являющееся предметом настоящего Договора и указанное в п. 1.1. настоящего Договора, свободное от каких-либо споров, арестов, залогов и иных обременений, прав и притязаний третьих лиц;

6.1.2. Передать Имущество во владение Покупателю по Акту приема-передачи, подписанному полномочными представителями Сторон, в порядке и сроки, установленные п. 4.1. настоящего Договора.

6.1.3. В течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента передачи Продавцом Покупателю Имущества во владение и подписания Акта приема-передачи согласно п. 4.1. настоящего Договора, совместно с Покупателем подать все необходимые в соответствии с законодательством РФ документы на государственную регистрацию перехода права собственности на Имущество к Покупателю в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве.

6.1.4. В случае приостановления Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве рассмотрения заявления о государственной регистрации права собственности Покупателя на Имущество предоставить документы и сведения, необходимые для возобновления государственной регистрации права собственности Покупателя на Имущество в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения уведомления о приостановлении государственной регистрации.

6.1.5. Предоставить Покупателю надлежащим образом оформленную счет-фактуру в срок, установленный Налоговым кодексом РФ.

### **6.2. Покупатель обязан:**

6.2.1. Оплатить Продавцу приобретаемое Имущество в полном объеме путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Продавца, указанный в разделе 10 настоящего Договора, в порядке и в сроки, установленные Разделом 2 настоящего Договора.

6.2.2. Принять Имущество от Продавца по Акту приема-передачи на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

6.2.3. Нести бремя содержания Имущества с момента перехода права собственности на Имущество от Продавца к Покупателю.

6.2.4. В течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента передачи Продавцом Покупателю Имущество во владение и подписания Акта приема-передачи согласно п. 4.1. настоящего Договора, совместно с Продавцом подать все необходимые в соответствии с законодательством РФ документы на государственную регистрацию перехода права собственности на Имущество к Покупателю в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве.

6.2.5. В случае приостановления Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве рассмотрения заявления о государственной регистрации права собственности Покупателя на Имущество предоставить документы и сведения, необходимые для возобновления государственной регистрации права собственности Покупателя на Имущество в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения уведомления о приостановлении государственной регистрации.

## **7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора, его одностороннее изменение или расторжение Стороны несут имущественную ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

7.2. В случае неоплаты Имущества в срок, установленный п. 2.3. настоящего Договора, Продавец вправе отказаться от исполнения настоящего Договора, направив Покупателю соответствующее уведомление. В этом случае настоящий Договор считается расторгнутым с момента направления указанного уведомления. Уплаченный Покупателем задаток в этом случае Покупателю не возвращается.

7.3. Сторона, необоснованно уклоняющаяся от государственной регистрации перехода права собственности на Имущество, должна возместить другой Стороне убытки, вызванные уклонением от государственной регистрации. В случае, когда одна из Сторон уклоняется от государственной регистрации перехода права собственности на Имущество, другая Сторона вправе потребовать в судебном порядке проведения государственной регистрации перехода права собственности.

7.4. В случае отказа Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве в государственной регистрации перехода права собственности на Имущество к Покупателю, либо если переход права собственности не будет зарегистрирован в течение 70 (семидесяти) календарных дней с момента подачи документов на государственную регистрацию по вине одной из Сторон, последняя обязана возместить другой Стороне возникший в связи с указанным обстоятельством реальный ущерб.

При этом Сторона, не по вине которой Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве отказано в государственной регистрации перехода права собственности на Имущество к Покупателю, либо переход права собственности не зарегистрирован в течение 70 (семидесяти) календарных дней с момента подачи документов на государственную регистрацию, вправе отказаться от исполнения настоящего Договора, письменно уведомив об этом другую Сторону.

7.5. За неисполнение, ненадлежащее исполнение, просрочку исполнения Покупателем обязательства по оплате приобретаемого Имущества, предусмотренного Разделом 2 настоящего Договора, Продавец вправе требовать уплаты Покупателем пени в размере 0,1 (ноль целых одна десятая) процента от неуплаченной суммы долга за каждый день просрочки исполнения обязательства по день полного исполнения обязательства включительно.

7.6. За неисполнение, ненадлежащее исполнение, несвоевременное исполнение Продавцом обязательства по настоящему Договору (за исключением обязательства, предусмотренного п. 6.1.4. настоящего Договора), Покупатель вправе требовать уплаты Продавцом пени в размере 0,1 (ноль целых одна десятая) процента от суммы, уплаченной Покупателем в соответствии с условиями настоящего Договора, за каждый день просрочки исполнения обязательства по день полного исполнения обязательства включительно.

7.7. За неисполнение Продавцом обязательства, предусмотренного п. 6.1.4. настоящего Договора, или неисполнение Покупателем обязательства, предусмотренного п. 6.2.5. настоящего Договора, Сторона, чьи права нарушены, вправе требовать уплаты Стороной, нарушившей обязательство, пени в размере 0,1 (ноль целых одна десятая) процента от стоимости Объекта недвижимости за каждый день просрочки исполнения обязательства по день полного исполнения обязательства включительно.

7.8. Уплата пени не освобождает Стороны от выполнения принятых на себя по настоящему Договору обязательств.

7.9. Уплата неустойки (штрафа, пени) производится Продавцом (Покупателем) в порядке расчетов платежными поручениями.

## 8. СПОРЫ

8.1. Все споры или разногласия, вытекающие из настоящего Договора и/или в связи с ним, подлежат рассмотрению в Арбитражном суде в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ. Правовыми нормам, избранными Сторонами как нормы, применимые к существу спора, являются нормы материального права Российской Федерации.

## 9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

9.1. Дополнения и изменения условий настоящего Договора, его расторжение и прекращение осуществляется по соглашению Сторон путем составления дополнительного соглашения к настоящему Договору, если настоящим Договором не предусмотрено иное.

9.2. В случае изменения реквизитов Сторон, указанных в разделе 10 настоящего Договора, Стороны Договора обязаны в течение 10 (десяти) календарных дней с даты соответствующего изменения уведомить об этом друг друга.

9.3. Уведомления, сообщения и извещения, порядок передачи которых не установлен настоящим Договором, а также иные документы, подлежащие передаче одной Стороной другой Стороне, должны быть совершены в письменной форме за подписью уполномоченного лица, направляющего соответствующее уведомление или сообщение, и переданы одним из следующих способов (по адресам для корреспонденции, указанным в разделе 10 настоящего Договора):

- путем их вручения (в том числе курьером) под расписку;
- посредством направления почтового отправления с уведомлением отправителя о вручении отправления адресату;
- телеграммой;

Уведомление, извещение или сообщение будут считаться направленными и полученными адресатом:

- по получении, если они вручены под расписку уполномоченному представителю получающей Стороны, или
- по получении подтверждения о вручении, если такое уведомление или сообщение было отправлено почтовым отправлением с уведомлением отправителя о вручении отправления адресату, или
- по получении подтверждения о передаче уведомления или сообщения при использовании телеграфной связи.

9.4. Во всем остальном, что не предусмотрено Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

9.5. Стороны договорились, что независимо от места фактического подписания Договора, местом заключения Договора признается место его подписания от имени Продавца (г. Москва).

9.6. Настоящий Договор составлен на русском языке в 2 (Двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

## 10. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН. ПОДПИСИ СТОРОН

<p><b>Продавец:</b> Фонд «ЗИФ» Адрес (место нахождения): 141400, Московская область, г. Химки, ул. Ленинградская, д. 29 ОГРН 1027735006860 ИНН 7735115850 КПП 504701001 Р/с 40703810142000002056 ВОЛГО-ВЯТСКИЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК К/с 30101810900000000603 БИК 042202603</p>	<p><b>Покупатель:</b> ИП Норокос Мария Адрес (место нахождения): 198218, г. Санкт-Петербург, ул. Дзержинского (Володарский), д. 4, лит. Б ОГРНИП 319784700201471 ИНН 780722400181 Р/с 40802810900006010715 ФИЛИАЛ "ЦЕНТРАЛЬНЫЙ" БАНКА ВТБ (ПАО) К/с 30101810145250000411 БИК 044525411</p>
<p>Конкурсный управляющий Р.Р. Миннахметов</p>	<p>Индивидуальный предприниматель Мария Норокос</p>

