ДОГОВОР

купли-продажи недвижимого имущества и права аренды (передача прав и обязанностей по договору аренды земельного участка (Лот №1)

|  |  |
| --- | --- |
| г. Москва | «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2021 года |

**Общество с ограниченной ответственностью «Инжтехсвязь»** (ОГРН 1027739100322; ИНН 7713210910, 123007, г. Москва, ул. 4-я Магистральная, д. 5, стр. 1, этаж 2, пом. XII, ком. 10, далее – **Продавец, Арендатор)** в лице конкурсного управляющего Шестакова Романа Анатольевича,действующего на основании Решения Арбитражного суда города Москвы от 23.05.2019 г. по делу №А40-248870/2018 74-333 "Б" и

**(далее – Покупатель, Новый арендатор)**, при совместном упоминании **Стороны**, заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Предмет Договора
   1. Продавец обязуется передать, а Покупатель обязуется принять и оплатить в соответствии с условиями настоящего Договора следующее объекты недвижимого имущества (далее по тексту – Объекты):
      1. Нежилые помещения по адресу г. Москва, ул. 4-я Магистральная, д. 5, стр. 1, в том числе:

общей площадью 259 кв. м, этаж: подвал, номера на поэтажном плане: подвал, помещение IV - комнаты с 1 по 18, кад. №: 77:09:0005011:2381;

общей площадью 222,7 кв. м, этаж: подвал, номера на поэтажном плане: подвал, помещение IV - комнаты с 19 по 28, с 36 по 39, кад. №: 77:09:0005011:2377;

общей площадью 37,3 кв. м, этаж: подвал, номера на поэтажном плане: подвал, помещение II - комната 1, кад. №: 77:09:0005011:2366;

общей площадью 13,1 кв. м, этаж: 1, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение VIII - комната 1, кад. №: 77:09:0005011:2363;

общей площадью 114,2 кв. м, этаж: 1,2, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение VI - комната 64, 65, 67; этаж 2, помещение XII - комната 60, кад. №: 77:09:0005011:2380;

общей площадью 41,7 кв. м, этаж: 1,2, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение VI - комната 91; этаж 2, помещение XII - комната 66, кад. №: 77:09:0005011:2361;

общей площадью 816,6 кв. м, этаж: 5, антресоль №5, кад. №: 77:09:0005011:2435;

общей площадью 27 кв. м, этаж: 5, кад. №: 77:09:0005011:2436;

общей площадью 103,1 кв. м, этаж: подвал, 1, 2, 3, номера на поэтажном плане: подвал, помещение III - комнаты 1, 1а, 2; этаж 1, помещение VI - комнаты 41, 42; этаж 2, помещение XII - комната 90; этаж 3, помещение XIII - комната 66, кад. №: 77:09:0005011:2376; общей площадью 6 350,9 кв. м, этаж: Подвал №0, Этаж №1, Этаж №2, Этаж №3, кад. №: 77:09:0005011:2432;

Здание, назначение: нежилое, 5 - этажное (подземных этажей - 1), общей площадью 15 611,5 кв. м, по адресу г. Москва, ул. 4-я Магистральная, дом 5, стр. 5, кад. №: 77:09:0005011:1057;

Здание, назначение: нежилое, 2 - этажное, общей площадью 253,3 кв. м, по адресу г. Москва, ул. 4-я Магистральная, дом 5, стр. 6, кад. №: 77:09:0005011:1065;

Здание, назначение: нежилое, 1 - этажное, общей площадью 181,6 кв. м, по адресу г. Москва, ул. 4-я Магистральная, дом 5, стр. 8, кад. №: 77:09:0005011:1068;

Здание, назначение: нежилое, 1 - этажное, общей площадью 228,6 кв. м, по адресу г. Москва, ул. 4-я Магистральная, дом 5, стр. 9, кад. №: 77:09:0005011:1052;

Здание, назначение: нежилое, 1 - этажное, общей площадью 162,1 кв. м, по адресу г. Москва, ул. 4-я Магистральная, дом 5, стр. 10, кад. №: 77:09:0005011:1075;

Здание, назначение: нежилое, 1 - этажное, общей площадью 514,9 кв. м, по адресу г. Москва, ул. 4-я Магистральная, дом 5, стр. 11, кад. №: 77:09:0005011:1078;

* + 1. Право аренды земельного участка, общей площадью 12 097 кв. м, по адресу: г. Москва, ул. 4-я Магистральная, вл. 5, кад. №: 77:09:0005011:4, категория земель: земли населенных пунктов; вид разрешенного использования: эксплуатация зданий оптовой и розничной торговли, срок аренды до 20.11.2058 г;

Право (доля в праве) аренды с множественностью лиц на стороне арендатора земельного участка, общей площадью 5 097 кв. м, по адресу: Москва, 4-я Магистральная, вл. 5, кад. №: 77:09:0005011:23, категория земель: земли населенных пунктов; вид разрешенного использования: для размещения объектов предпринимательской деятельности, срок аренды до 15.11.2060 г.

* 1. Объекты указанные в п. 1.1.1. Договора на момент заключения настоящего Договора принадлежит Продавцу. Продавец гарантирует, что Объекты не проданы, под арестом не состоят, в споре не находится, а также не имеет иных обременений и ограничений, кроме указанных в п.1.4 Договора.
  2. Права аренды, указанные в п. 1.1.2. Договора переходят к Покупателю (Новому Арендатору) в соответствии с ч. 9 ст. 22 Земельного кодекса Российской Федерации, в момент заключения настоящего Договора принадлежат Продавцу (Арендатору) на основании договора аренды земельного участка.
  3. Объекты продаются на основании Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» от 26 октября 2002 года N 127-ФЗ. Продавец информирует о том, что передаваемый по настоящему Договору Объект обеспечивает требование кредитора ПАО «Промсвязьбанк», является предметом залога. В соответствии со ст.131 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» имущество должника, являющееся предметом залога, входит в конкурсную массу. В силу п. 5 ст. 18.1 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» реализация заложенного имущества влечет за собой прекращение залога в отношении конкурсного кредитора, по требованию которого обращено взыскание на предмет залога.
  4. Настоящий договор является смешанным, содержит в себе договор купли-продажи объектов недвижимости (и. 1.1.1. Договора) в порядке ст. 549 ГК РФ и договор купли-продажи нрава аренды (п. 1.1.2. Договора) в порядке ч. 9 ст. 22 ЗК РФ, ст. 131, ст. 392.3, ст. 454, ст. 609 ГК РФ. Договор купли-продажи права аренды является также смешанным и содержит в себе условия договора о переводе прав и обязанностей (передача договоров - ст. 392.3 ГК РФ) по договору аренды (перенаем), а также договор купли-продажи (ст. 454 ГК РФ) в связи с возмездном отчуждением прав и обязанностей.

**2.** Цена **и** порядок расчетов

1. Цена продажи Объектов определена на торгах посредством публичного предложения в электронной форме на электронной торговой площадке АО «Российский аукционный дом», и в соответствии с Протоколом о результатах торгов №  по Лоту № 1 от , на основании предложения Покупателя о цене имущества составляет рубля 00 копеек.
2. Задаток по Лоту № 1 в размере рубль 00 копеек перечисленный Покупателем, засчитывается в счет оплаты стоимости Объекта, указанной в пункте 2.1 настоящего Договора. Подлежащая оплате оставшаяся часть стоимости Объекта составляет рублей 00 копеек.
3. Оплата Покупателем производится не позднее, чем в течение 30 (тридцать) дней с даты подписания Договора путем перечисления на расчетный счет Продавца, указанной в пункте 2.2. Договора суммы денежных средств, по реквизитам, указанным в настоящем Договоре.
4. Покупатель считается полностью исполнившим свои обязательства перед Продавцом по оплате стоимости Объекта с момента поступления, указанной в пункте 2.2. настоящего Договора денежной суммы, на расчетный счет Продавца.
5. Расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора, несет Покупатель.

**3. Обязанности Сторон**

1. Продавец обязуется передать Покупателю Объект в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента исполнения Покупателем своих обязательств по оплате Объекта в полном объеме.
2. Покупатель обязуется принять от Продавца Объект и оплатить его стоимость в соответствии с разделом 2 Договора.

**4.** Переход прав

4.1.Передача Объектов Продавцом и его принятие Покупателем осуществляется по подписываемому Сторонами передаточному Акту.

4.2. Право собственности (аренды) на Объекты переходит к Покупателю (Новому Арендатору) с момента государственной регистрации перехода права собственности (аренды) от Продавца (Арендатора) к Покупателю (Новому Арендатору) в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

5. Ответственность Сторон

5.1. За невыполнение или ненадлежащее выполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

5.2. В случае не поступления от Покупателя денежных средств в счет оплаты стоимости Имущества в сумме и сроки, указанные в настоящем Договоре, Продавец вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения своих обязательств по настоящему Договору, письменно уведомив Покупателя о расторжении Договора. В таких случаях Договор будет считаться расторгнутым с момента направления Продавцом указанного уведомления, при этом Покупатель утрачивает внесенный задаток, права требования к Покупателю не переходят.

**6.** Порядок разрешения споров

6.1. Все спорные вопросы, возникающие при исполнении обязательств по Договору, разрешаются Сторонами путем переговоров, а при не достижении договоренности в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством РФ.

7.Заключительные положения

1. Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует до момента выполнения обязательств каждой из Сторон.
2. Во всем, что не урегулировано настоящим Договором, стороны руководствуются нормами законодательства РФ.
3. Договор составлен в 4 подлинных экземплярах.

**8.** **Р**еквизиты и подписи Сторон

|  |  |
| --- | --- |
| Продавец  ООО «Инжтехсвязь»  ОГРН 1027739100322  ИНН 7713210910  КПП 771401001  123007, г. Москва, ул. 4-я Магистральная, д. 5, стр. 1, этаж 2, пом. XII, ком. 10  Р/с 40702810538000218154 в ПАО Сбербанк  к/с 30101810400000000225, БИК 044525225  Почтовый адрес: 108810, г. Москва, а/я 6.  Р/с № 40702810538000218154, в ПАО Сбербанк, (к/с 30101810400000000225, БИК 044525225).  Конкурсный управляющий  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Р.А. Шестаков | **Покупатель**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |