

ПРОЕКТ ДОГОВОРА
купи-продажи имущества на торгах

г. Москва

«___» _____ 2022 года

Общество с ограниченной ответственностью «Авангард-Консалтинг» (ИНН 7716791927, ОГРН 5147746447019, юридический адрес: 129344, Москва, ул. Енисейская, д. 7, к. 3, этаж/ком. 3/9), в лице Конкурсного управляющего Сегедина Владислава Николаевича, действующего на основании решения Арбитражного суда города Москвы от 01.04.2022 г. (резолютивная часть объявлена 10.03.2022 г.) по делу №А40-192063/20-103-305Б, именуемый в дальнейшем - **«Продавец»**, с одной стороны и _____, именуемый в дальнейшем **«Покупатель»**, с другой стороны, вместе именуемы «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем (далее «Договор»):

Настоящий договор заключен по результатам торгов, проведенных «___» _____ 2022г. Организатором торгов - ООО «Торговый день».

Сообщение о проведении торгов по продаже имущества опубликовано в газете АО «Коммерсантъ» № ___ от _____.

Протокол _____ о результатах проведения торгов по продаже имущества, принадлежащего ООО «Авангард-Консалтинг» по Лоту №__ от _____. опубликован на сайте ЕФРСБ № _____ от _____г.

Проведение электронных торгов осуществлялось Оператором Электронной площадки: ООО «РУССИА ОнЛайн» (далее ЭТП) по адресу в сети интернет <https://www.rus-on.ru>

1. Предмет Договора

1.1. Настоящий договор заключен по результатам торгов по продаже имущества, принадлежащего ООО «Авангард-Консалтинг», проводившихся в форме открытого аукциона в соответствии со статьями 110, 111 и 139 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» №127-ФЗ, Приказом Минэкономразвития России от 23.07.2015 N 495, Положением о порядке продажи имущества ООО «Авангард-Консалтинг», на условиях, изложенных в информационном сообщении, опубликованном в печатном издании: газете АО «Коммерсантъ» и в Едином Федеральном реестре сведений о банкротстве.

1.2. В соответствии с настоящим договором Продавец обязуется передать в собственность Покупателя, а Покупатель обязуется оплатить и принять в соответствии с условиями настоящего договора:

- **нежилое помещение** с кадастровым номером 50:46:0060406:236 площадью 52,0 кв.м, расположенное по адресу: Московская область, г. Электросталь, ул. Комсомольская, д. 1, **пом. 127**.

1.3. Нежилое помещение принадлежит Продавцу на праве собственности, о чем сделана запись о регистрации 50:46:0060406:0406:236-50/016/2019-1 от 07.11.2019г.

1.4. В отношении части нежилого помещения площадью 28,0 кв.м. имеется краткосрочный договор аренды № А28/07/127-22 от 04.07.2022г.

1.5. Нежилое помещение расположено на земельном участке, расположенном по адресу: Московская обл., г. Электросталь, уд. Комсомольская, д. 1, площадью 7 714 +\31 кв.м, вид разрешенного использования: для реконструкции 8-этажного здания незавершенной строительством поликлиники под торгово-офисный центр из состава земель населенных пунктов; кадастровый номер 50:46:0060406:16, который предоставлен Продавцу в аренду по договору аренды №2476 от 07.12.2012г. сроком на 25 лет, с даты государственной регистрации договора. Договор аренды зарегистрирован 21.03.2013г. за № 5-50-46/012/2013-98 (далее по тексту – «Договор аренды ЗУ»).

В соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации при переходе права собственности на здание, строение, сооружение, помещение, находящиеся на чужом земельном участке, к другому лицу, оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, строением, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний их собственник. Таким образом, к Покупателю, с момента перехода права собственности на Объект переходят права и обязанности по Договору аренды ЗУ.

Продавец принимает на себя обязательство, после регистрации перехода права собственности письменно уведомить Арендодателя земельного участка об отчуждении Нежилого помещения с целью внесения изменений в Договор аренды ЗУ, в части замены стороны по Договору аренды ЗУ с предоставлением копии настоящего договора.

1.6. Существенным условием заключения договора купли-продажи, является обязанность Покупателя, после перехода права собственности на помещение, осуществляя владение, пользование, распоряжение данным помещением, предоставить бессрочный, свободный, беспрепятственный и безвозмездный* доступ (проход/ провоз товара) через свою территорию (Помещение Покупателя)

Продавец: _____ Сегедин В.Н. Покупатель: _____ (_____)

шириной 1,5 м. другим собственникам (и их клиентам, неограниченному количеству лиц) к примыкающим к Помещению Покупателя - помещениям (в том числе в случае их разделения или иного преобразования).

Данное условие распространяется как на Покупателя, так и на последующих собственников Помещения/-ий Покупателя, даже в случае разделения или выделения отдельных помещений из Помещения Покупателя. После определения границ проходов и расчета площади проходов, Покупатель помещения вправе передать сведения о местонахождении проходов и их площади в Управляющую компанию для обслуживания с начислением, выставлением счетов и взысканием оплаты по тарифам, установленным для мест общего пользования.

- 1.7. Продавец гарантирует, что до совершения настоящего договора указанное в п. 1.2 Нежилое помещение никому другому не продано, не подарено, не заложено, в споре не состоит.

2. Стоимость И имущества и порядок оплаты

- 2.1. Стоимость передаваемого нежилого помещения с правом на использование земельного участка, составляет ____ (Далее - Цена), НДС не облагается.
- 2.2. Указанная в пункте 2.1. Цена является окончательной и не подлежит изменению.
- 2.3. Покупателем для участия в открытых торгах внесен задаток в размере _____, который засчитывается в счет частичной оплаты за Нежилое помещение в дату поступления денежных средств на счет Продавца, в соответствии с п.2.4. Договора.
- 2.4. Оплата оставшейся денежной суммы в размере ____ производится Покупателем в рублях РФ в течение 30 (Тридцати) дней с даты заключения настоящего договора, путем перечисления денежных средств на счет Продавца, указанный в разделе 7 Договора.

3. Порядок передачи имущества и переход права собственности

- 3.1. Нежилое помещение, поименованное в разделе 1 настоящего Договора передается Продавцом Покупателю на основании Передаточного акта, подписываемого полномочными представителями Сторон в течение 10 (Десяти) календарных дней с момента полной оплаты Покупателем цены Договора. Одновременно с подписанием Передаточного акта Покупателю передается вся относящаяся к Нежилую помещению (в том числе и копия договора аренды ЗУ) документация, имеющаяся в наличии у Продавца.
- 3.2. Обязанность по содержанию Нежилого помещения (оплаты административно-хозяйственных услуг, а также налогов) возникает у Покупателя с момента государственной регистрации перехода права собственности на Нежилое помещение.
- 3.3. Подача документов в Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии для государственной регистрацию перехода права собственности на нежилое помещение осуществляется совместно Покупателем и Продавцом не позднее, чем через 15 (Пятнадцать) рабочих дней после подписания Передаточного акта.
- 3.4. Все расходы по государственной регистрации перехода прав в соответствии с настоящим Договором несет Покупатель.
- 3.5. Право собственности на нежилое помещение возникает у Покупателя с момента государственной регистрации перехода права собственности в установленном действующим законодательством порядке. Покупатель не вправе распоряжаться Нежилым помещением до момента перехода к нему права собственности.

4. Обязанности Сторон

- 4.1. Продавец обязуется:
- 4.2. Передать Покупателю Нежилое помещение (с правом аренды части земельного участка), а также всю документацию в соответствии с пунктом 3.1. настоящего Договора.
- 4.3. Представить в Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии документы, необходимые для государственной регистрации перехода к Покупателю права собственности на Нежилое помещение.
- 4.4. Покупатель обязуется:
- 4.5. Полностью оплатить Цену Договора в размере и сроки, отраженные в разделе 2.
- 4.6. Оплатить все необходимые государственные пошлины за государственную регистрацию перехода собственности к Покупателю прав, предусмотренных настоящим Договором.

Продавец: _____ Сегедин В.Н. Покупатель: _____ (_____)

4.7. Представить в Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии документы, необходимые для государственной регистрации перехода к Покупателю права собственности на Нежилое помещение.

5. Ответственность Сторон

- 5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.
- 5.2. В случае неоплаты Покупателем Цены Договора в течение 30 дней с момента его заключения, Продавец может в одностороннем внесудебном порядке расторгнуть Договор. При этом Договор будет считаться расторгнутым с момента направления Покупателю уведомления Продавца о таком расторжении. В случае расторжения Договора по инициативе Продавца по основанию, указанному в настоящем пункте Договора, сумма задатка, внесенного Покупателем, остается у Продавца.
- 5.3. Все уведомления и сообщения в рамках настоящего Договора должны направляться Сторонами друг другу в письменной форме, учитывая случаи направления по электронной почте. Стороны несут ответственность за неполучение корреспонденции по адресу указанному в настоящем договоре, в порядке 165.1 Гражданского кодекса РФ.
- 5.4. Стороны не несут ответственность за частичное или полное неисполнение своих обязательств по настоящему договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами. При наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств. Сторона, столкнувшаяся с ними, должна немедленно известить об этом другую Сторону.

6. Заключительные положения

- 6.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств.
- 6.2. Все изменения и дополнения к настоящему Договору действительны в том случае, если они совершены в письменной форме, подписаны надлежаще уполномоченными на то представителями Сторон.
- 6.3. Настоящий договор не влечет нарушения, ограничения и иным образом не влияет на права, обязанности или законные интересы третьих лиц.
- 6.4. После подписания настоящего договора обеими Сторонами все предшествующие предложения, соглашения и договоренности в устной или письменной форме, касающиеся предмета и условий Договора, теряют силу.
- 6.5. Все споры и разногласия по настоящему Договору, если они не будут разрешены путем переговоров, подлежат разрешению в судебном порядке по месту нахождения Продавца, при этом соблюдение претензионного порядка разрешения спора является обязательным.
- 6.6. Настоящий Договор составлен в 2 (двух) экземплярах по одному – для каждой из Сторон настоящего Договора. Все экземпляры Договора имеют одинаковую юридическую силу.

7. Реквизиты сторон

ПРОДАВЕЦ: ООО «Авангард-Консалтинг» ИНН 7716791927, ОГРН 5147746447019 Юр.адрес: 129344, г. Москва, ул. Енисейская, дом 7, корпус 3, этаж 3, комната №9 р/с 40702810520100004258 в ТКБ БАНК ПАО, г. Москва к/с 30101810800000000388 БИК 044525388 Конкурсный управляющий ООО «Авангард-Консалтинг» _____ В.Н. Сегедин М.П.	ПОКУПАТЕЛЬ:
---	--------------------

Продавец: _____ Сегедин В.Н. Покупатель: _____ (_____)