

Договор купли-продажи № ____ (ПРОЕКТ)

г. _____

2022 г.

Зырин Александр Викторович, дата рождения: 31.08.1964 г., место рождения: г. Волгоград, СНИЛС 031-680-280 28, ИНН 771401212745, место жительства: 127015, г. Москва, ул. Бутырская, д.11, кв.103 в лице финансового управляющего _____, действующего на основании решения Арбитражного суда города Москвы от 13.11.2018г. по делу №40-233792/2017, а также определения Арбитражного суда города Москвы от _____ г. по делу №40-233792/2017, именуемый в дальнейшем Продавец, с одной стороны, и _____, именуемый в дальнейшем Покупатель, с другой стороны (далее совместно именуемые – Стороны), заключили настоящий договор (именуемый в дальнейшем – Договор) о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Продавец обязуется передать в собственность Покупателя, а Покупатель обязуется принять от Продавца и оплатить в соответствии с условиями настоящего Договора и на основании Протокола № ____ от _____ о результатах открытых торгов по продаже имущества посредством открытого аукциона следующее имущество: **Нежилое помещение, общая площадь 589,8 кв. м, этаж 3, кадастровый номер: 77:06:0012004:4397, адрес: г.Москва, ул. Горчакова, д. 11.** (именуемое в дальнейшем – Имущество), которое приобретается Покупателем в собственность.

1.2. Покупатель удовлетворен качественным состоянием Имущества, установленным путем осмотра Имущества перед заключением настоящего Договора, и не обнаружил при осмотре Имущества каких-либо дефектов и недостатков, о которых ему не сообщил Продавец.

1.3. Стороны подтверждают, что между сторонами нет разногласий и сомнений в отношении индивидуализации продаваемого Имущества, которое совместно осмотрено Сторонами перед подписанием настоящего договора, в связи с чем, Стороны констатируют и безусловно подтверждают наличие однозначного понимания договоренностей по всем существенным условиям настоящего договора.

1.4. Продавец» доводит до сведения Покупателя, что на момент заключения Договора в отношении Имущества зарегистрированы следующие обременения:

- Долгосрочный договор аренды нежилого помещения №349/15 от 31.10.2015г. с ГБУ г. Москвы «Многофункциональные центры предоставления государственных услуг г. Москвы», запись в ЕГРН от 03.12.2015г. №77-77/006-77/006/005/2015-850/2.

- Залог (ипотека), запись в ЕГРН от 26.08.2015г. №77-77/006-77/011/200/2015-912/1, основание - договор об ипотеке №12115/И от 30.07.2015г.

В связи с продажей заложенного имущества в порядке, предусмотренном Законом о банкротстве от 26.10.2002 N 127-ФЗ (пунктами 4, 5, 8 - 19 статьи 110, пунктом 3 статьи 111, абзацем третьим пункта 4.1 статьи 138) указанный в настоящем пункте залог (ипотека) подлежит прекращению в силу закона применительно к подпункту 4 пункта 1 статьи 352 ГК РФ, абзацу шестому пункта 5 статьи 18.1 Закона о банкротстве. (п.12. Постановления Пленума ВАС РФ от 23.07.2009 N 58).

Покупатель ознакомлен со всей документацией, касающейся указанных в настоящем пункте обременений Имущества.

1.5. Переход права собственности на Имущество осуществляется только после полной оплаты Имущества Покупателем и осуществления соответствующих регистрационных действий, предусмотренных действующим законодательством РФ, за счет и силами Покупателя.

2. Цена и порядок расчетов

2.1 Цена Имущества установленная по результатам торгов на основании Протокола № ____ о результатах открытых торгов от «____» _____ 2022 г., составляет _____ (_____) рубля ____ коп.

2.2 Стороны устанавливают, что цена Имущества является окончательной и изменению не подлежит.

2.3 Сумма внесенного Покупателем задатка в размере _____ рублей ____ коп. засчитывается в счет исполнения обязательств по настоящему договору.

2.4 Цена Имущества, подлежит перечислению Покупателем безналичным путем в течение тридцати дней со дня подписания настоящего договора на расчетный счет Продавца по следующим реквизитам:

Получатель: Зырин Александр Викторович, ИНН 771401212745, р/с 40817810500000190915, Банк АО «МОСКОМБАНК» г. Москва, БИК 044525476, к/с 30101810245250000476 в ГУ Банка Роя по ЦФО

Основание платежа. «Оплата за имущество по договору купли-продажи №____ от _____. НДС не облагается»;

2.5 Датой оплаты по настоящему договору устанавливается день поступления денежных средств на расчетный счет Продавца.

3. Права и обязанности сторон

3.1. Продавец обязуется:

3.1.1. Передать Имущество Покупателю в порядке и в сроки, предусмотренные разделом 4 Договора.

3.1.2. Оказывать Покупателю содействие, необходимое для государственной регистрации перехода права собственности на Имущество от Продавца к Покупателю, в том числе своевременно предоставить

Продавец

Покупатель 1

имеющиеся в распоряжении финансового управляющего Продавца документы, необходимые для государственной регистрации перехода права.

3.2. Покупатель обязуется:

3.2.1. Своевременно уплатить цену Имущества, указанную в п. 2.1. Договора.

3.2.2. Принять Имущество в порядке и в сроки, предусмотренные разделом 4 Договора.

3.2.3. Своевременно и в полном объеме оплатить все государственные пошлины и сборы, взимаемые в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, за государственную регистрацию перехода прав собственности на Имущество от Продавца к Покупателю. Все расходы по государственной регистрации перехода права собственности несет Покупатель.

3.2.4. Осуществить все действия, необходимые для государственной регистрации перехода права собственности на Имущество от Продавца к Покупателю, в том числе действия по подаче всех документов, необходимых для государственной регистрации перехода права собственности в соответствии с требованиями действующего законодательства и правилами осуществления регистрационных действий, а также в части оформления и изготовления соответствующей технической и иной документации, в срок не позднее пятнадцати календарных дней с даты подписания Передаточного акта.

4. Порядок передачи имущества

4.1. Имущество передается Продавцом Покупателю в срок не позднее 15 календарных дней с момента полной оплаты Покупателем цены Имущества.

4.2. Имущество передается покупателю или указанному им лицу в месте нахождения Имущества. Полномочия лица, принимающего имущество должны быть подтверждены надлежащим образом оформленной доверенностью, либо иными документами. Передача имущества оформляется двухсторонним актом приема-передачи.

4.3. Обязанность Продавца передать Имущество Покупателю по настоящему договору считается исполненной в момент предоставления Имущества в распоряжение Покупателя. Имущество считается предоставленным в распоряжение Покупателя с момента подписания акта приема-передачи имущества либо по истечении четырех рабочих дней с момента получения Покупателем уведомления Продавца о готовности Имущества к передаче в месте его нахождения. Дата получения соответствующего уведомления определяется в соответствии с положениями пункта 6.1 договора.

4.4. Риск случайной гибели или случайного повреждения Имущества переходит на Покупателя с момента, когда в соответствии условиями настоящего договора Продавец считается исполнившим свою обязанность по передаче товара Покупателю.

4.5. Покупатель уведомлен и соглашается с тем, что часть документов, относящиеся к имуществу (в том числе технические паспорта, разрешительная документация) отсутствуют у Продавца. Весь объем имеющейся у Продавца документации был представлен для ознакомления Покупателю до заключения настоящего договора. В силу вышеуказанного Имущество подлежит передаче Продавцом Покупателю без указанной в настоящем пункте документации.

4.6. С учетом нахождения Имущества в длительной эксплуатации, Покупатель самостоятельно, до участия в торгах, определил путем осмотра с привлечением требуемых квалифицированных специалистов уровень износа, степень завершенности, расположение объектов строительства на местности, фактические границы земельного участка, а также степень пригодности реализуемых объектов недвижимости для использования в соответствии с их назначением. При подписании настоящего договора Покупатель осведомлен об отсутствии у Продавца собственных технических и иных ресурсов, необходимых для проведения испытаний, тестирования, либо иных работ в отношении Имущества. Переданное Продавцом Покупателю имущество замене либо возврату не подлежит. Гарантия качества на имущество не предоставляется. Покупатель принимает на себя все риски наличия устранимых либо неустранимых недостатков Имущества.

4.7. С даты передачи имущества Продавцом Покупателю у Покупателя возникает право на получение арендных платежей, уплачиваемых за пользование Имуществом арендатором ГБУ МФЦ ГОРОДА МОСКВЫ ИНН 7731419456 (далее также «Арендатор») по Долгосрочному договору аренды нежилого помещения №349/15 от 31.10.2015, а также возникает обязанность по содержанию данного имущества и самостоятельному взаимодействию с Арендатором.

В случае поступления Продавцу от Арендатора арендной платы, начисленной за период после даты передачи Имущества Покупателю, данные средства подлежат перечислению Покупателю.

Указанные в настоящем пункте денежные средства перечисляются в течении 10-ти рабочих дней с даты их поступления на счет Продавца за вычетом подлежащих самостоятельной уплате Продавцом эксплуатационных расходов, расходов на ведение документооборота, а также расходов по уплате связанных с данными операциями обязательных платежей (налогов) и банковских комиссий.

5. Ответственность сторон и порядок разрешения споров.

5.1. Стороны отвечают за неисполнение либо ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора.

5.2. За просрочку платежа Покупатель уплачивает Продавцу неустойку в виде пени в размере 1% от неуплаченной в срок суммы за каждый день просрочки.

5.3. В случае просрочки Покупателем оплаты более 7 календарных дней от сроков, установленных в п.2.4 настоящего договора, Продавец имеет право отказаться от исполнения договора в одностороннем порядке о чем, Покупателю направляется уведомление в порядке, предусмотренном в п 6.1 договора. В этом случае договор считается расторгнутым с момента получения Покупателем указанного уведомления. При расторжении договора

на основании настоящего пункта Покупателю возвращаются все денежные средства, полученные от него в оплату цены Имущества, за исключением суммы внесенного задатка, а также суммы начисленной неустойки за просрочку оплаты.

5.4. В порядке статьи 421 ГК РФ и исходя из принципа осуществления гражданских прав своей волей и в своем интересе (статья 1 ГК РФ) стороны устанавливают и безусловно соглашаются с тем, что штрафные санкции, предусмотренные настоящим разделом договора в полной мере соответствует последствиям нарушения обязательств и не подлежат уменьшению ни при каких обстоятельствах, независимо от сложившейся на момент такого нарушения стоимости пользования заемными средствами на кредитном рынке (изменение процентных ставок по кредитам или рыночных цен на определенные виды товаров в соответствующий период, колебания валютных курсов и т.д.), а также суммы доказанных убытков, возникших вследствие указанного нарушения.

5.5. Все споры, возникающие между Сторонами в рамках настоящего договора, подлежат передаче на рассмотрение в Арбитражный суд города Москвы либо в суд общей юрисдикции по месту нахождения должника Зырина А.В.

6. Прочие условия

6.1. Все претензии и уведомления, адресованные сторонами друг другу, подлежат направлению заказным письмом с описью вложения и уведомлением о доставке либо заказной телеграммой с уведомлением о вручении по указанным в настоящем пункте адресам. При отсутствии Стороны по указанному в настоящем пункте адресу, возврате корреспонденции по причине истечения срока хранения, а равно невручения отправления по любым иным причинам, направленная корреспонденция считается полученной Стороной по истечении семи рабочих дней с момента ее отправки, при условии, что адресат заранее письменно не уведомил другую сторону о смене адреса.

В случае смены адреса в отношении нового места нахождения применяется порядок направления/вручения корреспонденции, установленный настоящим договором.

Продавец сообщает, что адресом для направления всей корреспонденции, касающейся настоящего договора является адрес: _____.

Покупатель сообщает, что адресом для направления всей корреспонденции, касающейся настоящего договора является адрес: _____

7. Заключительные положения

7.1. Настоящий Договор содержит весь объем соглашений между сторонами в отношении предмета Договора, отменяет и делает недействительным все другие обязательства или представления, которые могли быть или сделаны сторонами, будь то в устной или письменной форме, до заключения Договора.

7.2. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания сторонами. Право собственности на недвижимое Имущество возникает у Покупателя с момента государственной регистрации перехода права собственности на имущество в регистрирующем органе. Переход права собственности к Покупателю регистрируется после полной оплаты имущества Покупателем и принятия имущества Покупателем от Продавца.

Действия по подаче от имени Продавца документов, необходимых для государственной регистрации перехода права собственности на Имущество в соответствии с требованиями действующего законодательства и практикой осуществления регистрационных действий могут быть произведены путем выдачи Продавцом доверенности на представителя Покупателя и передачи ему вышеуказанных документов. Расходы по оформлению доверенности несет покупатель.

7.3. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, один для Продавца, один для Покупателя и один для регистрирующего органа.

7.4. Любые изменения и дополнения к настоящему договору действительны лишь при условии, что они совершены в письменной форме и подписаны надлежаще уполномоченными на то представителями сторон.

8. Реквизиты сторон