

ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ № _____ (ПРОЕКТ)

г. Москва

«_____» _____ 20__ года

Общество с ограниченной ответственностью «ВАРАН» (ИНН/КПП 3905052635/391401001, ОГРН 1033901812812, юридический адрес: 238158, Калининградская область, р-н. Черняховский, г. Черняховск, ул. Калининградская, д.23 кор.В) в лице конкурсного управляющего Челебиева Андрея Евгеньевича (ИНН 773605438039, СНИЛС 147-741-709-85, адрес: 115127, г. Москва, а/я 100), действующего на основании Определения Арбитражного суда Калининградской области от 20.10.2022 г. по делу №А21-11399/2017, именуемое в дальнейшем «**Продавец**» с одной стороны, и _____, именуемое в дальнейшем «**Покупатель**», далее совместно именуемые – «Стороны», на основании Протокола (или Решения о признании торгов несостоявшимися) от _____ г. о результатах торгов по продаже имущества (Код торгов: _____, лот №1, на электронной торговой площадке АО «Новые Информационные Сервисы» в сети интернет по адресу <http://www.nistp.ru/>), заключили настоящий договор купли-продажи о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. В порядке, предусмотренном статьями 549-558 ГК РФ, ст. 110, ст. 138, Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 г. № 127-ФЗ (далее - ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» № 127-ФЗ), Протоколом о результатах проведения открытых торгов по лоту №1 от _____ г. (публичное предложение №_____), Продавец обязуется передать в собственность, а Покупатель обязуется принять и оплатить в установленный срок недвижимое имущество, входящее в состав **Лота № 1** (далее - имущество), а именно:

- Земельный участок общей площадью 10 859 кв.м., кадастровый номер 39:13:010310:19, место нахождения объекта: г. Черняховск, ул. Калининградская д. 23В. Категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: для обслуживания комплекса производственных зданий;

- Земельный участок общей площадью 73,31 кв.м., кадастровый номер 39:13:010310:281, место нахождения объекта: г. Черняховск, ул. Калининградская д. 23В. Категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: для обслуживания нежилого здания (проходной №2);

- Нежилое здание общей площадью 7217,3 кв.м., кадастровый номер 39:13:010310:358, место нахождения объекта: г. Черняховск, улица Калининградская, дом 23в, литер: Б;

- Нежилое здание (блок складов, цех №1) общей площадью 3137,8 кв.м., кадастровый номер 39:13:010310:362, место нахождения объекта: г. Черняховск, ул. Калининградская д. 23В;

- Нежилое здание (административно-бытовой корпус) общей площадью 1493,1 кв.м., кадастровый номер 39:13:010310:363, место нахождения объекта: г. Черняховск, ул. Калининградская д. 23В;

- Нежилое здание (АБК цеха №5) общей площадью 1046,9 кв.м., кадастровый номер 39:13:010310:386, место нахождения объекта: г. Черняховск, улица Калининградская, дом 23 в, литер: А;

- Нежилое здание (АБК цеха №5) общей площадью 50,8 кв.м., кадастровый номер 39:13:010310:569, место нахождения объекта: г. Черняховск, улица Калининградская, дом 23В;

- Земельный участок общей площадью 15436 кв.м., кадастровый номер 39:13:010310:287, место нахождения объекта: г. Черняховск, ул. Калининградская д. 23В. Категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: для обслуживания нежилого здания (проходной №2);

- Земельный участок общей площадью 4 870 кв.м., кадастровый номер 39:13:010310:279, место нахождения объекта: г. Черняховск, пер. Победы 2-й д.10. Категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: для обслуживания нежилого здания (склада);

- Земельный участок общей площадью 14969 кв.м., кадастровый номер 39:13:010310:288, место нахождения объекта: г. Черняховск, пер. Победы 2-й д.16. Категория земель: земли населенных пунктов.

_____/Челебиев А.Е.

_____/_____

Разрешенное использование: для обслуживания зданий котельной с дымовой трубой и других производственных зданий;

- Земельный участок общей площадью 7050 кв.м., кадастровый номер 39:13:010310:289, место нахождения объекта: г. Черняховск, пер. Победы 2-й д.10. Категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: для обслуживания сооружения – подъездного железнодорожного пути;

- Нежилое здание общей площадью 79,8 кв.м., кадастровый номер 39:13:010310:1556, место нахождения объекта: г. Черняховск, пер. Победы 2-й д.16;

- Нежилое здание (склад, площадь) общей площадью 911,6 кв.м., кадастровый номер 39:13:010310:1603, место нахождения объекта: г. Черняховск, пер. Победы 2-й д.10;

- Нежилое здание (станция перекачки насосных вод) общей площадью 32,2 кв.м., кадастровый номер 39:13:010310:581, место нахождения объекта: г. Черняховск, пер. Победы 2-й д.16;

- Нежилое здание (мазутохранилище) общей площадью 80,5 кв.м., кадастровый номер 39:13:010310:583, место нахождения объекта: г. Черняховск, пер. Победы 2-й д.16;

- Нежилое здание (мазутонасосная) общей площадью 67,8 кв.м., кадастровый номер 39:13:010310:582, место нахождения объекта: г. Черняховск, пер. Победы 2-й д.16;

- Нежилое здание (компрессорная, склад) общей площадью 205,6 кв.м., кадастровый номер 39:13:010310:584, место нахождения объекта: г. Черняховск, пер. Победы 2-й д.16;

- Нежилое здание (котельная с дымовой трубой) общей площадью 1118,8 кв.м., кадастровый номер 39:13:010310:585, место нахождения объекта: г. Черняховск, пер. Победы 2-й д.16;

- Нежилое здание (проходная №1/22) общей площадью 91,3 кв.м., кадастровый номер 39:13:010310:587, место нахождения объекта: г. Черняховск, пер. Победы 2-й д.16;

- Производственное сооружение(железнодорожные пути, подъездная ветка) общей площадью 1185,8 кв.м., кадастровый номер 39:13:010310:1630, место нахождения объекта: г. Черняховск, пер. Победы 2-й д.10;

- Нежилое сооружение (скважина) глубина 92 м, кадастровый номер 39:13:010311:566, место нахождения объекта: г. Черняховск, пер. Победы 2-й д.22.

1.2. Имущество принадлежит Продавцу на праве собственности, что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра недвижимости о правах ООО «ВАРАН» на имеющиеся у него объекты недвижимого имущества.

1.3. Имущество в составе Лота №1, указанное в п. 1.1. настоящего Договора, с кадастровыми номерами 39:13:010310:19, 39:13:010310:279, 39:13:010310:281, 39:13:010310:288, 39:13:010310:1556, 39:13:010310:1603, 39:13:010310:362, 39:13:010310:363, 39:13:010310:569, 39:13:010310:581, 39:13:010310:582, 39:13:010310:583, 39:13:010310:584, 39:13:010310:585, 39:13:010310:587 находится в залоге Кредитора-залогодержателя Государственной корпорации развития «ВЭБ.РФ» по договорам №007/02/2015 от 20.03.2015г., №010/02/2015 от 24.09.2015г., №002/02/2016 от 19.04.2016г., №004/02/2016 от 23.05.2016г., №006/02/2016 от 22.06.2016г., №008/02/2016 от 07.07.2016г., №006/03/2015 от 20.03.2015г., №011/03/2015 от 24/9/2015г., №001/03/2016 от 19.04.2016г., №005/03/2016 от 22.06.2016г., №003/03/2016 от 23.05.2016г., №007/03/2016 от 07.07.2016г., имущество с кадастровыми номерами 39:13:010310:287, 39:13:010310:358, 39:13:010310:386, находится в залоге Кредитора-залогодержателя Банка ВТБ (ПАО) по договору залога недвижимого имущества №16/15/И-2 от 17.08.2015г., а недвижимое имущество с кадастровыми номерами 39:13:010310:289, 39:13:010310:1630, 39:13:010311:566, не обременено залогом.

Средства, вырученные от продажи указанного имущества, будут направлены на погашение требований указанных лиц в рамках дела о банкротстве № А21-11399/2017, находящегося в производстве Арбитражного суда Калининградской области, в порядке, предусмотренном ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» № 127-ФЗ.

1.4. В силу положений п. 5 ст. 18.1 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» № 127-ФЗ продажа имущества, являющегося предметом настоящего Договора, влечет за собой прекращение права залога.

2. ЦЕНА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

2.1 Цена имущества, указанного в пунктах 1.1 – 1.3 настоящего договора, определенная по итогам торгов, составляет _____ рублей _____ коп. без учета НДС. Указанная цена является окончательной и изменению не подлежит.

2.2. Сумма задатка в размере _____ рублей _____ коп., перечисленная Покупателем Организатору торгов согласно условиям Соглашения о задатке, засчитывается в счет цены выкупа Имущества. С учетом ранее внесенного задатка к перечислению следует сумма в размере _____ рублей _____ коп. без учета НДС.

2.3. В соответствии с пп.15 п. 2. ст. 146 Налогового кодекса РФ - операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами) не признаются объектом налогообложения по налогу на добавленную стоимость.

2.4. Оплата имущества производится Покупателем в течение 30 (тридцати) дней с даты подписания настоящего договора путем перечисления денежных средств в размере _____ рублей _____ коп. по реквизитам: «получатель: ООО «ВАРАН» (ИНН 3905052635, КПП 391401001), Р/с № 40702810738000246324 БИК 044525225, к/счет 30101810400000000225 в ПАО «Сбербанк»).

2.5. В случае, если Покупатель не произведет оплату Имущества в полном объеме в течение тридцати дней с даты подписания настоящего договора, Продавец вправе расторгнуть настоящий договор купли-продажи в одностороннем порядке, при этом внесенный задаток не возвращается.

3. ПЕРЕДАЧА ИМУЩЕСТВА И ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ПЕРЕХОДА ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ

3.1. Передача Продавцом Имущества производится в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты поступления всей суммы денежных средств на расчетный счет Продавца, с подписанием соответствующего акта приема-передачи.

3.2. Продавец обязуется представить имеющиеся в распоряжении конкурсного управляющего документы, необходимые для государственной регистрации права собственности на недвижимое имущество, за исключением представления доказательств оплаты имущества по настоящему договору (в части копий платежных поручений), обязанность представления которых возлагается на Покупателя.

3.3. Покупатель ознакомлен с составом и характеристиками приобретаемого имущества и не имеет претензий к внешнему виду, возможному наличию скрытых дефектов приобретаемого имущества.

3.4. Право собственности на недвижимое имущество, являющееся предметом настоящего Договора, переходит к Покупателю с момента регистрации перехода права собственности в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, при условии поступления Продавцу всей суммы, указанной в п. 2 настоящего Договора, и подписания соответствующего Акта приема-передачи.

3.5. Бремя содержания недвижимого имущества, являющегося предметом настоящего Договора, переходит к Покупателю с момента подписания акта-приема передачи имущества.

3.6. Покупатель обязуется принять имущество, являющееся предметом настоящего Договора, а также совершить все зависящие от Покупателя действия, необходимые для регистрации перехода права собственности в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в т.ч. представить доказательства оплаты имущества, приобретенного по настоящему договору.

3.7. Государственная регистрация перехода прав собственности на недвижимое имущество осуществляется Сторонами в установленном порядке. Расходы по уплате государственной пошлины за государственную регистрацию права собственности относятся на Покупателя.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

_____/Челебиев А.Е.

_____/_____

4.2. В случае не поступления денежных средств на расчетный счет Продавца, указанный в п.2.4 настоящего договора, в течение 30 (тридцати) дней с даты подписания настоящего договора, Продавец вправе в одностороннем порядке расторгнуть настоящий Договор.

4.3. В случае, если за неисполнение обязательств по настоящему Договору ответственен Покупатель, то задаток, внесенный им ранее, остается у Продавца, в том числе и в случае не поступления денежных средств на расчетный счет Продавца в размере и в сроки, указанные в п. 2.3. настоящего Договора.

4.4. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

5. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

5.1. Настоящий Договор будет регулироваться и толковаться в соответствии с законодательством Российской Федерации.

5.2. Все споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, подлежат урегулированию Сторонами путем переговоров. При отсутствии согласия спор между Сторонами подлежит рассмотрению в Арбитражном суде Калининградской области.

5.3. Если законом установлен обязательный претензионный порядок урегулирования спора, то спор может быть передан на рассмотрение Арбитражного суда Калининградской области после соблюдения претензионного порядка. Претензионный порядок считается соблюденным по истечении 7 (семи) календарных дней со дня направления претензии (требования) стороной - отправителем, независимо от того, получена ли претензия (требование) другой стороной.

6. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

6.1. Покупатель согласен принять Имущество, указанное в пункте 1.1 настоящего Договора.

6.2. Настоящий Договор вступает в силу с момента его заключения и действует до момента полного исполнения Сторонами принятых на себя обязательств.

6.3. Все приложения и дополнения к Договору, подписанные Сторонами, являются его неотъемлемой частью.

6.4. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один экземпляр предоставляется в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество для приобщения в дело правоустанавливающих документов, по одному экземпляру для Покупателя и Продавца.

7. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ПРОДАВЕЦ:

ООО «ВАРАН»

ОГРН 1033901812812

ИНН 3905052635 КПП 391401001

Юридический адрес (адрес регистрации):

238158, Калининградская область, р-н. Черняховский, г. Черняховск, ул. Калининградская, д.23 кор.В

Почтовый адрес:

117105, г. Москва, а/я 77, Мостовая Л.А.

р/с 407028107380000246324

ПАО «Сбербанк»

к/с 30101810400000000225

БИК 044525225

ПОКУПАТЕЛЬ:

Наименование / ФИО / иное

ОГРН

ИНН

КПП

Юридический адрес (адрес регистрации):

Почтовый адрес:

Банковские реквизиты:

р/с

банк

к/с

БИК

Конкурсный управляющий

ООО «ВАРАН»

_____/Челебиев А.Е.

_____/

_____/Челебиев А.Е.

_____/