**ПРОЕКТ ДОГОВОРА**

купли-продажи (по лоту №8)

р.п. Каменоломни, Ростовской области «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2022г.

Общество с ограниченной ответственностью «Евродон-Юг», именуемое в дальнейшем «Продавец», в лице конкурсного управляющего Юровой Ольги Ивановны, действующего на основании решения Арбитражного суда Ростовской области от 01.07.2019 г. и определения от 19.05.2020 г. Арбитражного суда Ростовской области по делу №А53-40709/2018, Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуем\_\_\_\_ в дальнейшем «Покупатель», в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с другой стороны, на основании Протокола о результатах проведения торгов №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. Предмет Договора**

1.1. Настоящий договор заключается по итогам проведения аукциона по продаже имущества Продавца в процедуре конкурсного производства, проводимого 27.05.2022г. в 17 час. 00 мин. по московскому времени на электронной площадке в сети Интернет по адресу: <https://tenderstandart.ru>, в соответствии со ст.ст. 110, 111, 138, 179 Федерального закона Российской Федерации «О несостоятельности (банкротстве)».

1.2. Продавец обязуется передать в собственность Покупателю, а Покупатель обязуется принять и оплатить:

**Лот №8: Права аренды на земельные участки,** именуемые далее – «Имущество».

1.3. Наименование Имущества и его индивидуализирующие признаки указываются в Перечне имущества, являющегося неотъемлемым Приложением № 1 к настоящему договору.

В случае расхождений отдельных позиций наименований Имущества с его кадастровым номером, приоритет имеет кадастровый номер объекта недвижимого имущества. В этом случае стороны признают, что сделка совершается в отношении такого объекта недвижимого имущества, описание которого в ЕГРН соответствует его кадастровому номеру.

В связи с особенностями бухгалтерского учета Должника, один объект недвижимости, право на который зарегистрировано в ЕГРН, может учитываться в бухгалтерском учете отдельными обособленными объектами. В связи с указанным, в случае если два или более наименований имущества, указанных в Приложении №1 имеют один кадастровый номер, это свидетельствует, что они являются составной частью единого (одного) объекта государственной регистрации прав.

1.4. Согласно п. 1 ст. 35 ЗК РФ, п. 3 ст. 552 ГК РФ при продаже недвижимости (переходе права собственности), находящейся на земельном участке, не принадлежащем продавцу на праве собственности, Покупатель приобретает право на использование части земельного участка, которая занята этой недвижимостью и необходима для ее использования, на тех же условиях и в том же объеме, в каком они принадлежали Продавцу. В связи с указанным, Покупатель принимает на себя безусловное обязательство в течение семи дней с момента приемки-передачи недвижимости, оформить договорные отношения с собственником земельного участка, на котором находится приобретенное им недвижимое имущество (заключить или переоформить договор аренды, безвозмездного пользования, соглашение о сервитуте и т.д.).

1.5. Покупатель уведомлён, что в отношении части имущества, указанного в Приложении № 1 установлены обременения (ограничения). Сведения об обременениях (ограничениях) имущества содержатся в Приложении №1.

В силу ст. 352 Гражданского кодекса РФ в момент реализации имущества на торгах залог прекращается.

1.6. Покупатель к моменту подписания настоящего Договора ознакомился с Имущественными правами, входящими в состав предмета настоящего договора, оценил и проанализировал имеющиеся первичные документы возникновения задолженности, желает приобрести права требования в том составе и размере, в каком оно есть, претензий по наличию/отсутствию первичных документов, документов-оснований возникновения долга, действительности уступаемого права, истечения сроков давности взыскания задолженности, наличию у должника (дебитора) статуса ликвидации, банкротства или прекращения деятельности, не имеет.

Поскольку продажа имущественных прав проводится с открытых торгов в процедуре банкротства Продавца, ликвидация либо исключение дебитора из ЕГРЮЛ, исполнение должником (дебитором) части требования (оплаты задолженности) в пользу ООО «Евродон-Юг» (продавца) влечет изменение предмета торгов (имущественного права) на соответствующую сумму при заключении договора. В случае осуществления дебиторами, права требования к которым выставляются на торги, расчетов с ООО «Евродон-Юг» до проведения торгов, а также в ходе проведения торгов, после проведения торгов до заключения договора либо его оплаты, ликвидации и/или исключения их из ЕГРЮЛ, цена продажи прав требования при заключении договора или после его заключения до момента оплаты цены договора, уменьшается пропорционально отношению суммы основного долга дебитора перед Продавцом к сумме перечисленных дебитором Продавцу денежных средств.

В случае исполнения дебитором (дебиторами), права требования к которым выставляются на торги, расчетов с ООО «Евродон-Юг» после заключения договора, но до оплаты цены договора Покупателем, стороны обязаны подписать соглашение об изменении предмета договора в части размера уступаемого права.

**2. Стоимость Имущества и порядок расчётов**

2.1. Стоимость Имущества определена на торгах в сумме \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей.

2.2. Задаток, внесённый Покупателем для участия в торгах, засчитывается в счёт оплаты имущества по настоящему Договору.

2.3. Покупатель оплачивает Имущество в течение 30 (тридцати) календарных дней со дня заключения настоящего Договора, посредством перечисления денежных средств в следующем порядке: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рубля уплачиваются на счет №40502810201100000043 в АО «АЛЬФА-БАНК» к/сч. 30101810200000000593, БИК 044525593, оставшаяся часть в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рубля уплачиваются на счет №40502810501100000044 в АО «АЛЬФА-БАНК» к/сч. 30101810200000000593, БИК 044525593.

2.4. Обязательство Покупателя по оплате Имущества является исполненным с момента поступления денежных средств, указанных в п.2.1. настоящего договора на счёт Продавца.

2.5. В связи с тем, что в соответствии с пунктом 15 части 2 статьи 146 Налогового кодекса РФ операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством РФ несостоятельными (банкротами) не признаются объектом налогообложения, НДС при продаже Имущества по настоящему договору не начисляется.

2.6. Расчеты по настоящему договору могут быть проведены путем зачета встречных однородных требований. Зачет требований допускается только при условии соблюдения очередности и пропорциональности удовлетворения требований кредиторов.

**3. Передача Имущества**

3.1. Передача Имущества осуществляется в течение 10 рабочих дней со дня полной оплаты.

3.2. Имущество (имущественный комплекс) передаётся по месту его нахождения.

3.3. Передача Имущества Продавцом и принятие его Покупателем оформляются Актом приёма-передачи имущества, подписываемым уполномоченными представителями сторон.

3.4. Покупатель знакомится с техническим, физическим состоянием и комплектностью (в том числе наличием/отсутствием документов) Имущества до подписания настоящего договора. Покупатель уведомлён о том, что Имущество продаётся в рамках конкурсного производства, бывшим в употреблении, и согласен с тем, что при продаже действует принцип «осмотрено-одобрено».

В этой связи Покупатель не вправе предъявлять требования об устранении недостатков, уменьшении покупной цены, возмещения расходов на устранение недостатков или замене Имущества, Покупатель также не вправе отказаться от исполнения настоящего договора купли-продажи и требовать возврата уплаченной за Имущество денежной суммы.

Покупатель обязуется принять на себя и за свой счет следующие риски:

- приобретения имущества без осмотра и предварительного ознакомления с имуществом.

- несоответствия идентификационных данных транспортных средств, спецтехники, сведениям содержащихся в документах (ПТС, ПСМ, свидетельствах и удостоверениях и т.д.).

- отсутствия факта государственной регистрации отдельных объектов недвижимого имущества. В таких случаях, объект реализуется как комплекс строительных материалов для разбора и демонтажа.

- факт внесения изменений в ЕГРН сведений об объектах недвижимости, влекущих изменение объемно-планировочных показателей объектов недвижимости, их постановки на кадастровый учет, смены кадастровых номеров, и проведения с ними иных регистрационных действий.

- несоответствия сведений в первичных документах подтверждающих сумму задолженности; факта отсутствия и не передачи в связи с этим Покупателю, первичных и документов оснований возникновения задолженности; факта отсутствия судебного подтверждения и/или факта взыскания суммы задолженности; истечения сроков давности взыскания задолженности; факта нахождения должника (дебитора) в процедуре ликвидации, банкротства либо их исключения из ЕГРЮЛ.

3.5. Обязательство Продавца по передаче Имущества Покупателю считается исполненным с момента подписания Акта приёма-передачи. После подписания Акта приёма-передачи претензии по качеству, комплектности и иным характеристикам Имущества Продавцом не принимаются. Принятое Покупателем Имущество возврату не подлежит.

3.6. Покупатель с момента передачи Имущества по Акту приёма-передачи осуществляет права владения, пользования и распоряжения Имуществом в соответствии с его назначением, принимает на себя обязанности по уплате налогов, расходов по эксплуатации, содержанию и ремонту, а также иные расходы, самостоятельно несёт ответственность за несоблюдение требований законодательства перед государственными/муниципальными органами.

3.7. С момента передачи Имущества по Акту приёма-передачи на Покупателя переходит риск случайной гибели или повреждения Имущества.

**4. Обязанности сторон**

4.1. Покупатель обязуется самостоятельно уведомить третьих лиц о переходе прав требований, осуществить в необходимых случаях правопреемство.

4.1.1. Покупатель обязан в течение 10 (десяти) дней после подписания Акта приёма-передачи изменить регистрационные данные о собственнике транспортных средств, обратившись с соответствующим заявлением в регистрационное подразделение ГИБДД.

4.1.2. Стороны обязаны в течение 14 (четырнадцати) дней после подписания Акта приёма-передачи обратиться в Росреестр для регистрации перехода права собственности на объекты недвижимости.

4.2. Регистрация перехода права собственности, снятие с регистрационного учёта, постановка на регистрационный учёт и выполнение иных действий, связанных с приобретением права собственности на Имущество осуществляется за счёт Покупателя.

**5. Ответственность сторон**

5.1. За невыполнение или ненадлежащее выполнение обязательств по настоящему договору стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

5.2. За просрочку платежей, предусмотренных Договором, Покупатель уплачивает Продавцу по его требованию неустойку за каждый день просрочки в размере 0,5 % от суммы, подлежащей уплате.

5.3. В случае уклонения Покупателя от фактического принятия Имущества в установленный настоящим договором срок Покупатель по требованию Продавца уплачивает Продавцу неустойку в размере 0,1 % от общей стоимости Имущества за каждый день просрочки. Убытки Продавца, связанные с уклонением Покупателя от принятия Имущества (в том числе, но не только, связанные с содержанием Имущества), взыскиваются сверх неустойки. Расходы на хранение и содержание Имущества, после нарушения срока принятия Имущества возлагаются на Покупателя в размере понесенных затрат (расходов).

5.4. Покупатель компенсирует Продавцу все убытки, возникшие в связи с привлечением Продавца к административной ответственности за нарушение правил дорожного движения, которые будут выставлены с момента подписания Акта приёма-передачи до момента изменения регистрационных данных о собственнике в ГИБДД.

5.5. Покупатель обязан возместить убытки Продавца, связанные с несением им налогового бремени, и иных расходов, обязанность несения которых обусловлена фактом наличия титула собственника и/или владельца имущества в соответствующих государственных, муниципальных реестрах, в связи с нарушением Покупателем сроков регистрации права собственности, владения Имуществом, на себя.

5.6. Покупатель несет риск, нарушения порядка оплаты имущества указанного в п.2.3. настоящего договора. Оплата имущества, на другой счет Должника или иным не согласованным настоящим договором и или конкурсным управляющим реквизитам, повлекшее в дальнейшем списание денежных средств в соответствии с картотекой предъявленных к счету документов, является ответственностью Покупателя и свидетельствует о неисполнении обязательств по оплате Имущества надлежащим образом. Продавец в таком случае вправе предъявить требования Покупателю об оплате имущества в соответствии с условиями договора.

**6. Обстоятельства непреодолимой силы**

6.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему договору в случае действия обстоятельств непреодолимой силы, то есть таких обстоятельств, которые независимы от воли Сторон, не могли быть ими предвидены в момент заключения Договора и предотвращены разумными средствами при их наступлении.

6.2. Непреодолимой силой признаются следующие обстоятельства: война и военные действия, восстание, эпидемии, эпизоотия, землетрясения, наводнения, акты органов власти, непосредственно затрагивающие предмет настоящего договора, забастовки, а также другие события, которые будут признаны таковыми Торгово-промышленной палатой Ростовской области или иным компетентным органом государственной власти, местного самоуправления или иной организации .

6.3. Сторона, подвергшаяся действию непреодолимой силы, должна немедленно в письменном виде уведомить другую Сторону о возникновении, виде и возможной продолжительности действия непреодолимой силы. Если эта Сторона не сообщит о наступлении обстоятельств непреодолимой силы она лишается права ссылаться на него, разве что само такое обстоятельство препятствовало отправлению такого сообщения.

**7. Конфиденциальность**

7.1. Стороны обязуются сохранять конфиденциальность информации, полученной в ходе исполнения настоящего договора, и принять все возможные меры, чтобы предотвратить разглашение полученной информации.

**8. Прочие условия**

8.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания.

8.2. Продавец вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случае неоплаты Имущества в срок и порядке, предусмотренных в Договоре.

8.3. Продавец вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случае, если Покупатель просрочит исполнение обязательства по принятию Имущества и подписанию Акта приёма-передачи более чем на 10 календарных дней.

8.4. В случаях, предусмотренных пунктами 8.2. и 8.3. Договора, Продавец отказывается от исполнения Договора путём направления письменного уведомления об этом в адрес Покупателя, указанный в разделе 9 Договора. Договор считается расторгнутым со дня направления Покупателю указанного уведомления об отказе Продавца от исполнения Договора, при этом Покупатель теряет право на получение Имущества и утрачивает внесенный задаток. В данном случае оформление Сторонами дополнительного соглашения о прекращении действия настоящего Договора не требуется.

8.5. Любые изменения и дополнения к настоящему договору действительны, если они составлены в письменной форме и подписаны представителями Сторон.

8.6. В случаях выявления технических ошибок, возникновения необходимости внесения в договор дополнительного описания существенных условий договора (предмета и количества), уточнения идентификационных характеристик имущества включенного в предмет торгов, стороны обязаны подписать соответствующие дополнительные соглашения к настоящему договору.

Для целей государственной регистрации права собственности, регистрации прав владения в органах ГИБДД, органах государственного технического надзора и контроля и т.д., стороны могут заключить отдельные договоры купли-продажи в отношении конкретного предмета (объекта) движимого и/или недвижимого имущества являвшихся предметом настоящего договора. Такой договор купли-продажи, будет являться приложением к настоящему договору, его неотъемлемой частью и будет считаться созданным исключительно для целей проведения регистрационных действий.

Любые дополнения, протоколы, приложения к настоящему договору становятся его неотъемлемыми частями с момента их подписания уполномоченными представителями Сторон.

8.7. Во всем, что не оговорено в настоящем договоре, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

8.8. Стороны обязуются разрешать споры и разногласия, возникшие из Договора или в связи с ним, путём переговоров. В случае недостижения согласия спор передаётся на рассмотрение в Арбитражный суд Ростовской области. Досудебный претензионный порядок разрешения споров обязателен. Срок ответа на претензию – 30 дней с момента её получения, а на претензию о нарушении срока оплаты – 10 дней с момента получения.

8.9. Настоящий договор составлен в пяти идентичных экземплярах, имеющих равную юридическую силу: по одному экземпляру для каждой из сторон Договора, три экземпляра для регистрирующих органов.

**9. Реквизиты и подписи сторон**

|  |  |
| --- | --- |
| **ПРОДАВЕЦ:** | **ПОКУПАТЕЛЬ:** |
| **Общество с ограниченной ответственностью «Евродон-Юг»**  346480, Ростовская область,  р.п.Каменоломни, ул.Дзержинского, 2б  адрес для направления почтовой корреспонденции: 614000, г. Пермь, ул.Максима Горького, д. 34, офис 406,  e-mail: [yurova.arbitr@mail.ru](mailto:yurova.arbitr@mail.ru)  ИНН 6125028404, КПП 612501001  ОГРН 1096182000716  Р/с № 40502810201100000043  АО «АЛЬФА-БАНК»  К/с №30101810200000000593  БИК 044525593  Спец.счет: № 40502810501100000044  АО «АЛЬФА-БАНК»  К/с №30101810200000000593  БИК 044525593  **Конкурсный управляющий**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Юрова О.И.** | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |