**ПРОЕКТ ДОГОВОРА**

купли-продажи (по лоту №8.5)

р.п. Каменоломни, Ростовской области «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2023г.

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 повторного аукциона по продаже имущества Продавца в процедуре конкурсного производства, проводимого 14.04.2023г. в 11 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 №8.5: Право аренды земельного участка с кадастровым номером 61:28:0120104:227, по адресу: Ростовская область, р-н Октябрьский, рп Каменоломни, ул. Калинина, 2-а,** именуемое далее – «Имущество».

1.3. Наименование Имущества и его индивидуализирующие признаки указаны в Приложением № 1 к настоящему договору.

В случае расхождения 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.

1.4. Вместе с правом аренды к Покупателю переходит обязанность по уплате арендных платежей, в том числе, возникшая до заключения настоящего договора.

**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 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 состоянием 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.

- 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.

3.5. Обязательство Продавца по передаче Имущества Покупателю считается исполненным с момента подписания Акта приёма-передачи. После подписания Акта приёма-передачи претензии 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.

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

4.3. 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 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.

5.5. 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.

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.** | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |