**ДОГОВОР № \_\_\_\_\_\_**

купли-продажи объектов недвижимости нежилого назначения с земельным участком

|  |  |
| --- | --- |
| г. Егорьевск | «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 202\_\_\_г. |

Общество с ограниченной ответственностью «ЕГОРЬЕВСКИЙ ЗАВОД СТРОИТЕЛЬНЫХ МАТЕРИАЛОВ», именуемое в дальнейшем **«Продавец»**, в лице генерального директора Лаврёнова Евгения Валентиновича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем **«Покупатель**», далее совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор (далее по тексту «Договор») о нижеследующем:

1. Предмет договора
   1. Продавец передает в собственность Покупателя, а Покупатель принимает и оплачивает объекты недвижимости:

- нежилое, здание производственного назначения (здание склада пряжи), количество этажей 1, общей площадью 642,0 (шестьсот сорок два) квадратных метров, расположенное по адресу: Московская область, г. Егорьевск, ул. Меланжистов, д. 3б (далее именуемое **«Объект 1»**)

- нежилое, здание производственного назначения (здание лаборатории), количество этажей 2, общей площадью 249,6 (двести сорок девять целых шесть десятых) квадратных метров, расположенное по адресу: Московская область, г. Егорьевск, ул. Меланжистов, д. 3б (далее именуемое **«Объект 2»**)

- нежилое, здание производственного назначения (здание цеха ширпотреба), количество этажей 2, общей площадью 696,5 (шестьсот девяносто шесть целых пять десятых) квадратных метров, расположенное по адресу: Московская область, г. Егорьевск, ул. Меланжистов, д. 3б (далее именуемое **«Объект 3»**)

- нежилое, здание производственного назначения (здание 2-й ткацкой фабрики), количество этажей 1, общей площадью 15 312,3 (пятнадцать тысяч триста двенадцать целых три десятых) квадратных метров, расположенное по адресу: Московская область, г. Егорьевск, ул. Меланжистов, д. 3б (далее именуемое **«Объект 4»**)

(далее именуемое **«Объекты»)** в соответствии с поэтажным планом и экспликацией, являющимися неотъемлемой частью Договора (Приложения № 1- 5);

- земельный участок, расположенный по адресу: Московская область, г. Егорьевск, ул. Меланжистов, д. 3б, площадью 34 189 кв. м., кадастровый номер 50:30:0010617:498, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: строительная промышленность (далее именуемый - **«Земельный участок»**).

* 1. Объект 1 принадлежит Продавцу на праве собственности на основании учредительного договора ООО «ЕГОРЬЕВСКИЙ ЗАВОД СТРОИТЕЛЬНЫХ МАТЕРИАЛОВ» (редакция№2), выдан 20.07.2007г., что подтверждается записью регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 50-50-30/022/2007-141 от 09.08.2007г., кадастровый (или условный) номер Объекта 50:30:0010509:76.

Объект 2 принадлежит Продавцу на праве собственности на основании учредительного договора ООО «ЕГОРЬЕВСКИЙ ЗАВОД СТРОИТЕЛЬНЫХ МАТЕРИАЛОВ» (редакция№2), выдан 20.07.2007г., что подтверждается записью регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 50-50-30/022/2007-132 от 09.08.2007г., кадастровый (или условный) номер Объекта 50:30:0010509:67.

Объект 3 принадлежит Продавцу на праве собственности на основании учредительного договора ООО «ЕГОРЬЕВСКИЙ ЗАВОД СТРОИТЕЛЬНЫХ МАТЕРИАЛОВ» (редакция№2), выдан 20.07.2007г., что подтверждается записью регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 50-50-30/022/2007-129 от 09.08.2007г., кадастровый (или условный) номер Объекта 50:30:0010509:64.

Объект 4 принадлежит Продавцу на праве собственности на основании учредительного договора ООО «ЕГОРЬЕВСКИЙ ЗАВОД СТРОИТЕЛЬНЫХ МАТЕРИАЛОВ» (редакция№2), выдан 20.07.2007г., что подтверждается записью регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 50-50-30/022/2007-140 от 09.08.2007г., кадастровый (или условный) номер Объекта 50:30:0010509:48.

* 1. Земельный участок принадлежит Продавцу на праве собственности на основании договора купли-продажи земельного участка №539-08-КП-ЗН от 01.08.2008г., что подтверждается записью регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 50:30:0010617:498-50/117/2023-1 от 17.04.2023г., кадастровый (или условный) номер Земельного участка 50:30:0010617:498.
  2. Продавец гарантирует, что Объекты и Земельный участок в споре или под арестом не состоят, являются предметом залога:

вид – ипотека, основание государственной регистрации – договор ипотеки №133028/131026 от 04.02.2013г., гос. № регистрации 50-50-30/0082013-312; дополнительное соглашение к договору ипотеки №133028/131036 от 04.02.2013, №3 от 26.03.2018г., гос. № регистрации 50:30:0016017:147-50/001/2018-2; договор уступки прав Требований), №131036/Ц-1 от 31.07.2020г., договор уступки прав требований №ДЦ-ПРИ-2305/22-4(6947 от 23.05.2022г., гос. № регистрации 50:30:001617:158-50/117/2022-14; лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объектов недвижимости - владельцы ИПФ владельцы инвестиционных паев – Закрытый комбинированный паевой инвестиционный фонд «Притяжение», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.;

что подтверждается выписками из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Продавец обязуется сохранить такой статус Объектов и Земельного участка до перехода права собственности на них к Покупателю.

* 1. Продавец не имеет перед третьими лицами задолженности по оплате коммунальных и иных платежей по Объектам и Земельному участку.
  2. Покупатель произвел осмотр Объектов и Земельного участка, о чем Сторонами составлен Акт осмотра от\_\_\_\_\_. Покупатель приобретает Объекты и Земельный участок в состоянии, указанном в данном Акте осмотра.

1. Цена Объектов и Земельного участка и порядок расчетов
   1. Цена Объектов и Земельного участка, определенная по итогам торгов, составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей \_\_ копеек, кроме того НДС в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рубль \_\_ копейки, в том числе с НДС \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей \_\_\_копеек,и включает в себя:

- стоимость Объекта 1 в размере \_\_\_\_ рублей (\_\_\_) рублей \_\_\_ копеек, кроме того НДС 20% в размере \_\_\_ (\_\_\_) рублей \_\_\_ копеек, итого с учетом НДС \_\_\_ (\_\_\_) рублей\_\_\_ копеек.

- стоимость Объекта 2 в размере \_\_\_\_ рублей (\_\_\_) рублей \_\_\_ копеек, кроме того НДС 20% в размере \_\_\_ (\_\_\_) рублей \_\_\_ копеек, итого с учетом НДС \_\_\_ (\_\_\_) рублей\_\_\_ копеек.

- стоимость Объекта 3 в размере \_\_\_\_ рублей (\_\_\_) рублей \_\_\_ копеек, кроме того НДС 20% в размере \_\_\_ (\_\_\_) рублей \_\_\_ копеек, итого с учетом НДС \_\_\_ (\_\_\_) рублей\_\_\_ копеек.

- стоимость Объекта 4 в размере \_\_\_\_ рублей (\_\_\_) рублей \_\_\_ копеек, кроме того НДС 20% в размере \_\_\_ (\_\_\_) рублей \_\_\_ копеек, итого с учетом НДС \_\_\_ (\_\_\_) рублей\_\_\_ копеек.

- стоимость Земельного участка в размере \_\_\_ (\_\_\_) рублей \_\_\_ копеек. НДС не облагается согласно подпункта 6 пункта 2 статьи 146 НК РФ.

* 1. Задаток, уплаченный Покупателем от участия торгов в размере 1 000 000 (один миллион) рублей 00 копеек*,* засчитывается в счет исполнения Покупателем обязанности по уплате цены Объектов и Земельного участка.
  2. Подлежащая оплате оставшаяся часть цены Объектов и Земельного участка составляет \_\_\_ (\_\_\_) рублей \_\_\_ копеек, кроме того НДС в размере \_\_\_ (\_\_\_) рубль \_\_\_ копейки, итого с учетом НДС \_\_\_ (\_\_\_) рублей \_\_\_ копееки включает в себя:

- стоимость Объекта 1 в размере \_\_\_ (\_\_\_) рублей \_\_\_ копейка, кроме того НДС 20% \_\_\_ (\_\_\_\_) рублей \_\_\_ копеек, итого с учетом НДС \_\_\_ (\_\_\_) рублей \_\_ копеек.

- стоимость Объекта 2 в размере \_\_\_ (\_\_\_) рублей \_\_\_ копейка, кроме того НДС 20% \_\_\_ (\_\_\_\_) рублей \_\_\_ копеек, итого с учетом НДС \_\_\_ (\_\_\_) рублей \_\_ копеек.

- стоимость Объекта 3 в размере \_\_\_ (\_\_\_) рублей \_\_\_ копейка, кроме того НДС 20% \_\_\_ (\_\_\_\_) рублей \_\_\_ копеек, итого с учетом НДС \_\_\_ (\_\_\_) рублей \_\_ копеек.

- стоимость Объекта 4 в размере \_\_\_ (\_\_\_) рублей \_\_\_ копейка, кроме того НДС 20% \_\_\_ (\_\_\_\_) рублей \_\_\_ копеек, итого с учетом НДС \_\_\_ (\_\_\_) рублей \_\_ копеек.

- стоимость Земельного участка в размере\_\_\_ (\_\_\_) рублей \_\_ копеек. НДС не облагается согласно подпункта 6 пункта 2 статьи 146 НК РФ.

* 1. Оплата оставшейся части цены Объектов и Земельного участка указанную в пункте 2.3. осуществляется путем безналичного расчета по указанным реквизитам в настоящем договоре либо иным разрешенным способом согласно РФ законодательства, в течении 30 календарных дней с даты регистрации имущества, указанного в настоящем договоре.

Датой оплаты считается дата поступления денежных средств на счет Продавца.

* 1. Счета-фактуры предоставляются Продавцом в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.
  2. Расходы по государственной регистрации перехода права собственности на Объекты и Земельный участок Стороны несут в установленном законодательством Российской Федерации порядке. В случае отказа органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в государственной регистрации перехода права собственности от Продавца к Покупателю, Продавец обязан в течение 30 (тридцати) рабочих дней с даты получения Продавцом сообщения о таком отказе возвратить Покупателю 100% цены Объектов и Земельного участка, а Покупатель обязуется передать (вернуть) Продавцу по актам приема-передачи (возврата) Объекты и Земельный участок в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты перечисления Продавцом 100 % цены Объектов и Земельного участка на счет Покупателя. Датой оплаты при этом считается дата списания денежных средств со счета Продавца.

1. Права и обязанности Сторон
   1. *Продавец обязуется*:
      1. Не позднее 15 (Пятнадцати) рабочих дней с даты подписания настоящего договора Продавец передает Объекты и Земельный участок по актам о приеме-передаче (Приложения № 11-15 к Договору).
      2. Одновременно с подписанием актов о приеме-передаче Объектов и Земельного участка передать Покупателю всю имеющуюся техническую документацию, относящуюся к Объектам и Земельному участку, и документы, необходимые для заключения коммунальных и эксплуатационных договоров.
      3. В течение 20 (двадцати) рабочих дней с даты заключения Договора предоставить документы в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и осуществить все действия, необходимые для государственной регистрации перехода права собственности на Объекты и Земельный участок.
      4. Нести риск случайной гибели и случайного повреждения Объектов и Земельного участка до момента передачи Объектов и Земельного участка по актам о приеме-передаче от Продавца Покупателю.
   2. *Покупатель обязуется*:
      1. Оплатить цену Объектов и Земельного участка в порядке и на условиях Договора.
      2. Перед подписанием актов о приеме-передаче осмотреть Объекты и Земельный участок и проверить их состояние.
      3. Не позднее 15 (Пятнадцати) рабочих дней с даты подписания настоящего договора принять Объекты и Земельный участок по актам о приеме-передаче (Приложения № 11-15 к Договору).
      4. В течение 20 (двадцати) рабочих дней с даты заключения Договора предоставить документы в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и осуществить все действия, необходимые для государственной регистрации перехода права собственности на Объекты и Земельный участок.
      5. Одновременно с подписанием актов о приеме-передаче Объектов и Земельного участка принять от Продавца по акту всю имеющуюся техническую документацию, относящуюся к Объектам и Земельному участку, и документы, необходимые для заключения коммунальных и эксплуатационных договоров по Объектам.
      6. С даты (включая эту дату) подписания обеими Сторонами актов о приеме-передаче Объектов и Земельного участка нести коммунальные, эксплуатационные, административно-хозяйственные и иные расходы по Объектам и Земельному участку на основании имеющихся у Продавца соответствующих договоров.
      7. Для Покупателя устанавливается срок в 60 (шестьдесят) календарных дней с даты подписания обеими Сторонами актов о приеме-передаче Объектов и Земельного участка, в течение которого Покупатель обязан переоформить соответствующие договоры по Объектам и Земельному участку, и в течение которого Продавец продолжает оплачивать коммунальные, эксплуатационные, административно-хозяйственные и иные расходы по Объектам и Земельному участку на основании имеющихся у Продавца соответствующих договоров.
      8. Покупатель обязан возместить Продавцу в полном объеме расходы, включая НДС, связанные с содержанием Объектов и Земельного участка, за период со дня подписания актов о приеме-передаче Объектов и Земельного участка от Продавца к Покупателю до дня заключения Покупателем коммунальных, эксплуатационных, административно-хозяйственных и иных договоров по Объектам и Земельному участку.
      9. Покупатель возмещает Продавцу указанные расходы, включая НДС, не позднее 5 (пяти) рабочих дней со дня получения от Продавца счета и копий подтверждающих расходы документов.
      10. По истечении срока, указанного п. 3.2.7 Договора, Продавец вправе прекратить осуществление платежей по Объектам и Земельному участку, письменно уведомив об этом Покупателя.
      11. В течении 10 рабочих дней с момента государственной регистрации перехода права собственности Покупатель обязан заключить договор аренды на недвижимое имущество, указанное в настоящем договоре с Продавцам, сроком не менее, чем на 10 лет на условиях и требованиях, выдвинутых Продавцом.
2. Ответственность Сторон
   1. При неисполнении или ненадлежащем исполнении обязательств по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации и условиями Договора.

Уплата неустойки и возмещение убытков не освобождают Стороны от исполнения своих обязательств по Договору.

* 1. В случае, если в срок, установленный в п.3.1.1 Договора, Продавец не передаст Покупателю Объекты и Земельный участок, Продавец уплачивает Покупателю пени в размере 0,1% от суммы, указанной в п. 2.1. Договора, за каждый день просрочки, но не более *10 (десяти)*% от указанной суммы.
  2. В случае нарушения п. 3.2.11 Покупатель уплачивает штраф Продавцу в размере 50 *(пятидесяти) %* от общей цены настоящего договора.
  3. Стороны обязуются сохранять режим конфиденциальности в отношении условий Договора и всей информации, полученной в связи с ним. Стороны не вправе раскрывать эту информацию третьей стороне без предварительного письменного согласия на то другой Стороны, за исключением случаев, прямо предусмотренных законодательством Российской Федерации.

1. Особые условия
   1. Право собственности на Объекты и Земельный участок переходит к Покупателю с момента государственной регистрации перехода права собственности в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
2. Порядок разрешения споров
   1. Споры, не урегулированные путем переговоров, передаются на рассмотрение Арбитражного суда Московской области в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.
3. Условия изменения и расторжения договора
   1. Все изменения и дополнения к Договору действительны, если совершены в письменной форме и подписаны обеими Сторонами. Соответствующие дополнительные соглашения Сторон являются неотъемлемой частью Договора.
   2. Договор может быть досрочно расторгнут по соглашению Сторон либо по требованию одной из Сторон в порядке и по основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.
4. Форс-мажор
   1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение своих обязательств по Договору, если оно явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы, препятствующих выполнению обязательств по Договору.
   2. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору из-за обстоятельств непреодолимой силы, обязана незамедлительно уведомить другую Сторону о наступлении и прекращении действия таких обстоятельств и предоставить документы, подтверждающие наличие таких обстоятельств, выданные компетентными органами Российской Федерации.
5. Заключительные положения
   1. Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств по нему.
   2. Стороны обязуются сообщать письменно друг другу об изменении адреса и реквизитов в течение трех дней с даты изменения без заключения дополнительного соглашения к Договору.
   3. Договор составлен в 3 экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, 1 экземпляр - Покупателю, 1 экземпляр – Продавцу, 1 экземпляр – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
   4. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные Договором, регулируются законодательством Российской Федерации.
   5. Перечень приложений к Договору:

- Приложения № 1 - 5 – Копии поэтажного плана и экспликации

- Приложения № 6 - 10 – Акты осмотра

- Приложения № 11 - 15 – Акты о приеме-передачи

1. Адреса и реквизиты Сторон

|  |  |
| --- | --- |
| Продавец:  ООО «Егорьевский завод строительных материалов»  Юридический адрес: 109380, Г.МОСКВА,  ВН.ТЕР.Г. МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ ЛЮБЛИНО,  УЛ ЧАГИНСКАЯ, Д. 4 СТР. 13, ЭТАЖ/ПОМЕЩ. 4/14/4, ОФИС 12  ПАО Сбербанк г. Москва  БИК: 044525225  Кор. счет: 30101810400000000225  р/с № 40702810838040017701  ИНН/ КПП 5011027860/772301001 | Покупатель: |

# Подписи Сторон

|  |  |
| --- | --- |
| От Продавца:  ООО «ЕГОРЬЕВСКИЙ ЗАВОД СТРОИТЕЛЬНЫХ МАТЕРИАЛОВ»  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Е.В. Лаврёнов  М.П. | От Покупателя:  \_\_\_\_\_\_\_ М.П. |