ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ (ПРОЕКТ)

г. Москва «__» _____ 2026 г.

Акционерное общество «Север инвест» (ИНН 9710045732, ОГРН 5177746344353; адрес: 101000, город Москва, улица Покровка, дом 3/7, строение 1А, этаж 2, помещение 20, далее – **АО «Север инвест»**) в лице конкурсного управляющего Александрова Александра Викторовича (ИНН 332891598018, СНИЛС 143-118-149 24; адрес для корреспонденции: 101000, город Москва, а/я 855), действующего на основании решения Арбитражного суда города Москвы от 24.06.2024 по делу № А40-203251/2023 (далее – **Продавец**), и

[организационно-правовая форма, наименование, ИНН [•], ОГРН [•] / ФИО, ИНН [•]], адрес: [•], в лице [•], действующего на основании [•] (далее – **Покупатель**, при совместном упоминании – **Стороны**),

на основании Протокола о результатах торгов по продаже имущества АО «Север инвест» № [•] от [•] заключили настоящий договор (далее – **Договор**) о нижеследующем.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. В соответствии с условиями настоящего Договора Продавец обязуется передать в собственность, а Покупатель обязуется принять и оплатить недвижимое имущество – нежилое помещение с кадастровым номером: 77:01:0001032:2833, расположенное по адресу: город Москва, улица Покровка, дом 3/7, строение 1А, помещение 2/1, площадью 1816,9 кв. м. (далее – **Помещение**).

Помещение входит в состав объекта культурного наследия федерального значения в соответствии с Постановлением Совета министров РСФСР № 1327 от 30.08.1960 «О дальнейшем улучшении дела охраны памятников культуры в РСФСР», Приказом Министерства культуры Российской Федерации от 14.03.2016 № 34753-р «О регистрации объекта культурного наследия федерального значения «Дом», конец XVIII в. (г. Москва) в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации». Номер в Едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации: 771410414950006.

1.2. Помещение продается на основании Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ.

1.3. Покупатель приобретает Помещение по лоту № 1 по итогам повторных открытых торгов в форме конкурса с закрытой формой представления предложений о цене, проведенных на электронной торговой площадке АукционPRO (ООО «АукционПро»; ИНН 7734480699, ОГРН 1237700465749; адрес: 123298, город Москва, улица Народного ополчения, д. 38, к. 3, далее – ЭТП), размещенной на сайте https://au-pro.ru в сети Интернет (код торгов № [•]). Если торги признаны несостоявшимися в связи с допуском только одного участника, Договор заключается с таким участником при

условии, что его заявка соответствует условиям конкурса. Цена Помещения определяется в соответствии с пунктом 2.1 Договора.

1.4. Покупатель уведомлен и ему известны все существенные характеристики и состояние Помещения, в том числе:

- Приговором Басманного районного суда города Москвы от 06.08.2026 по уголовному делу № 01-0095/2026 постановлено снять арест с Помещения. В этой части приговор оставлен без изменения апелляционным определением Московского городского суда от 28.09.2026 по делу № 10-21396/2026. Приговор вступил в законную силу 28.09.2026. Запись об аресте сохраняется в ЕГРН.

- Покупателю известно, что в отношении части помещений, входящих в состав Лота, заключены краткосрочные договоры аренды, перечень которых приведен в **Приложении № 1** к Договору.

1.5. На дату заключения Договора Помещение находится в залоге у конкурсных кредиторов АО «Север инвест»:

- ООО «Таурус» (на основании определений Арбитражного суда города Москвы от 01.12.2023 и от 12.02.2024 по делу № А40-203251/2023; ипотека зарегистрирована в ЕГРН № 77:01:0001032:2833-77/055/2021-12 от 29.09.2021);

- Дружинина Артема Николаевича (на основании определения Арбитражного суда города Москвы от 21.02.2025 по делу № А40-203251/2023; ипотека зарегистрирована в ЕГРН № 77:01:0001032:2833-77/055/2021-13 от 12.10.2021; является последующим залогодержателем).

1.6. После перехода права собственности на Помещение на Покупателя возлагаются следующие обязательства:

- соблюдение условий охранного обязательства по надлежащему содержанию объекта культурного наследия, утвержденных Приказом Департамента культурного наследия города Москвы от 23.11.2020 № 716 «Об утверждении охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия федерального значения (памятника) «Дом», расположенного по адресу (местонахождение): г. Москва, ул. Покровка, дом 3/7, строение lA» (подробный перечень указан в **Приложении № 2** к Договору);

- выполнение проектных и производственных работ по сохранению объекта культурного наследия, в объеме и сроки, указанные в **Приложении № 3** к Договору;

- обеспечение условий доступа граждан Российской Федерации, иностранных граждан и лиц без гражданства к объекту культурного наследия, указанных в **Приложении № 4** Договору;

– соблюдение установленных Законом об объектах культурного наследия ограничений права пользования данным объектом культурного наследия, требований к его сохранению, содержанию и использованию, обеспечению доступа к данному объекту культурного наследия, сохранению его облика и интерьера, соблюдение особого режима использования земель в границах охранной зоны данного объекта культурного наследия и включение в договор купли-продажи соответствующих обязанностей покупателя;

– выполнение иных требований, предусмотренных действующим законодательством РФ в отношении объектов культурного наследия.

2. ЦЕНА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

2.1. Стоимость Помещения по итогам повторных торгов, указанных в пункте 1.3 Договора и проведенных на электронной торговой площадке АукционPRO (ООО «АукционПро»; ИНН 7734480699, ОГРН 1237700465749; адрес: 123298, город Москва, улица Народного ополчения, д. 38, к. 3, далее – ЭТП), размещенной на сайте https://au-pro.ru в сети Интернет (код торгов № [•]), составляет [•] рублей, без НДС. Цена определяется по предложению Покупателя о цене, представленному в установленный срок, при условии, что предложенная цена не ниже начальной цены продажи лота № 1. Если Покупатель является единственным допущенным участником, его заявка соответствует условиям конкурса и он не представил предложение о цене в установленный срок, цена Помещения равна начальной цене продажи лота № 1 на повторных торгах и составляет 453 484 800 рублей. Реализация Помещения не признается объектом обложения НДС в соответствии с подпунктом 15 пункта 2 статьи 146 Налогового кодекса Российской Федерации.

2.2. Указанная в пункте 2.1 Договора цена является твердой и окончательной. Никакие обстоятельства не могут быть основанием для предъявления Покупателем требования о пересмотре цены Помещения.

2.3. Перечисленный Покупателем Задаток в сумме по Лоту № 1 в размере [•] рублей, что подтверждается [•], засчитывается в счет оплаты стоимости Помещения, указанной в пункте 2.1 настоящего Договора.

2.4. Подлежащая оплате оставшаяся часть стоимости Помещения (за вычетом задатка) составляет [•] рублей.

2.5. Оплата Покупателем суммы денежных средств, указанных в пункте 2.4 Договора, производится не позднее чем в течение 30 (тридцати) календарных дней с даты подписания Договора путем перечисления на расчетный счет Продавца по реквизитам, указанным в настоящем Договоре.

2.6. Покупатель вправе исполнить обязательства по оплате, указанные в пункте 2.5 Договора, досрочно.

2.7. Покупатель считается полностью исполнившим свои обязательства перед Продавцом по оплате стоимости Помещения с момента поступления на расчетный счет Продавца денежной суммы, указанной в пункте 2.4 настоящего Договора.

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Обязанности Покупателя:

3.1.1. Покупатель обязуется принять от Продавца Помещение и оплатить его стоимость в соответствии с разделом 2 настоящего Договора.

3.1.2. Покупатель обязуется исполнять требования, указанные в пункте 1.6 настоящего Договора.

3.1.3. Покупатель самостоятельно предпринимает меры по государственной регистрации перехода права собственности на Помещение и снятию обременений, указанных в пунктах 1.4, 1.5 Договора. Расходы на регистрационные действия несет Покупатель.

3.2. Обязанности Продавца:

3.2.1. Продавец обязуется передать Помещение Покупателю в фактическое владение и пользование в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента исполнения Покупателем своих обязательств по оплате Помещения в полном объеме.

3.2.2. Продавец обязуется передать Покупателю необходимые документы в отношении Помещения в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента исполнения Покупателем своих обязательств по оплате Помещения в полном объеме.

3.2.3. Продавец обязуется содействовать Покупателю в государственной регистрации перехода права собственности на Помещение и снятию обременений в отношении Помещения.

3.2.4. Продавец самостоятельно уведомляет арендаторов Помещения, Департамент культурного наследия города Москвы о переходе права собственности на Помещение.

4. ПЕРЕХОД ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ

4.1. Передача Помещения оформляется посредством подписания Сторонами акта приема-передачи.

4.2. С даты подписания Сторонами акта приема-передачи бремя содержания Помещения и риск случайной гибели или случайного повреждения Помещения переходит к Покупателю.

4.3. Право собственности на Помещение возникает у Покупателя с момента государственной регистрации перехода права собственности от Продавца к Покупателю.

4.4. Переход права собственности на Помещение от Продавца к Покупателю влечет перемену стороны в договорах аренды и переход к Покупателю права на получение арендной платы.

При приостановлении государственной регистрации либо отказе в регистрации Сторона, получившая уведомление или решение органа регистрации прав, направляет его копию другой Стороне в течение 3 (трех) рабочих дней. Стороны принимают зависящие от них меры для устранения причин приостановления или отказа.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего обязательств по настоящему Договору виновная сторона несет ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

5.2. За нарушение Покупателем срока уплаты цены Договора Продавец вправе потребовать от Покупателя уплаты пени в размере [•] от не уплаченной в срок суммы за каждый день просрочки. При просрочке оплаты Продавец вправе приостановить передачу Помещения и документов до полной оплаты цены Договора.

5.3. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Покупателем обязательства по оплате и срокам, указанных в разделе 2 настоящего Договора, Продавец вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения своих обязательств по настоящему Договору, письменно уведомив Покупателя о расторжении Договора.

5.4. Об одностороннем отказе от исполнения Договора в соответствии с пунктом 5.2 Договора Продавец уведомляет Покупателя путем направления соответствующего уведомления средствами почтовой связи на адрес места нахождения Покупателя.

5.5. В случае одностороннего отказа Продавца от исполнения Договора, последний считается расторгнутым с момента получения Покупателем уведомления об отказе от Договора. Уклонение Покупателя от получения уведомления об одностороннем внесудебном порядке отказа от исполнения Договора не может трактоваться как ненадлежащее уведомление.

5.6. При расторжении Договора Покупателю возвращаются все денежные средства, полученные от него в оплату Помещения, за исключением ранее оплаченного задатка в размере, указанном в пункте 2.3 Договора

6. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

6.1. Все спорные вопросы, возникающие при исполнении обязательств по Договору, разрешаются Сторонами путем переговоров, а в случае недостижения договоренности передаются на разрешение в Арбитражный суд города Москвы.

7. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

7.1. Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует до момента выполнения обязательств каждой из Сторон.

7.2. Неотъемлемым приложением к договору купли-продажи является:

- перечень договоров аренды, заключенных в отношении части помещений – **Приложение № 1**;
- утвержденное Приказом Департамента культурного наследия города Москвы от 23.11.2020 № 716 охранное обязательство собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия федерального значения (памятника) «Дом» – **Приложение № 2**;
- состав (перечень) видов работ по сохранению объекта культурного наследия, выявленного объекта культурного наследия и сроки (периодичность) их проведения (согласно письму Департамента культурного наследия города Москвы № ДКН-16-44-1185/25-1) – **Приложение № 3**;
- условия доступа граждан Российской Федерации, иностранных граждан и лиц без гражданства к объекту культурного наследия (согласно письму Департамента культурного наследия города Москвы № ДКН-16-44-1185/25-2) – **Приложение № 4**;
- паспорт объекта культурного наследия **– Приложение № 5**;
- акт технического состояния объекта культурного наследия № ДКН-16-44-1185/25 от 16.04.2025 **– Приложение № 6**.

7.3. Любые изменения и дополнения к Договору действительны при условии, что они совершены в письменной форме и подписаны надлежаще уполномоченными на то представителями сторон.

7.4. Все уведомления и сообщения должны направляться в письменной форме. Сообщения будут считаться отправленными надлежащим образом, если они посланы заказным письмом или доставлены нарочно под отметку получателя.

7.5. Договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, для каждой из сторон, а также – для ППК «Роскадастр».

8. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Продавец	**Покупатель**
АО «Север инвест»	[•]
ИНН 9710045732	[•]
ОГРН 5177746344353	
КПП 770101001	
р/с 40702810012020655136	

банк получателя: Филиал «Корпоративный» ПАО «Совкомбанк» (г. Москва)

к/с 30101810445250000360 в ГУ Банка России по ЦФО

БИК 044525360

_____/_____/ _____/_____/