

**УТВЕРЖДЕНО:**

Решением Совета директоров  
АО «Морпорт Сочи»  
от 12.07.2018 г., протокол № 139

**КОНКУРСНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ**

**на продажу недвижимого имущества и иного имущества**

**город Сочи  
2018 г.**

## ИЗВЕЩЕНИЕ О ПРОВЕДЕНИИ КОНКУРСА

АО «Морпорт Сочи» приглашает принять участие в открытом конкурсе по продаже недвижимого имущества и иного имущества, указанного в приложении № 1 к настоящей конкурсной документации.

№ п/п	Наименование пункта	Информация
1.	Наименование, место нахождения, почтовый адрес, адрес электронной почты, номер контактного телефона организатора конкурса	АО «Морпорт Сочи» Место нахождения/ Почтовый адрес: 354000, Краснодарский край, г. Сочи, ул. Войкова, д.1 Тел. (8622) 609-646, (8622)-609-764 Факс (8622) 609-609 e-mail: info@morport-sochi.ru
2.	Предмет конкурса	Открытый конкурс по продаже здания выставочно-презентационного комплекса и связанных с ним объектов (г. Сочи, ул. Несебрская, 1«Б», ул. Несебрская, 11). Перечень имущества представлен в конкурсной документации (приложение № 1).
3.	Начальная цена предмета конкурса (включая НДС 18%)	690 000 000 рублей.
4.	Существующие ограничения /обременения объекта продажи	Объект обременен правами аренды третьих лиц (информация указана в приложении № 1 к конкурсной документации).
5.	Срок и место подачи заявок	<ul style="list-style-type: none"> <li>• дата и время начала подачи заявок на участие в открытом конкурсе: 13 июля 2018 года, 10 часов 00 минут по московскому времени.</li> <li>• дата и время окончания подачи заявок на участие в открытом конкурсе: 14 августа 2018 года, 17 часов 00 минут по московскому времени.</li> <li>• место подачи заявок: по месту нахождения организатора конкурса (354000 Краснодарский край, г. Сочи, ул. Войкова, 1)</li> </ul>
6.	Место, дата и время вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе.	По месту нахождения организатора конкурса – 354000 Краснодарский край, г. Сочи, ул. Войкова, 1 (приемная генерального директора).  15 августа 2018 года в 10 часов 00 минут по московскому времени.
7.	Место и дата рассмотрения заявок на участие в конкурсе.	354000, Краснодарский край, г. Сочи, ул. Войкова, 1 Дата и время начала рассмотрения заявок: 15 августа 2018 года в 14 часов 00 минут по московскому времени.  Дата и время окончания рассмотрения заявок: 16 августа 2018 года в 17 часов 00 минут по московскому времени.

8.	Место и дата оценки и сопоставления заявок и подведения итогов конкурса (день проведения конкурса)	354000, Краснодарский край, г. Сочи, ул. Войкова, 1. 17 августа 2018 года в 10 часов 00 минут по московскому времени.
9.	Дополнительные условия	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Предлагаемый претендентом на участие в конкурсе порядок расчетов за приобретаемое имущество должен предусматривать уплату первоначального платежа (аванса) в размере не менее 170 000 000 рублей.</li> <li>2. Максимальный срок оплаты предмета конкурса, предлагаемый претендентом, не должен превышать 18 календарных месяцев от месяца внесения аванса.</li> <li>3. Победитель конкурса обязуется заключить с организатором конкурса договор о залоге приобретаемого недвижимого имущества (договор ипотеки) в порядке и на условиях, предусмотренных в приложении № 6 к конкурсной документации (проект договора купли-продажи, пункт 3.3.4).</li> </ol>
10.	Обеспечение заявки на участие в конкурсе (далее - «обеспечение заявки»)	69 000 000 рублей. НДС не предусмотрен.
11.	Публикация информации о проведении конкурса	<p>Информация о проведении конкурса размещена в следующих средствах массовой информации: газета «Экспресс Ва-БанкЪ Сочи», газета «Кубанские новости»</p> <p>Конкурсная документация размещена на сайте организатора конкурса в сети Интернет: <a href="http://www.morport-sochi.ru">www.morport-sochi.ru</a></p>

### Термины и определения

В настоящей конкурсной документации использованы следующие определения:

**конкурс** – форма торгов, победителем которых признается лицо, которое по заключению конкурсной комиссии, заранее назначенной организатором торгов, предложило лучшие условия.

**конкурсная комиссия (комиссия)**: определенная организатором конкурса комиссия, уполномоченная для принятия решений по рассмотрению, оценке и сопоставлению конкурсных заявок и определению победителя конкурса.

**организатор конкурса (организатор торгов)** – Акционерное общество «Сочинский морской торговый порт» (АО «Морпорт Сочи»)

**участник конкурса (участник)** – любое юридическое или физическое лицо, независимо от организационно-правовой формы, формы собственности, которые соответствуют требованиям, установленным организатором конкурса в конкурсной документации;

**договор купли-продажи (договор)** – соглашение между сторонами об установлении, изменении или прекращении гражданских прав и обязанностей в отношении по отчуждению предмета конкурса;

**конкурсная документация** – комплект документов, содержащих информацию о характеристиках предмета конкурса, об условиях и процедуре проведения конкурса, о требованиях к заявке и к участникам конкурса, критериях оценки, сопоставления и определения победителя конкурса и заключения договора;

**конкурсная заявка (заявка)** – комплект документов, составленный участником кон-

курса в соответствии с требованиями конкурсной документации, подтверждающий согласие участника на участие в конкурсе и содержащий предложение заключить договор в отношении предмета конкурса и условия приобретения предмета конкурса;

**предмет конкурса** – движимое и недвижимое имущество, указанное в п.1.1. настоящей конкурсной документации.

**извещение о проведении конкурса** – документ, содержащий сведения о времени, месте и форме конкурса, о его предмете, о существующих обременениях продаваемого имущества и о порядке проведения конкурса, в том числе об оформлении участия в конкурсе, определении лица, выигравшего конкурс, а также сведения о начальной цене.

## 1. Общие положения.

1.1. Настоящая конкурсная документация определяет порядок и условия оформления и подачи заявок на участие в конкурсе по продаже следующего имущества:

### 1.1.1. Недвижимое имущество:

- нежилое здание:

площадь: 6710,5 кв.м.

этажность: 4

кадастровый номер: 23:49:0204024:1006

адрес: Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, Несебрская, д. 1 Б

- сооружение (площадка городской активности):

площадь: 2587,8 кв.м.,

кадастровый номер: 23:49:0204024:1008

адрес: Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, Несебрская, д. 11

### 1.1.2. 1/2 доли в праве общей долевой собственности на недвижимое имущество:

- сооружение (открытая стоянка для автомобилей маломобильных групп населения на 21 м/м):

площадь застройки: 778 кв.м.,

кадастровый номер: 23:49:0204024:1012

адрес: Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, Несебрская, д. 11

- сооружение (открытая стоянка для автомобилей на 189 м/м):

площадь застройки: 3282,4 кв.м.,

кадастровый номер: 23:49:0204024:1010

адрес: Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, Несебрская, д. 11

- сооружение (велодорожка со стоянкой на 100 вел./мест)

площадь застройки: 173,7 кв.м.,

кадастровый номер: 23:49:0204024:1009

адрес: Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, Несебрская, д. 11

1.1.3 Имущество, не относящееся к недвижимому имуществу, перечень которого указан в приложении № 1 к настоящей конкурсной документации.

Описание и характеристики предмета конкурса приведены в приложении № 1 к настоящей конкурсной документации.

1.2. Участник конкурса должен соответствовать всем требованиям, предъявляемым действующим законодательством и конкурсной документацией в соответствии с предметом конкурса.

1.3. Для участия в конкурсе участник предоставляет конкурсную заявку в порядке, в сроки и на условиях, изложенных в извещении и конкурсной документации.

1.4. В любое время до истечения срока подачи заявок, но не позднее 5 календарных дней до истечения срока подачи заявок, организатор конкурса может по своей собственной инициативе либо в ответ на запрос о разъяснении со стороны участника, внести изменения в извещение о проведении конкурса и конкурсную документацию. Изменения, вносимые в извещение о проведении конкурса и конкурсную документацию, разъяснения положений такой документации размещаются организатором конкурса на сайте организатора конкурса не позднее чем в течение трех дней со дня принятия решения о внесении указанных изменений, предоставления указанных разъяснений.

1.5. Извещение о проведении конкурса и конкурсная документация являются адресованным неопределенному кругу лиц предложением направлять оферты на заключение договора на продажу имущества, являющегося предметом настоящего конкурса.

1.6. Конкурсная заявка участника конкурса имеет правовой статус оферты и будет рассматриваться организатором конкурса в соответствии с этим (в том числе, в целях применения пункта 5.8. документации).

## **2. Требования к участникам конкурса.**

2.1. Участником настоящего конкурса может быть любое физическое или юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, формы собственности, которое удовлетворяет следующим требованиям:

- 1) в отношении участника конкурса (юридического лица, индивидуального предпринимателя) не проводится процедура ликвидации (банкротства) и не имеется оснований для проведения такой процедуры;
- 2) деятельность участника конкурса не должна быть приостановлена в порядке, предусмотренном Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях, и не имеется оснований для приостановления деятельности;
- 3) подача заявки на участие в конкурсе в срок, установленный в извещении о проведении конкурса и по форме, установленной в конкурсной документации;
- 4) представление всех прилагаемых к заявке документов и сведений об участнике конкурса, предусмотренных конкурсной документацией;
- 5) внесение обеспечения заявки в сумме, предусмотренной в извещении, в соответствии с условиями конкурсной документации.

## **3. Порядок подготовки и подачи конкурсной заявки**

### **3.1. Язык документов, входящих в состав конкурсной заявки**

3.1.1. Заявка и вся корреспонденция, связанная с этой заявкой, должны быть написаны на русском языке. Любые вспомогательные документы и печатные материалы, представленные участником конкурса на иностранном языке, сопровождаются надлежаще удостоверенным переводом на русский язык.

3.1.2. При описании условий и предложений участниками конкурса должны применяться общепринятые обозначения и наименования в соответствии с требованиями действующего законодательства.

### **3.2. Валюта и затраты на подготовку конкурсной заявки**

3.2.1. Цены в конкурсной заявке должны быть выражены в российских рублях.

3.2.2. Участник конкурса несет все расходы, связанные с подготовкой конкурсной заявки и участием в конкурсе. Организатор конкурса не несет ответственность и не имеет обязательства в связи с такими расходами независимо от результатов конкурса.

### 3.3. Обеспечение конкурсной заявки

3.3.1. Участники конкурса вносят обеспечение заявки в размере 10 % от начальной стоимости предмета конкурса, что составляет 69 000 000 (шестьдесят девять миллионов) рублей (НДС не предусмотрен).

3.3.2. Обеспечение заявки должно быть зачислено организатору конкурса до 17 часов 00 минут (время московское) «14» августа 2018 года единым платежом в валюте Российской Федерации по следующим реквизитам организатора конкурса:

Получатель:	АО «Морпорт Сочи»
ИНН	2320072713
КПП	232001001
Расчетный счет	40702810306300004551
Банк	Филиал Банка ВТБ (ПАО) в г. Ростове-на-Дону, г. Ростов-на-Дону
Корреспондентский счет	30101810300000000999
БИК	046015999

В строке «Назначение платежа» указывается: «Обеспечение заявки согласно условиям конкурса по продаже недвижимого имущества и иного имущества».

3.3.3. В случае отзыва участником в установленном порядке заявки до даты окончания приема заявок сумма обеспечения заявки подлежит возврату в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня поступления уведомления об отзыве заявки.

3.3.4. Суммы обеспечения заявки, внесенные участниками конкурса, возвращаются участникам конкурса в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания протокола оценки и сопоставления заявок на участие в конкурсе и подведения итогов конкурса (день проведения конкурса), за исключением случаев, предусмотренных в п. 3.3.5 и п. 5.8. настоящей документации.

3.3.5. Сумма обеспечения заявки на участие в конкурсе, внесенная лицом, признанным победителем конкурса, подлежит зачету в счет оплаты (исполнения денежных обязательств победителя конкурса) по условиям договора купли-продажи, подлежащего заключению между организатором конкурса и таким лицом по итогам конкурса.

3.3.6. Сумма обеспечения заявки не подлежит возврату при уклонении от заключения договора купли-продажи в случаях, предусмотренных пунктами 5.8. и 7.3. конкурсной документации.

### 3.4. Требования и порядок оформления конкурсной заявки.

3.4.1. Конкурсная заявка подается участником конкурса в письменной форме в запечатанном конверте. Заявка подлежит заполнению по форме приложения № 2 к конкурсной документации.

3.4.2. На конверте указывается наименование и почтовый адрес участника, наименование и почтовый адрес организатора конкурса, а также наименование предмета конкурса, на участие в котором подается заявка: **«В конкурсную комиссию АО «Морпорт Сочи» по продаже имущества»**.

3.4.3. В случае если заявка и/или прилагаемые к заявке документы оформлены на двух и более листах, все листы заявки на участие в конкурсе и прилагаемых к заявке документов должны быть пронумерованы и прошиты с заверением в месте прошивки подписью участника или уполномоченного им лица и печатью (при наличии). При оформлении заявки на уча-

ствие в конкурсе и прилагаемых к ней документов допускается прошивка/заверение документов одним пакетом либо каждого документа в отдельности.

3.4.4. Заявка должна быть подписана участником конкурса или уполномоченным им лицом, скреплена печатью участника конкурса (при наличии печати) и должна содержать описание входящих в состав заявки документов.

3.4.5. Подчистки и исправления в документах не допускаются, за исключением исправлений, заверенных лицами, подписавшими заявку на участие в конкурсе (или лицами, действующими на основании доверенности).

3.4.6. Не допускается использование факсимиле при подписании заявки на участие в конкурсе. Документы должны быть подписаны собственноручно участником конкурса или лицом, уполномоченным таким участником.

3.4.7. Если конверт не запечатан и не помечен в соответствии с требованиями конкурсной документации, соответствующий конверт признается не соответствующим конкурсной документации, не участвует в конкурсе, организатор конкурса не несет ответственности в случае его потери или вскрытия раньше срока.

3.4.8. Документы, представленные в составе конкурсной заявки, участникам не возвращаются.

3.4.9. Документы, представляемые иностранными лицами, должны быть легализованы в установленном порядке и иметь нотариально заверенный перевод на русский язык.

### **3.5. Порядок подачи конкурсных заявок**

3.5.1. Запечатанные конверты с конкурсными заявками подлежат подаче в сроки и в месте, указанные в извещении о проведении конкурса, и могут быть представлены нарочно либо направлены по почте.

3.5.2. Все заявки на участие в конкурсе, полученные до истечения срока подачи заявок на участие в конкурсе, регистрируются в журнале регистрации поступления заявок с указанием даты и времени поступления. По требованию участника конкурса, организатор конкурса выдает расписку о получении запечатанного конверта с заявкой на участие в конкурсе, с указанием даты и времени его получения.

3.5.3. Конверты с заявками на участие в конкурсе, полученные организатором конкурса после окончания срока подачи заявок на участие в конкурсе, установленного конкурсной документацией, не принимаются, не рассматриваются и направляются участникам конкурса, подавшим такие заявки, в течение трех рабочих дней с момента получения заявок без нарушения целостности конверта, в котором была подана такая заявка. Конверты с заявками на участие в конкурсе, полученные организатором конкурса после окончания срока подачи заявок на участие в конкурсе, установленного конкурсной документацией, вскрываются только в случае, если на конверте не указаны почтовый адрес (для юридического лица) или сведения о месте жительства (для физического лица) участника конкурса.

### **3.6. Внесение изменений в конкурсную заявку и ее отзыв**

3.6.1. Участник вправе изменить или отозвать ранее поданную заявку на участие в конкурсе в порядке, предусмотренном конкурсной документацией. Изменение и (или) отзыв заявок на участие в конкурсе после истечения срока подачи заявок на участие в конкурсе, установленного конкурсной документацией, не допускается.

3.6.2. Изменения в конкурсную заявку допускаются в виде изменения цены и сроков оплаты имущества либо путем замены/дополнения указанных в п. 3.7.1. конкурсной документации документов.

Изменения в части цены и сроков оплаты имущества вносятся путем подачи участником изменения в заявку по форме Приложения № 3. При этом вместе с изменением заявки представляются документы об одобрении сделки на измененных условиях (либо документ, подтверждающий отсутствие необходимости одобрения). Иные документы, предусмотренные п. 3.7.1. конкурсной документации, не представляются.

Изменения в заявку, не связанные с изменением цены и сроков оплаты имущества и касающиеся замены/дополнения указанных в п. 3.7.1. конкурсной документации документов, осуществляются путем направления участником соответствующего документа/документов.

Изменения в заявку сопровождаются направлением участником конкурса в адрес организатора конкурса уведомления об изменении заявки с указанием характера изменений. Указанное уведомление, изменение заявки и прилагаемые к изменению заявки документы подаются в запечатанном конверте с указанием на конверте наименования и адреса участника, наименования конкурса, а также указанием на то, что содержимое конверта является изменением конкурсной заявки. Изменения в заявку представляются организатору конкурса в порядке, предусмотренном в п. 3.5.1. документации.

В случае подачи участником конкурса изменений в заявку заявка соответствующего участника конкурса на участие в конкурсе считается поданной с момента подачи изменений в заявку.

3.6.3. Для отзыва конкурсной заявки участник направляет организатору конкурса уведомление, в котором указываются сведения о наименовании участника и наименовании предмета конкурса, по которому была представлена заявка.

3.6.4. Уведомление об изменении или отзыве конкурсной заявки должно быть подписано участником конкурса или уполномоченным им лицом и скреплено печатью участника конкурса (при наличии печати).

### **3.7. Документы, входящие в состав заявки на участие в конкурсе**

3.7.1. К заявке на участие в конкурсе, подготовленной участником по форме, указанной в конкурсной документации (приложение № 2), должны прилагаться следующие документы:

1. Платежный документ с отметкой банка об исполнении, подтверждающий внесение участником конкурса обеспечения заявки, в сумме, указанной в извещении о проведении конкурса.
2. Выписка из единого государственного реестра юридических лиц/индивидуальных предпринимателей, полученная не ранее чем за 1 месяц до даты подачи заявки (для юридических лиц и индивидуальных предпринимателей).
3. Нотариально заверенная копия документа, удостоверяющего личность участника (для физических лиц) и нотариально заверенная копия свидетельства о регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя (для индивидуальных предпринимателей).
4. Нотариально заверенное согласие супруга участника на приобретение предмета конкурса на условиях, указанных в заявке, либо справка органов ЗАГС об отсутствии зарегистрированного брака (для физических лиц, включая индивидуальных предпринимателей).
5. Документ за подписью участника, скрепленный печатью (при наличии), подтверждающий соответствие требованиям, предусмотренным в подпунктах 1 и 2 пункта 2.1. настоящей документации (для юридических лиц и индивидуальных предпринимателей).
6. Для юридических лиц (дополнительно к документам, указанным в пунктах 1, 2, 5):
  - нотариально заверенные копии учредительных документов и свидетельства о регистрации юридического лица. Иностранное юридическое лицо представляет нотариально заверенные копии учредительных документов и выписки из торгового



реестра страны происхождения или иное эквивалентное доказательство юридического статуса;

- письменное решение (оригинал, заверенная подписью руководителя и печатью организации (при наличии) копия, выписка из решения) соответствующего органа управления участника, подтверждающее одобрение приобретения имущества, если это необходимо в соответствии с учредительными документами участника и законодательством страны, в которой зарегистрирован участник, либо документ, подтверждающий отсутствие необходимости одобрения (за подписью руководителя и печатью организации (при наличии));
  - оригиналы, либо заверенные подписью руководителя и печатью организации (при наличии) копии документов, подтверждающих полномочия лица, подписавшего заявку;
  - бухгалтерские балансы, отчеты о финансовых результатах за предшествующий год и на последнюю отчетную дату, предшествующую дате подачи заявки (копии, заверенные подписью руководителя и печатью организации (при наличии));
  - анкета по установленному образцу (Приложение № 4).
7. Опись представленных документов, подписанная уполномоченным лицом участника (Приложение № 5);
  8. Доверенность на лицо, имеющее право действовать от имени участника, если заявка подается представителем участника, оформленная в соответствии с требованиями, установленными законодательством РФ.

3.7.2. Все документы, представленные участником, должны быть заверены подписью участника (уполномоченного лица) и скреплены печатью (при наличии), содержащиеся в документах сведения не должны допускать двойственных толкований, финансовая документация должна быть представлена за тот отчетный период, который указан в конкурсной документации, исправления, имеющиеся в документации, должны быть заверены подписью участника (уполномоченного лица) и скреплены печатью (при наличии).

#### **4. Вскрытие конвертов с конкурсными заявками**

4.1. Поступившие организатору конкурса до окончания срока подачи конкурсных заявок конверты с заявками на участие в конкурсе вскрываются комиссией в день, время и в месте, указанные в извещении о проведении открытого конкурса. Организатор конкурса вправе проводить аудио/видео запись процедуры вскрытия конвертов (для использования в целях проведения конкурса без возможности предоставления в дальнейшем участникам конкурса).

4.2. При вскрытии конвертов с заявками на участие в конкурсе объявляются и заносятся в протокол: наименование (для юридического лица) или фамилия, имя, отчество (для физического лица/индивидуального предпринимателя) и почтовый адрес каждого участника, наличие сведений и документов, предусмотренных конкурсной документацией.

4.3. Протокол вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе составляется и подписывается всеми присутствующими членами комиссии в день вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе.

4.4. После процедуры вскрытия конвертов все поступившие до этого момента конкурсные заявки становятся собственностью организатора конкурса и возврату участникам не подлежат.

4.5. Если до окончания установленного конкурсной документацией срока подачи заявок на участие в конкурсе организатором конкурса не будет получено ни одной заявки на участие в конкурсе либо будет получена только одна заявка на участие в конкурсе, конкурс будет признан несостоявшимся (п. 5 ст. 447 Гражданского кодекса РФ).

4.6. Если до окончания установленного конкурсной документацией срока подачи заявок на участие в конкурсе организатором конкурса будет получена только одна заявка на участие в конкурсе, комиссия осуществляет вскрытие конверта с такой заявкой и рассмотрение ее в порядке, установленном настоящей документацией.

4.7. Участники и/или их представители, подавшие заявки на участие в конкурсе, вправе присутствовать при проведении вскрытия конвертов с конкурсными заявками. От каждого участника могут присутствовать не более 2-х представителей. Полномочия представителей подтверждаются оригиналом доверенности, выданной участником конкурса.

## **5. Порядок рассмотрения конкурсных заявок, условия их отклонения**

5.1. Комиссия в срок, указанный в извещении, рассматривает заявки на участие в конкурсе с целью определения соответствия участника требованиям, установленным конкурсной документацией, и соответствия заявки на участие в конкурсе, поданной таким участником, требованиям к заявкам на участие в конкурсе, установленным конкурсной документацией.

5.2. По результатам рассмотрения заявок на участие в конкурсе комиссией принимается решение о допуске участника к участию в конкурсе или об отказе в допуске к участию в конкурсе.

5.3. Комиссия отклоняет заявку на участие в конкурсе, если участник конкурса, подавший ее, не соответствует требованиям к участнику конкурса, указанным в разделе 2 конкурсной документации, или такая заявка признана не соответствующей требованиям, указанным в разделе 3 конкурсной документации.

Участнику конкурса будет отказано в допуске к участию в конкурсе в случаях:

1) отсутствия оригиналов либо надлежаще заверенных копий документов, а также иных сведений, требование о наличии которых установлено конкурсной документацией, либо наличия в таких документах недостоверных сведений/сведений, не подтверждаемых официальными данными в общем доступе;

2) несоответствия участника требованиям к участникам конкурса, установленным конкурсной документацией;

3) несоответствия заявки на участие в конкурсе требованиям конкурсной документации, в том числе несоответствия требованиям к содержанию, форме, оформлению и составу заявки, а также несоответствия в части допустимых сроков оплаты имущества и начальной цены имущества (указание цены ниже начальной);

4) отсутствия документа, подтверждающего внесение денежных средств в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе (при отсутствии у организатора конкурса информации о поступлении денежных средств);

5) отсутствия решения об одобрении или о совершении крупной сделки, если требование о необходимости наличия такого решения для совершения крупной сделки установлено законодательством страны регистрации участника конкурса, учредительными документами юридического лица и если для участника сделка по приобретению предмета конкурса будет являться крупной сделкой;

6) отсутствия нотариально заверенного согласия супруга участника на приобретение предмета конкурса на условиях, указанных в заявке, либо справки органов ЗАГС об отсутствии зарегистрированного брака (для физических лиц, включая индивидуальных предпринимателей).

5.4. В случае установления недостоверности сведений и информации, содержащейся в документах, представленных участником конкурса в составе заявки, комиссия обязана отстранить такого участника от участия в конкурсе на любом этапе его проведения, за исклю-

чением случаев наличия возможности проверки/получения необходимой информации в общедоступных источниках.

5.5. В ходе рассмотрения заявок на участие в конкурсе комиссия при необходимости вправе потребовать от участника конкурса разъяснения сведений, содержащихся в заявках на участие в конкурсе. Требования, направленные на изменение содержания заявки на участие в конкурсе, а также разъяснения участника конкурса, изменяющие суть предложения, содержащегося в поданной таким участником заявке на участие в конкурсе, не допускаются.

5.6. Запрос о разъяснении сведений, содержащихся в заявке на участие в конкурсе, направляется участнику конкурса по мере рассмотрения заявок в тот же день. Участник конкурса направляет ответ на такой запрос не позднее следующего рабочего дня со дня получения такого запроса (но не позднее даты и времени окончания рассмотрения заявок). Запрос о разъяснении сведений и ответ на такой запрос оформляются в письменной форме за подписью уполномоченных лиц. В целях получения разъяснений заявки допускается использование средств электронной/факсимильной связи (с досылom оригинала).

5.7. Если на основании результатов рассмотрения заявок на участие в конкурсе, конкурсной комиссией будет принято решение об отклонении заявок всех участников, либо о соответствии требованиям конкурсной документации только одного участника, конкурс признается несостоявшимся (п. 5 ст. 447 Гражданского кодекса РФ), о чем комиссией составляется соответствующий протокол.

5.8. В случае если в установленный срок приема заявок подана только одна заявка на участие в конкурсе, которая признана конкурсной комиссией отвечающей требованиям конкурсной документации и условиям конкурса, либо из числа поданных заявок к участию в конкурсе допущена только одна заявка, договор купли-продажи подлежит подписанию с лицом, представившим такую заявку, на условиях, указанных в соответствующей заявке (в соответствии с положениями ст.ст. 433 и 438 Гражданского кодекса РФ и с учетом акцепта организатором конкурса предложения указанного лица о приобретении имущества). Сумма обеспечения заявки, внесенная указанным лицом, подлежит зачету в счет оплаты (исполнения денежных обязательств) по условиям договора купли-продажи.

Организатор конкурса в течение 3 (трех) рабочих дней направляет указанному в настоящем пункте лицу проект договора купли-продажи. Не позднее 3 (трех) рабочих дней после получения проекта договора указанное лицо должно подписать договор и представить все экземпляры договора организатору конкурса. В случае непредставления организатору конкурса в указанный срок подписанного договора лицо считается уклонившимся от заключения договора. Денежные средства, перечисленные в качестве обеспечения заявки, не возвращаются.

В случае уклонения указанного лица от заключения договора купли-продажи, организатор конкурса вправе обратиться в суд с требованием о понуждении заключить договор, а также о возмещении убытков, причиненных уклонением от заключения договора.

5.9. По результатам рассмотрения поступивших заявок комиссией в день окончания рассмотрения заявок на участие в конкурсе составляется протокол. Протокол подписывается всеми присутствующими членами комиссии.

## **6. Порядок оценки и сопоставления конкурсных заявок, определение победителя**

6.1. Комиссия в срок, указанный в извещении о проведении конкурса, осуществляет оценку и сопоставление заявок на участие в конкурсе с использованием критериев оценки заявок, предусмотренных конкурсной документацией.

6.2. Оценка заявок на участие в конкурсе осуществляется по сумме набранных баллов с использованием следующих критериев оценки заявок: цена приобретения (покупная цена)<sup>1</sup>, размер аванса (первоначального платежа) и график платежей. Баллы рассчитываются в соответствии с п. 6.4. конкурсной документации.

6.3. На основании результатов оценки и сопоставления заявок на участие в конкурсе комиссия присваивает каждой заявке на участие в конкурсе порядковый номер в порядке уменьшения степени выгоды содержащихся в них условий исполнения договора.

Заявке на участие в конкурсе, в которой содержатся лучшие условия исполнения договора, присваивается первый номер.

6.4. Баллы рассчитываются по формуле чистой приведенной стоимости (ЧПС, NPV), исходя из ставки 7% годовых, следующим образом:

6.4.1. Расчет суммы дисконтированных платежей (путем произведения показателей, указанных в столбцах II и III нижеуказанной таблицы, и последующего суммирования полученных в столбце IV значений):

№ месяца в котором осуществляется платеж	Размер платежа согласно заявке (руб.)	Дисконтный множитель	Результат дисконтированного платежа
I	II	III	IV (II*III)
0 (авансовый платеж)	Не менее 170 000 000	1,0000	
1	платеж	0,9944	
2	платеж	0,9888	
3	платеж	0,9832	
4	платеж	0,9777	
5	платеж	0,9722	
6	платеж	0,9667	
7	платеж	0,9613	
8	платеж	0,9559	
9	платеж	0,9505	
10	платеж	0,9452	
11	платеж	0,9399	
12	платеж	0,9346	
13	платеж	0,9293	
14	платеж	0,9241	
15	платеж	0,9189	

<sup>1</sup> В случае предложения участником покупной цены, превышающей начальную стоимость предмета конкурса, сумма превышения при заключении договора купли-продажи подлежит отнесению на покупную стоимость объекта недвижимости, указанного в п. 1.1. приложения № 1 к конкурсной документации.

16	платеж	0,9137	
17	платеж	0,9086	
18	платеж	0,9035	
<b>Сумма дисконтированных платежей, указанных в столбце IV</b>			

6.4.2. Расчет баллов производится путем деления суммы дисконтированных платежей на 10 000 000 (десять миллионов) и округления полученного числа вниз до целого числа.

6.5. Победителем конкурса признается участник конкурса, набравший наибольшее количество баллов и заявке которого присвоен первый номер. В случае, если несколько заявок на участие в конкурсе набирают одинаковое количество баллов, победившей признается заявка на участие в конкурсе, которая поступила ранее других заявок на участие в конкурсе, получивших такое же количество баллов.

6.6. В день проведения конкурса (день оценки и сопоставления заявок), лицо, признанное победителем конкурса и организатор конкурса подписывают протокол, в котором отражают результаты конкурса. Указанный протокол имеет силу договора (п. 6 ст. 448 Гражданского кодекса РФ).

## 7. Заключение договора по результатам проведенного конкурса

7.1. Не позднее 3 (трех) рабочих дней со дня подписания протокола, указанного в 6.6. настоящей конкурсной документации, организатор конкурса направляет победителю конкурса проект договора купли-продажи, который составляется путем включения в проект договора, прилагаемый к конкурсной документации (Приложение № 6), условий исполнения договора, предложенных победителем конкурса в заявке на участие в конкурсе.

7.2. В течение 3 (трех) рабочих дней после получения проекта договора победитель конкурса должен подписать договор и представить все экземпляры договора организатору конкурса.

7.3. В случае если в указанный в пункте 7.2. срок организатору конкурса не поступит подписанный победителем конкурса договор купли-продажи имущества (по форме приложения № 6 к конкурсной документации), победитель считается уклонившимся от заключения договора. Денежные средства, перечисленные в качестве задатка, не возвращаются.

7.4. В случае уклонения победителя конкурса от заключения договора, организатор конкурса вправе заключить договор с участником, которому по результатам оценки и сопоставления заявок на участие в конкурсе был присвоен второй номер, на условиях исполнения договора, предложенных данным участником в заявке на участие в конкурсе.

Проект договора подлежит направлению этому участнику в срок, не превышающий 3 (трех) рабочих дней с даты признания победителя конкурса уклонившимся от заключения договора. Участник конкурса, заявке которого на участие в конкурсе присвоен второй номер, вправе подписать договор и передать его организатору конкурса в порядке и в сроки, которые предусмотрены п. 7.2. настоящей документации или отказаться от заключения договора. В случае отказа участника, заявке которого присвоен второй номер, от подписания договора купли-продажи, организатор конкурса вправе заключить договор с участником, которому по результатам оценки и сопоставления заявок на участие в конкурсе был присвоен третий номер (далее в порядке ранжирования).

7.5. В случае уклонения победителя конкурса от заключения договора купли-продажи, организатор конкурса вправе обратиться в суд с требованием о понуждении заключить договор, а также о возмещении убытков, причиненных уклонением от заключения договора.

**Описание предмета конкурса****1. Недвижимое имущество:****1.1. нежилое здание:**

площадь: 6710,5 кв.м.

этажность: 4

кадастровый номер: 23:49:0204024:1006

местоположение: Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, Несебрская, д. 1 Б

Технические характеристики:

стены – *бетонные*,

отопление – *центральное*

водопровод/канализация – *от городской сети*

электричество – *скрытая проводка*

Начальная цена составляет 610 000 000,00 руб., в том числе НДС 18 % 93 050 847,46 руб.

Правоудостоверяющий документ: свидетельство о государственной регистрации права 23-АН 608032 от 06.04.2015 г., выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю; запись регистрации № 23-23-52/001-2014-459 от 24.01.2014 г.

**1.2. Сооружение (площадка городской активности):**

площадь: 2587,8 кв.м.,

кадастровый номер: 23:49:0204024:1008

местоположение: Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, Несебрская, д. 11

Начальная цена составляет 1 170 000,00 руб., в том числе НДС 18 % 178 474,58 руб.

Правоудостоверяющий документ: свидетельство о государственной регистрации права 23-АЛ 877286 от 28.01.2014 г., выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю; запись регистрации №23-23-52/060/2014-024 от 28.01.2014 г.

**1.3. доля (в размере 1/2) в праве общей долевой собственности на сооружение (открытая стоянка для автомобилей маломобильных групп населения на 21 м/м):**

площадь застройки: 778 кв.м.,

кадастровый номер: 23:49:0204024:1012

местоположение: Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, Несебрская, д. 11

Начальная цена составляет 325 000,00 руб., в том числе НДС 18 % 49 576,27 руб.

Правоудостоверяющий документ: свидетельство о государственной регистрации права 23-АЛ 871038 от 17.06.2014 г., выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю; запись регистрации №23-23-52/010/2014-349 от 06.06.2014 г.

**1.4. доля (в размере 1/2) в праве общей долевой собственности на сооружение (открытая стоянка для автомобилей на 189 м/м):**

площадь застройки: 3282,4 кв.м.,

кадастровый номер: 23:49:0204024:1010

местоположение: Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, Несебрская, д. 11

Начальная цена составляет 1 920 000,00 руб., в том числе НДС 18 % 292 881,36 руб.

Правоудостоверяющий документ: свидетельство о государственной регистрации права 23-АЛ 871037 от 17.06.2014 г., выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю; запись регистрации №23-23-52/010/2014-347 от 06.06.2014 г.

**1.5. доля (в размере 1/2) в праве общей долевой собственности на сооружение (велодорожка со стоянкой на 100 вел./мест):**

площадь застройки: 173,7 кв.м.,

кадастровый номер: 23:49:0204024:1009

местоположение: Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, Несебрская, д. 11

Начальная цена составляет 290 000,00руб., в том числе НДС 18 % 44 237,29 руб.

Правоудостоверяющий документ: свидетельство о государственной регистрации права 23-АЛ 871039 от 17.06.2014 г., выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю; запись регистрации №23-23-52/010/2014-351 от 06.06.2014 г.

**Существующие обременения:**

Объект недвижимости, указанный в п. 1.1., обременен правами аренды третьих лиц на основании следующих договоров аренды:

- 1) договор № 29 от 14.03.2016 г. с ООО «Генацвале-Сити» сроком до 01.06.2021 г.;
- 2) договор № 320 от 01.11.2017 г. с ООО «Элитный Сочи» сроком до 30.09.2018 г.;
- 3) договор № 327 от 21.11.2017 г. с ИП Гореленков Р.А. сроком до 31.10.2018 г.;
- 4) договор № 328 от 22.11.2017 г. с Варданяном А.А. сроком до 31.10.2018 г.;
- 5) договор № 351 от 21.12.2017 г. с ООО «БГ Консалтинг» сроком до 30.11.2018 г.;
- 6) договор № 352 от 21.12.2017 г. с ООО «УК» Инвест Холдинг» сроком до 30.11.2018г.;
- 7) договор № 353 от 22.12.2017 г. с ООО «КонтинентТехСтрой» сроком до 30.11.2018г.;
- 8) договор № 22 от 01.01.2018 г. с ООО «Российский морской регистр судоходства» сроком до 30.11.2018 г.;
- 9) договор № 27 от 01.01.2018 г. с Варданяном А.А. сроком до 31.11.2018 г.;
- 10) договор № 35 от 19.02.2018 г. с Сейдалиным С.К. сроком до 20.01.2019 г.;
- 11) договор № 60 от 28.03.2018 г. с ООО «АРТ-РЕТРО «Галерея-46» сроком до 28.02.2019г.;
- 12) договор № 62 от 30.03.2018 г. с Аветисовым Р.Г. сроком до 28.02.2019 г.;
- 13) договор № 137 от 25.05.2018 г. с ООО «Югтранстрой» сроком до 26.04.2019 г.
- 14) договор № 61 от 23.03.2018 ООО ПКФ «ИНСТАЛЬ» сроком до 30.08.2018
- 15) договор № 33 от 15.02.2018 г. Акуджба Х.В. сроком по 15.01.2019 г.
- 16) договор № 147 от 25.05.2018 г. ООО «Партнер» сроком 15.06.2019 г.
- 17) договор № 134 от 25.05.2018 г. ООО «Партнер» сроком 15.02.2021 г.

Договоры аренды предусматривают условие о праве арендодателя на односторонний немотивированный отказ от исполнения договора без каких-либо выплат и компенсаций в пользу арендатора. Отказ от договора осуществляется на основании письменного уведомления арендодателя: по договорам, указанным в подп. 1), 16), 17) – за 90 календарных дней, по остальным договорам – за 3 календарных дня.

Объект недвижимости, указанный в п. 1.2., обременен правами аренды третьих лиц на основании договора аренды:

- 1) договор № А 03-13/16 от 01.08.2016 г. с ООО «УК Гранд Марина» сроком до 01.08.2019 г.

Объект недвижимости, указанный в п. 1.4, обременен правами третьих лиц на основании заключенных договоров оказания услуг по предоставлению парковочных мест:

- 1) договор № 343 от 18.12.2017 г. с Голушко С.К. сроком по 30.11.2018 г.;
- 2) договор № 10 от 09.01.2018 г. ООО «КОНТИНЕНТ ТЕХСТРОЙ» сроком по 30.11.2018 г.;
- 3) договор № 344 от 18.12.2017 г. с Клименчук Г.М. сроком по 30.11.2018 г.;
- 4) договор № 335 от 07.12.2017 г. с Ращупкиным С.Н. сроком по 30.11.2018 г.;
- 5) договор № 345 от 18.12.2017 г. с Рубановым А.А. сроком по 30.11.2018 г.;
- 6) договор № 356 от 28.12.2017 г. с Серяковым А.В. сроком по 30.11.2018 г.;
- 7) договор № 4 от 09.01.2018 г. с Хлопяновым С.И. сроком по 30.11.2018 г.;
- 8) договор № 342 от 18.12.2017 г. с Сурковым А.М. сроком по 30.11.2018 г.;
- 9) договор № 26 от 01.02.2018 г. с Сурковым А.М. сроком по 31.12.2018 г.;
- 10) договор № 88 от 27.04.2018 г. с Сурковым А.М. сроком по 31.12.2018 г.;
- 11) договор № 20 от 01.01.2018 г. с ООО «Евро-Инвест» сроком по 30.11.2018 г.;
- 12) договор № 12 от 09.01.2018 г. с ООО «Группа компаний «Лагуна» сроком по 30.11.2018 г.;
- 13) договор № 13 от 09.01.2018 г. ООО «УК «Инвест Холдинг» сроком по 30.11.2018 г.;
- 14) договор № 341 от 18.12.2017 г. с Милютиным П.Б. сроком по 30.11.2018 г.;
- 15) договор № 23 от 01.02.2018 г. с Леоненко А.А. сроком по 31.12.2018 г.;
- 16) договор № 40 от 01.03.2018 г. с Перерва А.В. сроком по 30.11.2018 г.;
- 17) договор № 71 от 09.04.2018 г. Сейдалиным С.К. сроком по 20.01.2019 г.;
- 18) договор № 72 от 10.04.2018 г. с Аветисовым Р.Г. сроком по 10.03.2019 г.;
- 19) договор № 120 от 18.05.2018 г. с Шишмаревым А.А. сроком по 31.12.2018 г.;

Вышеуказанные договоры предусматривают условие о праве АО «Морпорт Сочи» на односторонний немотивированный отказ от исполнения договора без каких-либо выплат и компенсаций в пользу другой стороны. Отказ от договора осуществляется на основании письменного уведомления за 30 календарных дней даты расторжения.

В отношении объектов недвижимости, указанных в пунктах 1.1. и 1.2., установлено обременение в виде залога в пользу публичного акционерного общества «Новороссийское морское пароходство». Залогодержателем дано письменное согласие на отчуждение заложенного имущества третьим лицам. Организатор конкурса обязуется обеспечить прекращение залога к дате подачи документов на государственную регистрацию перехода права собственности по договору купли-продажи по итогам настоящего конкурса, для чего организатор конкурса обязуется обеспечить подачу соответствующих документов в регистрирующий орган не позднее 2 (двух) рабочих дней с даты подписания сторонами договора купли-продажи.

Организатор конкурса гарантирует, что предмет конкурса находится в собственности Продавца на законном основании, никому не отчужден, в споре, под арестом или запрещением не состоит, в доверительное управление, в качестве вклада в уставный капитал юридических лиц не передан, в отношении предмета конкурса не имеется иных обременений, кроме указанных в настоящей конкурсной документации.

Объекты недвижимости, указанные в п.1. настоящего приложения, расположены на следующих земельных участках, являющихся объектами федеральной собственности и принадлежащих АО «Морпорт Сочи» на праве аренды:



	Кадастровый номер	Площадь (кв.м.)	Реквизиты документов, являющихся основанием возникновения права аренды
1	23:49:0204024:13	23	Договор аренды № 4900005776 от 06.07.2010 г. и договор № 05-20/5-2147 от 12.07.2010 г. о переуступке прав и обязанностей по договору аренды.
2	23:49:0204024:16	355	
3	23:49:0204024:22	159	
4	23:49:0204024:21	88	
5	23:49:0204024:23	741	
6	23:49:0204024:20	293	
7	23:49:0204024:19	136	
8	23:49:0204024:26	4929	Договор аренды № 4900006283 от 27.01.2011 г. и договор № 13-1/5-2488 от 31.01.2011 г. о переуступке прав и обязанностей по договору аренды.
9	23:49:0000000:1167	22613	Договор № 0000000146/991-974/56 от 03.02.2011 г. и договор № 13-1/5-2489 от 05.02.2011 г. о переуступке прав и обязанностей по договору аренды.
10	23:49:0204024:17	146	Договор аренды № 4900006131 от 17.02.2011 г. и договор № 13-1/5-2509 от 17.02.2011 г. о переуступке прав и обязанностей по договору аренды.

## 2. Имущество, не относящееся к объектам недвижимости:

	Наименование имущества	Инвентарный номер	Начальная цена, с учетом НДС 18 % (руб.)
1	Устройство ограждения набережной реки Сочи	668	40 000,00
2	Устройство монолитного резервуара для воды (1/2 доля в праве собственности)	680	3 360 000,00
3	Устройство очистных сооружений поверхностных дождевых вод (1/2 доля в праве собственности)	681	465 000,00
4	Декоративная арка - вывеска фасадная (1/2 доля в праве собственности)	682	1 490 000,00
5	Канализационная насосная станция ливневых стоков (1/2 доля в праве собственности)	692	3 070 000,00
6	Дизельная электростанция аварийного электроснабжения (1/2 доля в праве собственности)	693	60 000,00
7	Устройство ливнестока (водоотводной канал)	679	13 880 000,00
8	Сети дождевой канализации грязных и чистых стоков	690	12 350 000,00
9	Регулятор давления	710	15 000,00
10	Блок передающий «Аргон РПД» (радиоканальная СПИ)	768	25 000,00
11	Тепловые сети	694	6 700 000,00

12	Сети электроснабжения 0,4 кВ	684	4 025 000,00
13	Сеть водопровода В-1	686	7 040 000,00
14	Сеть бытовой канализации (внутриплощадочная)	689	14 655 000,00
15	Сеть технического водопровода	687	345 000,00
16	Камера управления скважиной, насосное оборудование (скважина технического водоснабжения)	688	940 000,00
17	Кондиционер сплит RAS-10N3AVR-E (2шт.)	760, 761	20 000,00 (10 000 рублей за шт.)
18	Наружные сети связи	691	220 000,00
19	Шлагбаумы электромеханические CAME Gard 6500 (4шт.)	711, 712, 713, 716	100 000 (25 000 рублей за шт.)
20	Пластинчатый испаритель для чиллера	793	1 030 000,00
21	Блочная трансформаторная подстанция БКТП-128/2	685	4 525 000,00
22	Теплообменник конденсатора для чиллера	782	1 940 000,00

**ЗАЯВКА  
НА УЧАСТИЕ В КОНКУРСЕ  
на продажу недвижимого имущества и иного имущества**

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2018 г.

\_\_\_\_\_,  
(полное наименование юридического лица или фамилия, имя, отчество физического лица, подающего заявку)

именуемый далее «Участник»,

в лице \_\_\_\_\_,

(должность, фамилия, имя, отчество)

действующего на основании \_\_\_\_\_

(для физических лиц - паспорт с указанием паспортных данных)

\_\_\_\_\_,  
принимая решение об участии в настоящем конкурсе и подавая настоящую заявку, обязуюсь:

1) соблюдать условия конкурса, содержащиеся в Извещении о проведении конкурса, а также в конкурсной документации.

2) в случае признания победителем конкурса, заключить с Продавцом договор купли-продажи имущества в установленные конкурсной документацией сроки и уплатить Продавцу стоимость имущества, предложенную в настоящей заявке, в порядке и сроки, определяемые договором купли-продажи имущества и настоящей заявкой.

В случае признания победителем настоящего конкурса выражаем согласие приобрести имущество, являющиеся предметом указанного конкурса, на следующих условиях:

- Покупная цена составляет \_\_\_\_\_ рублей, том числе НДС 18 %<sup>2</sup>,
- Первоначальный (авансовый) платеж, осуществляемый победителем настоящего конкурса не позднее 10 рабочих дней с момента подписания договора купли продажи, составляет \_\_\_\_\_ миллионов рублей, в том числе НДС 18 %, **(сумма первоначального платежа должна быть не менее 170 000 000 рублей)**.
- Срок оплаты, начиная с месяца, следующего за месяцем внесения первоначального платежа - \_\_\_\_\_ календарных месяцев **(срок не должен составлять более 18 календарных месяцев)**.

С порядком проведения конкурса, а также с текстом Извещения, текстом конкурсной документации, текстом проектом договора купли-продажи имущества, являющегося предметом конкурса, ознакомлен и согласен.

Адрес и банковские реквизиты Участника:

\_\_\_\_\_

Подпись Участника (его полномочного представителя):

\_\_\_\_\_

М.П. «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2018 г.

\_\_\_\_\_

<sup>2</sup> В случае предложения участником покупной цены, превышающей начальную стоимость предмета конкурса, сумма превышения при заключении договора купли-продажи подлежит отнесению на покупную стоимость объекта недвижимости, указанного в п. 1.1. приложения № 1 к конкурсной документации.

**ИЗМЕНЕНИЯ № \_\_\_\_\_**  
**В ЗАЯВКУ НА УЧАСТИЕ В КОНКУРСЕ**  
**на продажу недвижимого имущества и иного имущества**

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2018 г.

\_\_\_\_\_  
 (полное наименование юридического лица или фамилия, имя, отчество физического лица, подающего заявку)

именуемый далее «Участник»,

в лице \_\_\_\_\_

(должность, фамилия, имя, отчество)

действующего на основании \_\_\_\_\_

(для физических лиц - паспорт с указанием паспортных данных)

\_\_\_\_\_  
 принимая решение об участии в настоящем конкурсе и подавая настоящую заявку, обязуюсь:

1) соблюдать условия конкурса, содержащиеся в Извещении о проведении конкурса, а также в конкурсной документации.

2) в случае признания победителем конкурса, заключить с Продавцом договор купли-продажи имущества в установленные конкурсной документацией сроки и уплатить Продавцу стоимость имущества, предложенную в настоящей заявке, в порядке и сроки, определяемые договором купли-продажи имущества и настоящей заявкой.

В случае признания победителем настоящего конкурса выражаем согласие приобрести имущество, являющиеся предметом указанного конкурса, на следующих условиях:

- Покупная цена составляет \_\_\_\_\_ рублей, том числе НДС 18 %<sup>3</sup>.
- Первоначальный (авансовый) платеж, осуществляемый победителем настоящего конкурса не позднее 10 рабочих дней с момента подписания договора купли продажи, составляет \_\_\_\_\_ миллионов рублей, в том числе НДС 18% **(сумма первоначального платежа должна быть не менее 170 000 000 рублей)**.
- Срок оплаты, начиная с месяца, следующего за месяцем внесения первоначального платежа - \_\_\_\_\_ календарных месяцев **(срок не должен составлять более 18 календарных месяцев)**.

С порядком проведения конкурса, а также с текстом Извещения, текстом конкурсной документации, текстом проектом договора купли-продажи имущества, являющегося предметом конкурса, ознакомлен и согласен.

Адрес и банковские реквизиты Участника:

\_\_\_\_\_

Подпись Участника (его полномочного представителя):

\_\_\_\_\_

М.П. « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2018 г.

\_\_\_\_\_

<sup>3</sup> В случае предложения участником покупной цены, превышающей начальную стоимость предмета конкурса, сумма превышения при заключении договора купли-продажи подлежит отнесению на покупную стоимость объекта недвижимости, указанного в п. 1.1. приложения № 1 к конкурсной документации

**АНКЕТА УЧАСТНИКА КОНКУРСА**

1. Полное и сокращенное наименование организации и ее организационно-правовая форма (на основании учредительных документов (устав, положение, учредительный договор), свидетельства о государственной регистрации, свидетельства о внесении записи в единый государственный реестр юридических лиц) / Ф.И.О. участника конкурса – физического лица	
2. Регистрационные данные: 2.1 Дата, место и орган регистрации юридического лица/ регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя (на основании Свидетельства о государственной регистрации). ИНН, КПП, ОКПО, ОКОПФ, ОКТМО ОКВЭД Участника конкурса 2.2. ОГРН (на основании свидетельства о внесении записи в единый государственный реестр юридических лиц) 2.3. Паспортные данные участника – физического лица.	
3. Юридический адрес / адрес места жительства (регистрации) физического лица участника	Страна
	Адрес
	Телефон
	Факс
4. Банковские реквизиты (может быть несколько):	
4.1. Наименование обслуживающего банка, ИНН	
4.2. Расчетный счет	
4.3. Корреспондентский счет	
4.4. БИК	

Мы, нижеподписавшиеся, заверяем правильность всех данных, указанных в анкете.  
**Участник конкурса (уполномоченный представитель)**

*(наименование должности, Ф.И.О. руководителя, уполномоченного лица, основание на подпись (для юридического лица (подпись))*

м.п.

**Опись документов,**

представляемых (наименование участника) \_\_\_\_\_ для  
участия в конкурсе на продажу недвижимого имущества и иного имущества

№ п\п	Наименование документов	Страницы с __ по __	Количество страниц
1.			
2.			
3.			
4.			
5.			
6.			
7.			
8.			
9.			
10.			
11.			
12.			
13.			
14.			
15.			
16.			
17.			
	<b>ВСЕГО листов:</b>		

**Участник конкурса/уполномоченный представитель**

\_\_\_\_\_ (наименование должности, Ф.И.О. руководителя, уполномоченного лица, основание на подпись (для юридического лица))

\_\_\_\_\_  
(подпись)

м.п.

ПРОЕКТ

**Договор купли-продажи**

Город Сочи

\_\_\_\_\_ 2018 года

**Акционерное общество «Сочинский морской торговый порт» (АО «Морпорт Сочи»)**, зарегистрированное за основным государственным регистрационным номером 1022302953584, ИНН 2320072713, расположенное по адресу: Краснодарский край, город Сочи, улица Войкова, дом 1, именуемое в дальнейшем **«Продавец»**, в лице **генерального директора Деркунова Владимира Федоровича**, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

\_\_\_\_\_ именуемое в дальнейшем **«Покупатель»**, в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», а по отдельности «Сторона», заключили настоящий Договор (далее – «Договор») о нижеследующем.

**1. ОПРЕДЕЛЕНИЯ И ТОЛКОВАНИЯ**

1.1 Стороны договорились, что в Договоре (включая Приложения к нему) термины, используемые с заглавных букв, будут иметь следующие значения:

«**Акт приема-передачи**» – документ, на основании которого осуществляется передача Объектов недвижимости;

«**ГКН**» – Государственный кадастр недвижимости;

«**Дата подписания**» означает дату подписания настоящего Договора, указанную на его первой странице;

«**Дата регистрации**» означает указанную в едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) дату государственной регистрации перехода к Покупателю права собственности на Объекты недвижимости;

«**Договор**» означает настоящий Договор купли-продажи;

«**Доля в праве**» означает 1/2 долю в праве общей долевой собственности на Объекты недвижимости, указанные в п. 2.1.2 настоящего Договора.

«**Земельные участки**» означает земельные участки, указанные в пункте 2.2 Договора, принадлежащие Продавцу на праве аренды, на которых расположены Объекты недвижимости.

«**Имущество**» означает объекты движимого имущества, перечень которого приведен в Приложении № 1 к настоящему Договору.

«**Объекты недвижимости**» означает объекты недвижимого имущества, учтенные в ГКН, указанные в п. 2.1.1 и 2.1.2 Договора;

«**Орган регистрации**» означает соответствующее подразделение Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по месту нахождения Объектов недвижимости;

«**Покупная цена**» (цена приобретения) означает цену, по которой осуществляется приобретение Объектов недвижимости и Имущества по Договору;

«**Покупатель**» означает \_\_\_\_\_

«**Продавец**» означает **акционерное общество «Сочинский морской торговый порт»**

(АО «Морпорт Сочи»);

«Стороны» и «Сторона» означают Покупателя и/или Продавца;

1.2. При толковании настоящего Договора будут применяться следующие положения:

1.2.1. Ссылка на «рабочий день» означает ссылку на любой день, не являющийся официальным праздничным днем в Российской Федерации, а также субботным или воскресным днем (за исключением субботних или воскресных дней, объявленных рабочими днями в Российской Федерации).

1.2.2. Все Приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемыми частями.

## **2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

2.1. В соответствии с Договором Продавец обязуется передать в собственность Покупателя, а Покупатель обязуется принять в собственность и оплатить следующее имущество:

### **2.1.1 объекты недвижимого имущества:**

- a) нежилое здание площадью 6710,5 кв.м., этажность: 4, кадастровый номер: 23:49:0204024:1006, расположенное по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, ул. Несебрская, д. 1Б, принадлежащее Продавцу на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 24.01.2014 г. сделана запись регистрации № 23-23-52/001-2014-459 от 24.01.2014 г. Право собственности Продавца на объект недвижимости подтверждается свидетельством о государственной регистрации права 23-АН 608032 от 06.04.2015 г., выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю;
- b) сооружение (площадка городской активности) площадью 2587,8 кв.м., кадастровый номер: 23:49:0204024:1008, расположенное по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, ул. Несебрская, д. 11, принадлежащее Продавцу на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 28.01.2014 г. сделана запись регистрации №23-23-52/060/2014-024. Право собственности Продавца на объект недвижимости подтверждается свидетельством о государственной регистрации права 23-АЛ 877286 от 28.01.2014 г., выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю.

### **2.1.2 1/2 доли в праве общей долевой собственности на объекты недвижимого имущества:**

- a) сооружение (открытая стоянка для автомобилей маломобильных групп населения на 21 м/м), площадью застройки 778 кв.м., кадастровый номер: 23:49:0204024:1012, расположенное по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, ул. Несебрская, д. 11, принадлежащее Продавцу на праве общей долевой собственности, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 06.06.2014 г. сделана запись регистрации №23-23-52/010/2014-349. Право общей долевой собственности Продавца на объект недвижимости подтверждается свидетельством о государственной регистрации права 23-АЛ 871038 от 17.06.2014 г., выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю;
- b) сооружение (открытая стоянка для автомобилей на 189 м/м), площадью застройки 3282,4 кв.м., кадастровый номер: 23:49:0204024:1010, расположенное по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, ул. Несебрская, д. 11, принадлежащее Продавцу на праве общей долевой собственности, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним



06.06.2014 г. сделана запись регистрации №23-23-52/010/2014-347. Право общей долевой собственности Продавца на объект недвижимости подтверждается свидетельством о государственной регистрации права 23-АЛ 871037 от 17.06.2014 г., выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю;

- с) сооружение (велодорожка со стоянкой на 100 вел./мест), площадью застройки 173,7 кв.м., кадастровый номер: 23:49:0204024:1009, расположенное по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, ул. Несебрская, д. 11, принадлежащее Продавцу на праве общей долевой собственности, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 06.06.2014 г. сделана запись регистрации №23-23-52/010/2014-351. Право общей долевой собственности Продавца на объект недвижимости подтверждается свидетельством о государственной регистрации права 23-АЛ 871039 от 17.06.2014 г., выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю.

**2.1.3 движимое имущество, перечень которого приведен в Приложении № 1 к настоящему договору (Имущество).**

2.2. Объекты недвижимости и Имущество расположены на следующих земельных участках, являющихся объектами федеральной собственности и принадлежащих Продавцу на праве аренды:

	Кадастровый номер	Площадь (кв.м.)	Реквизиты документов, являющихся основанием возникновения права аренды
1	23:49:0204024:13	23	Договор аренды № 4900005776 от 06.07.2010 г. и договор № 05-20/5-2147 от 12.07.2010 г. о переуступке прав и обязанностей по договору аренды.
2	23:49:0204024:16	355	
3	23:49:0204024:22	159	
4	23:49:0204024:21	88	
5	23:49:0204024:23	741	
6	23:49:0204024:20	293	
7	23:49:0204024:19	136	
8	23:49:0204024:26	4929	Договор аренды № 4900006283 от 27.01.2011 г. и договор № 13-1/5-2488 от 31.01.2011 г. о переуступке прав и обязанностей по договору аренды.
9	23:49:0000000:1167	22613	Договор № 0000000146/991-974/56 от 03.02.2011 г. и договор № 13-1/5-2489 от 05.02.2011 г. о переуступке прав и обязанностей по договору аренды.
10	23:49:0204024:17	146	Договор аренды № 4900006131 от 17.02.2011 г. и договор № 13-1/5-2509 от 17.02.2011 г. о переуступке прав и обязанностей по договору аренды.

2.3. Объекты недвижимости подлежат передаче в собственность Покупателя вместе со всеми находящимися в собственности Продавца конструкциями, механизмами и принадлежностями, необходимыми для их использования.

2.4. Продавец настоящим заявляет и гарантирует Покупателю, что на момент подписания настоящего договора Объекты недвижимости и Имущество находятся в собственности Продавца на законном основании, никому не отчуждены, в споре, под арестом или запрещением не состоят, в доверительное управление, в качестве вклада в уставный капитал юридических лиц не переданы.

В отношении объектов недвижимости, указанных в пункте 2.1.1 настоящего договора, установлено обременение в виде залога в пользу публичного акционерного общества «Новороссийское морское пароходство». На момент заключения Договора Продавец располагает письменным согласием залогодержателя на отчуждение заложенного имущества третьим лицам. Продавец обязуется обеспечить прекращение залога к дате подачи документов на государственную регистрацию перехода права собственности по настоящему договору, для чего Продавец обязуется обеспечить подачу соответствующих документов в орган регистрации не позднее 2 (двух) рабочих дней с даты подписания сторонами Договора.

Неисполнение Продавцом обязательств, установленных настоящим пунктом, предоставляет право Покупателю на односторонний отказ от Договора.

2.5. На момент заключения Договора Объект недвижимости, указанный в п. 2.1.1(а) Договора, обременен правами аренды третьих лиц на основании следующих договоров аренды:

- 1) договор № 29 от 14.03.2016 г. с ООО «Генацвале-Сити» сроком до 01.06.2021 г.;
- 2) договор № 320 от 01.11.2017 г. с ООО «Элитный Сочи» сроком до 30.09.2018 г.;
- 3) договор № 327 от 21.11.2017 г. с ИП Гореленков Р.А. сроком до 31.10.2018 г.;
- 4) договор № 328 от 22.11.2017 г. с Варданяном А.А. сроком до 31.10.2018 г.;
- 5) договор № 351 от 21.12.2017 г. с ООО «БГ Консалтинг» сроком до 30.11.2018 г.;
- 6) договор № 352 от 21.12.2017 г. с ООО «УК» Инвест Холдинг» сроком до 30.11.2018г.;
- 7) договор № 353 от 22.12.2017 г. с ООО «КонтинентТехСтрой» сроком до 30.11.2018г.;
- 8) договор № 22 от 01.01.2018 г. с ООО «Российский морской регистр судоходства» сроком до 30.11.2018 г.;
- 9) договор № 27 от 01.01.2018 г. с Варданяном А.А. сроком до 31.11.2018 г.;
- 10) договор № 35 от 19.02.2018 г. с Сейдалиным С.К. сроком до 20.01.2019 г.;
- 11) договор № 60 от 28.03.2018 г. с ООО «АРТ-РЕТРО «Галерея-46» сроком до 28.02.2019г.;
- 12) договор № 62 от 30.03.2018 г. с Аветисовым Р.Г. сроком до 28.02.2019 г.;
- 13) договор № 137 от 25.05.2018 г. с ООО «Югтрансстрой» сроком до 26.04.2019 г.
- 14) договор № 61 от 23.03.2018 ООО ПКФ «ИНСТАЛЬ» сроком до 30.08.2018
- 15) договор № 33 от 15.02.2018 г. Акуджба Х.В. сроком по 15.01.2019 г.
- 16) договор № 147 от 25.05.2018 г. ООО «Партнер» сроком 15.06.2019 г.
- 17) договор № 134 от 25.05.2018 г. ООО «Партнер» сроком 15.02.2021 г.

2.6. На момент заключения Договора Объект недвижимости, указанный в п. 2.1.1(б) Договора, обременен правами аренды третьих лиц на основании следующего договора:

- 1) договор № А 03-13/16 от 01.08.2016 г. с ООО «УК Гранд Марина» сроком до 01 августа 2019 года.

2.7. На момент заключения Договора Объект недвижимости, указанный в п. 2.1.2 (б) Договора, обременен правами третьих лиц на основании заключенных договоров оказания услуг по предоставлению парковочных мест:

- 1) договор № 343 от 18.12.2017 г. с Голушко С.К. сроком по 30.11.2018 г.;
- 2) договор № 10 от 09.01.2018 г. ООО «КОНТИНЕНТ ТЕХСТРОЙ» сроком по 30.11.2018 г.;
- 3) договор № 344 от 18.12.2017 г. с Клименчук Г.М. сроком по 30.11.2018 г.;
- 4) договор № 335 от 07.12.2017 г. с Ращупкиным С.Н. сроком по 30.11.2018 г.;
- 5) договор № 345 от 18.12.2017 г. с Рубановым А.А. сроком по 30.11.2018 г.;
- 6) договор № 356 от 28.12.2017 г. с Серяковым А.В. сроком по 30.11.2018 г.;
- 7) договор № 4 от 09.01.2018 г. с Хлопяновым С.И. сроком по 30.11.2018 г.;
- 8) договор № 342 от 18.12.2017 г. с Сурковым А.М. сроком по 30.11.2018 г.;
- 9) договор № 26 от 01.02.2018 г. с Сурковым А.М. сроком по 31.12.2018 г.;

- 10) договор № 88 от 27.04.2018 г. с Сурковым А.М. сроком по 31.12.2018 г.;
- 11) договор № 20 от 01.01.2018 г. с ООО «Евро-Инвест» сроком по 30.11.2018 г.;
- 12) договор № 12 от 09.01.2018 г. с ООО «Группа компаний «Лагуна» сроком по 30.11.2018 г.;
- 13) договор № 13 от 09.01.2018 г. ООО «УК «Инвест Холдинг» сроком по 30.11.2018 г.;
- 14) договор № 341 от 18.12.2017 г. с Милютиним П.Б. сроком по 30.11.2018 г.;
- 15) договор № 23 от 01.02.2018 г. с Леоненко А.А. сроком по 31.12.2018 г.;
- 16) договор № 40 от 01.03.2018 г. с Перерва А.В. сроком по 30.11.2018 г.;
- 17) договор № 71 от 09.04.2018 г. Сейдалиным С.К. сроком по 20.01.2019 г.;
- 18) договор № 72 от 10.04.2018 г. с Аветисовым Р.Г. сроком по 10.03.2019 г.;
- 19) договор № 120 от 18.05.2018 г. с Шишмаревым А.А. сроком по 31.12.2018 г.;

### **3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

#### **3.1. Продавец обязан:**

3.1.1. Обеспечить подготовку документов Продавца, необходимых для государственной регистрации перехода к Покупателю права собственности на Объекты недвижимости и Долю в праве, свободные от любых обременений, за исключением указанных в пунктах 2.5 – 2.7 Договора.

3.1.2. Надлежащим образом совершать действия по государственной регистрации перехода к Покупателю права собственности на Объекты недвижимости и Долю в праве.

3.1.3. Передать Покупателю Объекты недвижимости и Имущество по Акту приема-передачи в соответствии с условиями настоящего Договора.

3.1.4. Оказать содействие Покупателю в реализации мероприятий по переводу на него прав аренды Земельных участков (по итогам проведения мероприятий по внесению в государственный кадастр недвижимости сведений об обременении Земельных участков с учетом условий п. 3.3.5 Договора).

3.1.5. В срок не позднее 3 (трех) календарных дней от даты подписания Сторонами Акта приема-передачи письменно уведомить арендаторов об отчуждении Объектов недвижимости в целях дальнейшего исполнения обязательств по договорам аренды в пользу Покупателя. В случае, если Акт приема-передачи подписан Сторонами в месяце, за который арендаторами Объектов недвижимости в полном объеме внесена арендная плата, Продавец обязан осуществить передачу в адрес Покупателя той части арендной платы, которая приходится на период от даты подписания Акта приема-передачи по последний день соответствующего месяца. Указанное условие также распространяется на случаи получения Продавцом от арендаторов авансовых платежей по аренде за периоды, следующие после месяца, в который состоялось подписание Акта приема-передачи. Суммы, указанные в настоящем пункте Договора, подлежат перечислению Покупателю в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней после подписания Акта приема-передачи.

#### **3.2. Продавец вправе:**

3.2.1. Требовать от Покупателя надлежащего исполнения его обязанностей, предусмотренных Договором.

3.2.2. Помимо оснований для одностороннего отказа от исполнения договора купли-продажи недвижимого имущества, предусмотренных действующим законодательством (параграфы 1, 7 главы 30 Гражданского Кодекса РФ), отказаться в одностороннем порядке от исполнения Договора в случае невыполнения Покупателем обязательства по п. 3.3.4. Договора.

3.2.3. Стороны договорились, что нарушением Покупателем предусмотренных п. 3.3.1 Договора обязательств по оплате, предоставляющим Продавцу в силу п. 4 ст. 486, п.п. 1 и 2 ст. 487 и п. 2 ст. 328 ГК РФ право на односторонний отказ от исполнения договора, является

однократное нарушение Покупателем предусмотренных Договором сроков оплаты более чем на 15 (пятнадцать) календарных дней.

3.2.4. Об отказе от исполнения договора Продавец письменно уведомляет Покупателя. Договор в таком случае в соответствии с п. 1 ст. 450.1 ГК РФ считается расторгнутым по истечении 3 (трех) рабочих дней с даты получения указанного уведомления Покупателем (дата расторжения Договора). При этом Стороны обязуются в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты расторжения Договора подписать акт возврата Покупателем Объектов недвижимости, Доли в праве и Имущества. После подписания вышеуказанного акта Стороны в срок не более 5 (пяти) рабочих дней обязуются совершить необходимые действия по государственной регистрации перехода права собственности к Продавцу на Объекты недвижимости, Долю в праве в порядке, предусмотренным действующим законодательством РФ.

При отказе от исполнения договора Продавец осуществляет возврат той части Покупной цены, которая оплачена Покупателем на момент расторжения Договора в соответствии с пп. 4.2.1 и 4.2.2 Договора, в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты расторжения Договора, при условии подписания акта возврата Объектов недвижимости, Доли в праве и Имущества, предусмотренного частью 1 настоящего пункта.

### **3.3. Покупатель обязан:**

3.3.1. Оплатить установленную Договором Покупную цену в соответствии с условиями Договора.

3.3.2. Принять от Продавца Объекты недвижимости и Имущество по Акту приема-передачи в соответствии с условиями настоящего Договора.

3.3.3. Надлежащим образом совершать действия по государственной регистрации перехода к Покупателю права собственности на Объекты недвижимости и Долю в праве.

3.3.4. Не позднее 3 (трех) рабочих дней после государственной регистрации перехода к Покупателю права собственности на Объекты недвижимости и Долю в праве, заключить договор о залоге в отношении Объектов недвижимости, указанных в п. 2.1.1. настоящего Договора (на условиях и по форме, предусмотренных приложением № 3 к настоящему Договору) в обеспечение своих обязательств по оплате Покупной цены по настоящему Договору.

3.3.5. Не позднее 3 (трех) рабочих дней после государственной регистрации права аренды в отношении Земельных участков заключить с Продавцом соглашение о сервитуте, устанавливающее в пользу Продавца право ограниченного пользования (на период до окончания срока аренды и без взимания платы за пользование сервитутом) в отношении следующих земельных участков:

- части земельного участка часть земельного участка с кадастровым номером 23:49:000000:1167 общей площадью 137,5 кв.м. – для эксплуатации БКТП-128, принадлежащей Продавцу,
- части земельного участка с кадастровым номером 23:49:0204024:26 общей площадью 225 кв.м. – для обеспечения прохода и эксплуатации яхтенной гавани (включая техническую зону).

Границы обременяемой части Земельных участков приведены согласно прилагаемой схеме (Приложение № 4).

В целях установления сервитута до реализации мероприятий по переводу на Покупателя права аренды Земельных участков Продавец за свой счет обеспечит проведение процедур по определению границ обременяемых земельных участков (согласно прилагаемой схеме, Приложение № 4) и внесению соответствующих сведений в данные государственного кадастра объектов недвижимости.

### **3.4. Покупатель вправе:**

3.4.1. Требовать от Продавца надлежащего исполнения его обязанностей, предусмотренных Договором.

3.4.2. Отказаться в одностороннем порядке от исполнения Договора по основаниям и в порядке, предусмотренным действующим законодательством РФ и настоящим Договором. Об отказе от исполнения Договора Покупатель письменно уведомляет Продавца. Договор в таком случае в соответствии с п. 1 ст. 450.1 ГК РФ считается расторгнутым по истечении 3 (трех) рабочих дней с даты получения указанного уведомления Продавцом.

При отказе Покупателя от исполнения договора Продавец осуществляет возврат той части Покупной цены, которая оплачена Покупателем на момент расторжения Договора в соответствии с пп. 4.2.1 и 4.2.2 Договора, в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты расторжения Договора, при условии подписания акта возврата Объектов недвижимости, Доли в праве и Имуущества, предусмотренного частью 1 пункта 3.2.4. Договора.

#### 4. ЦЕНА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. Покупная цена составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) руб., включая НДС 18% \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) руб., в том числе:

- цена Объекта недвижимости, указанного в п.2.1.1(a), составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) руб., включая НДС 18% \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) руб.;
- цена Объекта недвижимости, указанного в п.2.1.1(b), составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) руб., включая НДС 18% \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) руб.;
- цена Доли в праве на Объект недвижимости, указанный в п.2.1.2(a), составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) руб., включая НДС 18% \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) руб.;
- цена Доли в праве на Объект недвижимости, указанный в п.2.1.2(b), составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) руб., включая НДС 18% \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) руб.;
- цена Доли в праве на Объект недвижимости, указанный в п.2.1.2(c), составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) руб., включая НДС 18% \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) руб.;
- цена Имуущества, указанного в п. 2.1.3., составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) руб. и детализирована применительно в каждом объекту в Приложении № 1 к настоящему Договору.

4.2. Покупатель оплачивает Покупную цену в следующем порядке:

4.2.1. В течение 10 (десяти) рабочих дней от даты подписания настоящего Договора Покупатель производит частичную оплату Покупной цены в размере \_\_\_\_\_ руб., включая НДС 18% \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) руб. при условии обеспечения Продавцом отсутствия любых обременений в отношении имущества, за исключением указанных в пунктах 2.5 – 2.7 Договора. Обязательство Покупателя по внесению частичной оплаты Покупной цены на сумму 69 000 000 (шестьдесят девять миллионов) рублей, в том числе НДС 18%, считается исполненным в момент подписания Договора путем зачета денежных средств в указанном размере, внесенных Покупателем в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе на продажу Объектов недвижимости и Имуущества.

4.2.2. Остальную часть Покупной цены Покупатель оплачивает Продавцу в рассрочку в следующем порядке (суммы всех платежей указаны с учетом НДС 18%):

Срок оплаты	Размер платежа

4.3. Все расчеты по Договору производятся в безналичном порядке путем перечисления Покупателем денежных средств на указанный в Договоре расчетный счет Продавца. Датой оплаты считается дата поступления денежных средств на расчетный счет Продавца

4.4. Стороны установили, что до момента полной оплаты Покупной цены залог в силу закона не возникает.

## 5. ПЕРЕДАЧА ИМУЩЕСТВА И ПЕРЕХОД ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ

5.1. Передача Покупателю Объектов недвижимости и Имущества осуществляется в течение 3 (трех) рабочих дней после даты оплаты суммы, указанной в п.4.2.1 настоящего Договора.

Передача Объектов недвижимости и Имущества производится по Акту приема-передачи, составленному в простой письменной форме (Приложение № 2 к настоящему договору), подписываемому уполномоченными представителями Сторон в трех экземплярах.

5.2. В день подписания Акта приема-передачи Продавец передает Покупателю всю имеющуюся техническую документацию в отношении Объектов недвижимости и Имущества

5.3. Обязательство Продавца передать Объекты недвижимости, указанные в п.2.1.1. Договора, и Имущество считается исполненным после подписания Сторонами Акта приема-передачи.

В отношении Доли в праве настоящий Договор с учетом ст. 556 ГК РФ имеет силу и значение акта приема-передачи объекта недвижимости, обязательство Продавца передать объекты права долевой собственности считается исполненным после подписания Сторонами настоящего Договора.

5.4. С момента передачи Объектов недвижимости и Имущества на основании подписанного Сторонами Акта приема-передачи (далее – дата передачи Объектов недвижимости и Имущества) Покупатель несет все расходы, связанные с содержанием имущества, являющегося предметом настоящего Договора, включая расходы на ремонт, уплату налогов и сборов, коммунальных платежей и т.п. путем заключения прямых договоров с соответствующими поставщиками услуг.

С даты передачи Объектов недвижимости и Имущества до даты получения Продавцом письменного уведомления Покупателя о заключении прямых договоров с соответствующими поставщиками услуг (снабжающими организациями) (далее – «Прямые договоры») с указанием даты вступления в силу таких договоров, Продавец организывает через присоединенные сети Покупателя теплоснабжение, водоснабжение и водоотведение Объектов недвижимости и Имущества, а также осуществляет через собственные присоединенные сети электроснабжение Объектов недвижимости и Имущества на основании отдельного договора (далее - «Отдельный договор»).

Указанный в настоящем пункте Отдельный договор заключается Сторонами на следующих условиях:

- 1) возмещение Покупателем расходов Продавца по электроснабжению, теплоснабжению, водоснабжению и водоотведению Объектов недвижимости и Имущества;
- 2) оплата эксплуатационных расходов Продавца по обслуживанию электросетей, размер которых не должен превышать 10 % от стоимости потребленной Покупателем электроэнергии по тарифам соответствующей снабжающей организации; указанный в настоящем абзаце порядок расчета размера эксплуатационных расходов не может меняться в течение всего срока действия Отдельного договора;
- 3) срок оплаты/возмещения расходов - в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента направления соответствующих счетов Продавцом.
- 4) срок действия Отдельного договора– в отношении возмещения расходов Продавца по теплоснабжению, водоснабжению и водоотведению – до даты вступления в силу заключенных Покупателем Прямых договоров; в отношении возмещения расходов Продавца по электроснабжению и оплаты эксплуатационных расходов Продавца по обслуживанию электросетей – на 15 лет.

Продавец не несет ответственности за энергообеспечение Объектов недвижимости и Имущества в случае немотивированного отказа Покупателя от заключения Отдельного договора в течение 7 (семи) рабочих дней с момента его получения Покупателем.

В случае нарушения Покупателем установленного настоящим пунктом срока оплаты счетов Продавца более чем на 7 (семь) рабочих дней, Продавец вправе прекратить энергообеспечение Объектов недвижимости и Имущества до полного погашения задолженности Покупателем.

5.5. С даты передачи Объектов недвижимости и Имущества на основании подписанного Сторонами Акта приема-передачи (далее – дата передачи Объектов недвижимости и Имущества) до момента перевода на Покупателя прав аренды Земельных участков Покупатель обязуется возмещать Продавцу расходы, связанные с оплатой арендной платы по договорам аренды Земельных участков, в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента направления соответствующего счета Продавцом.

5.6. Покупатель приобретает право собственности на Объекты недвижимости и Долю в праве с момента государственной регистрации перехода права собственности в Едином государственном реестре недвижимости на свое имя. В отношении Имущества Покупатель приобретает право собственности с даты подписания Акта приема-передачи.

5.7. Подача необходимых документов на государственную регистрацию перехода права собственности на Объекты недвижимости и Долю в праве производится Сторонами совместно в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи.

5.8. Все расходы, связанные с оформлением и регистрацией перехода права собственности, Стороны несут в равных долях.

5.9. При обнаружении недостатков в документах, предоставляемых для государственной регистрации, а также в случае приостановления государственной регистрации, Стороны обязуются принять меры по устранению таких недостатков в течение 30 (Тридцати) рабочих дней, не считая времени для обращения, подготовки и получения документов в соответствующем органе/организации.

## **6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

6.1. Ответственность Сторон за неисполнение и/или ненадлежащее исполнение соответствующих обязательств по Договору определяется в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.2. За нарушение сроков оплаты, предусмотренных в разделе 4 Договора, Продавец вправе требовать с Покупателя уплаты пени в размере 0,05% (ноль целых пять сотых) процента от неуплаченной суммы за каждый день просрочки. Указанные пени должны быть уплачены в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней от даты предъявления Продавцом соответствующего требования, а в случае их неуплаты Покупателем в указанный срок – подлежат удержанию/ зачету из очередного платежа Покупателя либо из средств, подлежащих возврату Покупателю в порядке п. 3.2.4 настоящего Договора (при реализации Продавцом права на односторонний отказ от Договора).

6.3. За нарушение сроков передачи Объектов недвижимости и Имущества Покупатель вправе требовать с Продавца уплаты пени в размере 0,05% (ноль целых пять сотых) процента от Покупной цены подлежащего передаче имущества за каждый день просрочки.

6.4. В случае неисполнения Покупателем установленного пунктом 3.3.4. настоящего Договора обязательства, предоставляющего Продавцу право на односторонний отказ от Договора, Продавец вправе требовать с Покупателя уплаты штрафа в размере 1% (одного) процента от Покупной цены. При этом, в случае отказа Продавца от исполнения настоящего Договора, сумма штрафа должна быть уплачена в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней от даты предъявления Продавцом соответствующего требования, а в случае неуплаты в указанный срок Продавец вправе удержать сумму штрафа из денежных средств, подлежащих возврату Покупателю в связи с расторжением Договора.

6.5. В случае неисполнения Продавцом установленного пунктом 3.1.1. настоящего Договора обязательства, Покупатель вправе требовать с Продавца уплаты штрафа в размере 1% (одного) процента от Покупной цены. При этом, в случае отказа Покупателя от исполнения настоящего Договора, сумма штрафа должна быть уплачена в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней от даты предъявления Покупателем соответствующего требования.

6.6. Помимо уплаты предусмотренных Договором неустоек нарушившая Сторона обязуется возместить другой Стороне реальный ущерб, причиненный соответствующим нарушением настоящего Договора, подтвержденный вступившим в законную силу решением суда.

Уплата неустойки и возмещение убытков не освобождают нарушившую Сторону от исполнения обязательства в натуре.

6.7. Ответственность за сохранность имущества, являющегося предметом Договора, равно как и риск его случайной порчи или гибели, Покупатель несет с момента его принятия и подписания Акта приема-передачи.

## **7. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ. ПРИМЕНИМОЕ ПРАВО.**

7.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами, разрешаются ими путем переговоров, а при недостижении согласия - в судебных инстанциях, в соответствии с действующим законодательством РФ. Соблюдение претензионного порядка при возникновении споров и разногласий между Сторонами по Договору обязательно. В порядке предварительного (досудебного) урегулирования спора обязательно предъявление письменных претензий, срок рассмотрения которых устанавливается в размере 30 (тридцати) календарных дней с даты предъявления.

В случае неполучения какой-либо из Сторон письменного ответа на претензию в течение 30 (тридцати) календарных дней с даты предъявления письменного требования, Стороны полагают претензионный порядок урегулирования споров и разногласий окончанным (исчерпанным).

7.2. При неурегулировании в процессе переговоров спорных вопросов, споры разрешаются в Арбитражном суде в порядке, установленном действующим законодательством.

## **8. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ.**

8.1. Обстоятельство непреодолимой силы - любое событие или обстоятельство, находящееся вне контроля Стороны, произошедшее не по ее вине или небрежности и которое нельзя было избежать, принимая разумные меры, если этой Стороной были приняты все разумные меры для предотвращения или смягчения последствий такого события. Такое событие или обстоятельство приводит к фактической и/или юридической невозможности исполнения Стороной одного или нескольких своих обязательств по Договору, в случае, если такую невозможность исполнения обязательств нельзя было предвидеть, предотвратить или преодолеть, принимая разумные меры.

8.2. Обстоятельства непреодолимой силы включают забастовки, враждебные действия со стороны других государств, состояние войны (независимо от того было объявление войны или нет), восстания, террористические акты, гражданские беспорядки, стихийные бедствия, наводнения, ураганы, землетрясения, изменение действующего законодательства Российской Федерации, которое приводит к фактической и/или юридической невозможности исполнения Стороной одного или нескольких своих обязательств по Договору.

8.3. В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы Сторона, подвергшаяся их действию, освобождается от ответственности за неисполнение своих обязательств по Договору в той степени, в какой наступившие обстоятельства препятствуют их исполнению до



прекращения действия данных обстоятельств, при этом Стороны вправе приостановить исполнение своих обязательств по настоящему Договору, если не договорятся об ином.

8.4. Стороны обязаны предпринять все разумные меры за свой счет для устранения в течение 40 (Сорока) рабочих дней последствий, причиненных наступлением обстоятельств непреодолимой силы, послуживших препятствием к исполнению обязательств по Договору, а также до устранения этих последствий предпринять необходимые меры, направленные на обеспечение надлежащего осуществления Сторонами своих прав и обязанностей по Договору.

8.5. Сторона, для которой оказалось невозможным выполнение обязательств вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы обязана письменно уведомить другую Сторону о наступлении указанных обстоятельств не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с даты их наступления. Уведомление должно содержать подробные сведения о наступивших обстоятельствах непреодолимой силы, включая доказательства их воздействия на возможность исполнения обязательств.

8.6. После получения указанного в п. 8.5. уведомления Стороны обязуются в течение 7 (Семи) рабочих дней рассмотреть вопрос о необходимости внесения изменений в Договор и провести все необходимые мероприятия, позволяющие Сторонам продолжить исполнение обязательств по Договору.

8.7. В случае, если по итогам реализации пункта 8.6. Стороны придут к соглашению о нецелесообразности внесения изменений в Договор и обстоятельства непреодолимой силы не устранены в течение 45 (сорока пяти) рабочих дней с момента их возникновения, любая из Сторон имеет право на односторонний отказ от исполнения Договора.

## **9. ДЕЙСТВИЕ ДОГОВОРА**

9.1. Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует до полного выполнения принятых Сторонами обязательств по Договору или до момента расторжения Договора по основаниям, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации и Договором.

9.2. Все изменения и дополнения к Договору действительны, если совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон. Соответствующие дополнительные соглашения Сторон являются неотъемлемой частью Договора.

9.3. Прекращение действия Договора не освобождает Стороны от ответственности за неисполнение/ненадлежащее исполнение Договора.

## **10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

10.1. Договор и все приложения к нему содержат в себе все договоренности относительно предмета Договора и отменяют все остальные обязательства, заявления и переписку, которые были сделаны ранее. Стороны соглашаются с тем, что не существует никаких гарантий, условий, заверений или мнений по поводу отношений, регулируемых Договором, кроме тех, которые непосредственно отражены в Договоре.

10.2. В случаях, не предусмотренных Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

10.3. Если одно из положений Договора станет или будет признано недействительным, это не повлечет недействительности всего Договора в целом. Вместо недействительного положения будет применяться положение действующего законодательства Российской Федерации, в наибольшей степени соответствующее смыслу регулируемых отношений. То же правило применяется к возможным пробелам Договора.

10.4. Все адреса и реквизиты, указанные в Договоре, являются действительными. Об изменениях почтовых и (или) банковских реквизитов Стороны обязуются сообщать друг

другу в письменной форме в течение 3 (трех) календарных дней со дня возникновения соответствующих изменений.

Если платежи, а также иные действия Сторон, предусмотренные Договором, произведены по реквизитам (платежным, почтовым и иным), указанным в Договоре до получения соответствующей Стороной письменного уведомления об их изменении, то обязательства по исполнению указанных платежей и (или) иных действий считаются надлежащим образом исполненными.

10.5. Все упомянутые в настоящем договоре документы, а также не названные в нем, но требующие вручения другой стороне договора считается полученными в день вручения, за исключением случаев предусмотренных Договором. Вся переписка между сторонами договора после его заключения, если не вручается, как указано выше, то направляется почтой заказным письмом с уведомлением о вручении. Направленные документы/корреспонденция с нарушением установленного в настоящем пункте порядка считаются не полученными другой стороной, если только у отправителя нет других доказательств их получения адресатом. При направлении документов в рамках исполнения настоящего договора допускается использование средств факсимильной/электронной связи – с последующим досылom оригинала документа, при этом датой вручения документов Стороны согласились считать день, следующий за непосредственным направлением документов посредством факсимильной/электронной связи по всем электронным адресам указанным в реквизитах Сторон.

10.6. Договор составлен в трех подлинных экземплярах - по одному для каждой из Сторон, один - для предоставления в уполномоченный орган регистрации.

#### **ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ**

- Приложение 1 – перечень Имущества
- Приложение 2 – форма Акта приема–передачи
- Приложение 3 – форма договора об ипотеке
- Приложение 4 – схема обременяемых сервитутом земельных участков

#### **РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН**

##### **ПРОДАВЕЦ**

Акционерное общество «Сочинский морской торговый порт» (АО «Морпорт Сочи»)

ИНН 2320072713, ОГРН 1022302953584  
354000, Россия, Краснодарский край, г. Сочи, ул. Войкова, 1

р/с 40702810306300004551 в Филиале  
Филиал Банка ВТБ (ПАО) в г. Ростове-на-Дону, г. Ростов-на-Дону

к/с 3010181030000000999, БИК  
046015999

тел.: 8(8622)609-646

факс: 8 (8622)609-609

e-mail: [info@morport-sochi.ru](mailto:info@morport-sochi.ru)

Генеральный директор  
Деркунов В.Ф. \_\_\_\_\_

М.п.

##### **ПОКУПАТЕЛЬ:**

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

М.п.

## Перечень Имущества

	Наименование имущества	Инвентарный номер	Стоимость с учетом НДС 18% (руб.)
1	Устройство ограждения набережной реки Сочи	668	
2	Устройство монолитного резервуара для воды (1/2 доля в праве собственности)	680	
3	Устройство очистных сооружений поверхностных дождевых вод (1/2 доля в праве собственности)	681	
4	Декоративная арка - вывеска фасадная (1/2 доля в праве собственности)	682	
5	Канализационная насосная станция ливневых стоков (1/2 доля в праве собственности)	692	
6	Дизельная электростанция аварийного электроснабжения (1/2 доля в праве собственности)	693	
7	Устройство ливнестока (водоотводной канал)	679	
8	Сети дождевой канализации грязных и чистых стоков	690	
9	Регулятор давления	710	
10	Блок передающий «Аргон РПД» (радиоканальная СПИ)	768	
11	Тепловые сети	694	
12	Сети электроснабжения 0,4 кВ	684	
13	Сеть водопровода В-1	686	
14	Сеть бытовой канализации (внутриплощадочная)	689	
15	Сеть технического водопровода	687	
16	Камера управления скважиной, насосное оборудование (скважина технического водоснабжения)	688	
17	Кондиционер сплит RAS-10N3AVR-E (2шт.)	760, 761	
18	Наружные сети связи	691	
19	Шлагбаумы электромеханические SAME Gard 6500 (4шт.)	711, 712, 713, 716	
20	Пластинчатый испаритель для чиллера	793	
21	Блочная трансформаторная подстанция БКТП-128/2	685	
22	Теплообменник конденсатора для чиллера	782	

**Продавец:**

Генеральный директор Деркунов В.Ф. \_\_\_\_\_

**Покупатель:**

\_\_\_\_\_

**АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ**  
к договору купли-продажи от «\_\_» \_\_\_\_\_ 2018 г.

Город Сочи

\_\_\_\_\_ 2018 года

именуемый в дальнейшем «**Продавец**», с одной стороны,  
и

именуемый в дальнейшем «**Покупатель**», с другой стороны заключили настоящий акт приема-передачи о нижеследующем:

1. Во исполнение Договора купли-продажи от «\_\_» \_\_\_\_\_ 2018 года **Продавец** передает, а **Покупатель** принимает следующее недвижимое имущество (Объекты недвижимости):

- нежилое здание площадью 6710,5 кв.м., этажность: 4, кадастровый номер: 23:49:0204024:1006, расположенное по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, ул. Несебрская, д. 1Б;
- сооружение площадью 2587,8 кв.м., кадастровый номер: 23:49:0204024:1008, расположенное по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, ул. Несебрская, д. 11.

2. Во исполнение Договора купли-продажи от «\_\_» \_\_\_\_\_ 2018 года **Продавец** передает, а **Покупатель** принимает следующее имущество:

	<b>Наименование имущества</b>	<b>Инвентарный номер</b>	<b>Стоимость с учетом НДС 18% (руб.)</b>
1	Устройство ограждения набережной реки Сочи	668	
2	Устройство монолитного резервуара для воды (1/2 доля в праве собственности)	680	
3	Устройство очистных сооружений поверхностных дождевых вод (1/2 доля в праве собственности)	681	
4	Декоративная арка - вывеска фасадная (1/2 доля в праве собственности)	682	
5	Канализационная насосная станция ливневых стоков (1/2 доля в праве собственности)	692	
6	Дизельная электростанция аварийного электроснабжения (1/2 доля в праве собственности)	693	
7	Устройство ливнестока (водоотводной канал)	679	
8	Сети дождевой канализации грязных и чистых стоков	690	
9	Регулятор давления	710	
10	Блок передающий «Аргон РПД» (радиока-	768	

	нальная СПИ)		
11	Тепловые сети	694	
12	Сети электроснабжения 0,4 кВ	684	
13	Сеть водопровода В-1	686	
14	Сеть бытовой канализации (внутриплощадочная)	689	
15	Сеть технического водопровода	687	
16	Камера управления скважиной, насосное оборудование (скважина технического водоснабжения)	688	
17	Кондиционер сплит RAS-10N3AVR-E (2шт.)	760, 761	
18	Наружные сети связи	691	
19	Шлагбаумы электромеханические САМЕ Gard 6500 (4шт.)	711, 712, 713, 716	
20	Пластинчатый испаритель для чиллера	793	
21	Блочная трансформаторная подстанция БКТП-128/2	685	
22	Теплообменник конденсатора для чиллера	782	

3. Объекты недвижимости и Имущество соответствуют условиям Договора купли-продажи от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2018 года. **Покупатель** осведомлен о техническом состоянии Объектов недвижимости и Имущества и не имеет претензий к **Продавцу** по количественным и качественным характеристикам Объектов недвижимости и Имущества.

4. Настоящий акт составлен в трех экземплярах, по одному для каждой стороны и один для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Все три экземпляра настоящего акта приема-передачи имеют равную юридическую силу.

Подписи сторон:

(форма договора)

## Договор о залоге недвижимого имущества (договор об ипотеке)

Город Сочи \_\_\_\_\_ 201\_\_ года

**Акционерное общество «Сочинский морской торговый порт» (АО «Морпорт Сочи»)**, зарегистрированное за основным государственным регистрационным номером 1022302953584, ИНН 2320072713, расположенное по адресу: Краснодарский край, город Сочи, улица Войкова, дом 1, именуемое в дальнейшем **«Залогодержатель»**, в лице **генерального директора Деркунова Владимира Федоровича**, действующего на основании Устава, с одной стороны,

и \_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем **«Залогодатель»**, являющееся юридическим лицом по законодательству Российской Федерации, ИНН \_\_\_\_\_, ОГРН \_\_\_\_\_, расположенное по адресу: \_\_\_\_\_, в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем.

### 1. Предмет договора

1.1. По настоящему договору Залогодатель предоставляет в залог принадлежащее ему на праве собственности следующее недвижимое имущество (далее – предмет залога):

- нежилое здание площадью 6710,5 кв.м., этажность: 4, кадастровый номер: 23:49:0204024:1006, расположенное по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, ул. Несебрская, д. 1Б, принадлежащее Залогодателю на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре недвижимости \_\_\_\_\_ 201\_\_ г. сделана запись регистрации № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ 201\_\_ г. Право собственности Залогодателя на объект недвижимости подтверждается свидетельством о государственной регистрации права \_\_\_\_\_, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю;
- сооружение (площадка городской активности) площадью 2587,8 кв.м., кадастровый номер: 23:49:0204024:1008, расположенное по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, ул. Несебрская, д. 11, принадлежащее Залогодателю на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре недвижимости \_\_\_\_\_ 201\_\_ г. сделана запись регистрации № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ 201\_\_ г. Право собственности Залогодателя на объект недвижимости подтверждается свидетельством о государственной регистрации права \_\_\_\_\_, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю.

1.2. Настоящий договор подписан в соответствии со статьей 335 Гражданского кодекса Российской Федерации в обеспечение исполнения Залогодателем следующего обязательства:

- 1.2.1. *Существо обязательства и его стороны:* договор купли-продажи движимого и недвижимого имущества между акционерным обществом «Сочинский морской торговый порт» (АО «Морпорт Сочи») – Продавец и \_\_\_\_\_ – Покупатель;
- 1.2.2. *Дата и место заключения договора, обязательства по которому обеспечиваются залогом:* договор от \_\_\_\_\_ 201\_\_ года, заключенный в городе Сочи, Россия, Краснодарский край;
- 1.2.3. *Размер и срок исполнения обязательства:* покупная цена имущества – \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей. Размер неисполненного обязательства по договору купли-продажи, обеспечиваемого залогом, по состоянию на дату заключения настоящего договора составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей. Срок исполнения обязательства – не позднее – \_\_\_\_\_ 201\_\_ года путем внесения Покупателем платежей в рассрочку в следующем порядке (суммы всех платежей указаны с учетом НДС 18%):
- не позднее \_\_\_\_\_ 201\_\_ г. – \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) руб.;
  - не позднее \_\_\_\_\_ 201\_\_ г. – \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) руб.;
  - не позднее \_\_\_\_\_ 201\_\_ г. – \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) руб.

## **2. Оценка предмета залога**

2.1. Оценка предмета залога (зданий и сооружений) по настоящему договору определена по соглашению Сторон, и составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей, в том числе:

- нежилое здание площадью 6710,5 кв.м., этажность: 4, кадастровый номер: 23:49:0204024:1006, расположенное по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, ул. Несебрская, д. 1Б – \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей;
- сооружение (площадка городской активности) площадью 2587,8 кв.м., кадастровый номер: 23:49:0204024:1008, расположенное по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, ул. Несебрская, д. 11 – \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей.

## **3. Обращение взыскания на предмет залога**

3.1. Обращение взыскания на предмет залога по настоящему договору осуществляется без обращения в суд (во внесудебном порядке) при наличии одновременно следующих условий:

- сумма неисполненного обязательства, обеспеченного залогом, составляет не менее чем 5 (пять) процентов от размера оценки предмета залога, указанного в п. 2.1 договора;
- период просрочки исполнения обязательства, обеспеченного залогом, составляет не менее чем 3 (три) месяца (относительно предусмотренных в п. 1.2.3. договора сроков).

3.2. Во изменение требований п. 5 ст. 54.1. Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» Стороны договорились, что обращение взыскания на предмет залога по настоящему договору допускается при однократном нарушении Залогодателем сроков внесения платежей, предусмотренных п. 1.2.3. договора.

3.3. Стороны договорились, что способами реализации заложенного имущества по настоящему договору по выбору Залогодержателя могут являться:

- реализация предмета залога в порядке ст. 59 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» путем проведения открытого аукциона организатором торгов, который действует на основании договора с залогодержателем и выступает от его или своего имени. В целях реализации заложенного имущества в указанном порядке Залогодержатель вправе заключать от своего имени все необходимые для этого и соответствующие его правоспособности сделки (в том числе договоры с организатором торгов и оценщиком), а также подписывать все необходимые для реализации заложенного имущества документы, в том числе акты приема-передачи;
- обращение взыскания на предмет залога и его реализация по исполнительной надписи нотариуса в порядке, предусмотренном законодательством о нотариате и законодательством об исполнительном производстве;
- оставление Залогодержателем предмета залога за собой. В этом случае совершение регистрационных действий по внесению записей в Единый государственный реестр недвижимости в отношении предмета залога осуществляется на основании исполнительной надписи нотариуса в порядке, установленном Федеральным законом о государственной регистрации недвижимости.

3.4. При обращении взыскания на предмет залога в соответствии с настоящим договором для определения стоимости (начальной продажной цены) предмета залога Залогодержатель за свой счет привлекает оценщика. Стоимость (начальная продажная цена) предмета залога определяется на основании отчета оценщика, и признается равной рыночной стоимости предмета залога, указанной в отчете оценщика.

#### **4. Заключительные положения**

4.1. Предмет залога по настоящему договору остается во владении Залогодателя. Залогодатель сохраняет право пользования предметом залога, и вправе использовать это имущество в соответствии с его назначением.

4.2. Предмет залога может быть отчужден Залогодателем другому лицу путем продажи, обмена, внесения его в качестве вклада в имущество хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в имущество производственного кооператива или иным способом лишь с письменного согласия Залогодержателя. Последующий залог предмета залога не допускается.

4.3. Залогодатель обеспечивает страхование предмета залога от рисков утраты и повреждения в пользу Залогодержателя (выгодоприобретатель) на сумму не ниже суммы обеспеченного залогом обязательства.

4.4. Настоящий договор считается заключенным и вступает в силу с момента его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии Российской Федерации по Краснодарскому краю и действует до момента окончания исполнения Залогодателем своих обязательств по договору купли-продажи от \_\_\_\_\_ 201\_\_ г.

4.5. Настоящий договор подлежит нотариальному удостоверению. Расходы по уплате государственной пошлины за государственную регистрацию настоящего договора, а также расходы на нотариальное удостоверение договора Стороны несут в равных долях.



4.6. Настоящий договор подписан в четырех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон, один – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним и один – для хранения в материалах нотариальной конторы, осуществившей удостоверение договора.

**Адреса и реквизиты сторон:**

**Залогодержатель: акционерное общество «Сочинский морской торговый порт» (АО «Морпорт Сочи»)**

ИНН 2320072713, ОГРН 1022302953584

354000, Россия, Краснодарский край, г. Сочи, ул. Войкова, 1

р/с 40702810306300004551 в Филиале Банка ВТБ (ПАО) в г. Ростове-на-Дону, г. Ростов-на-Дону

к/с 30101810300000000999, БИК 046015999

**Залогодатель:** \_\_\_\_\_

От Залогодержателя:

От Залогодателя:

Генеральный директор

\_\_\_\_\_

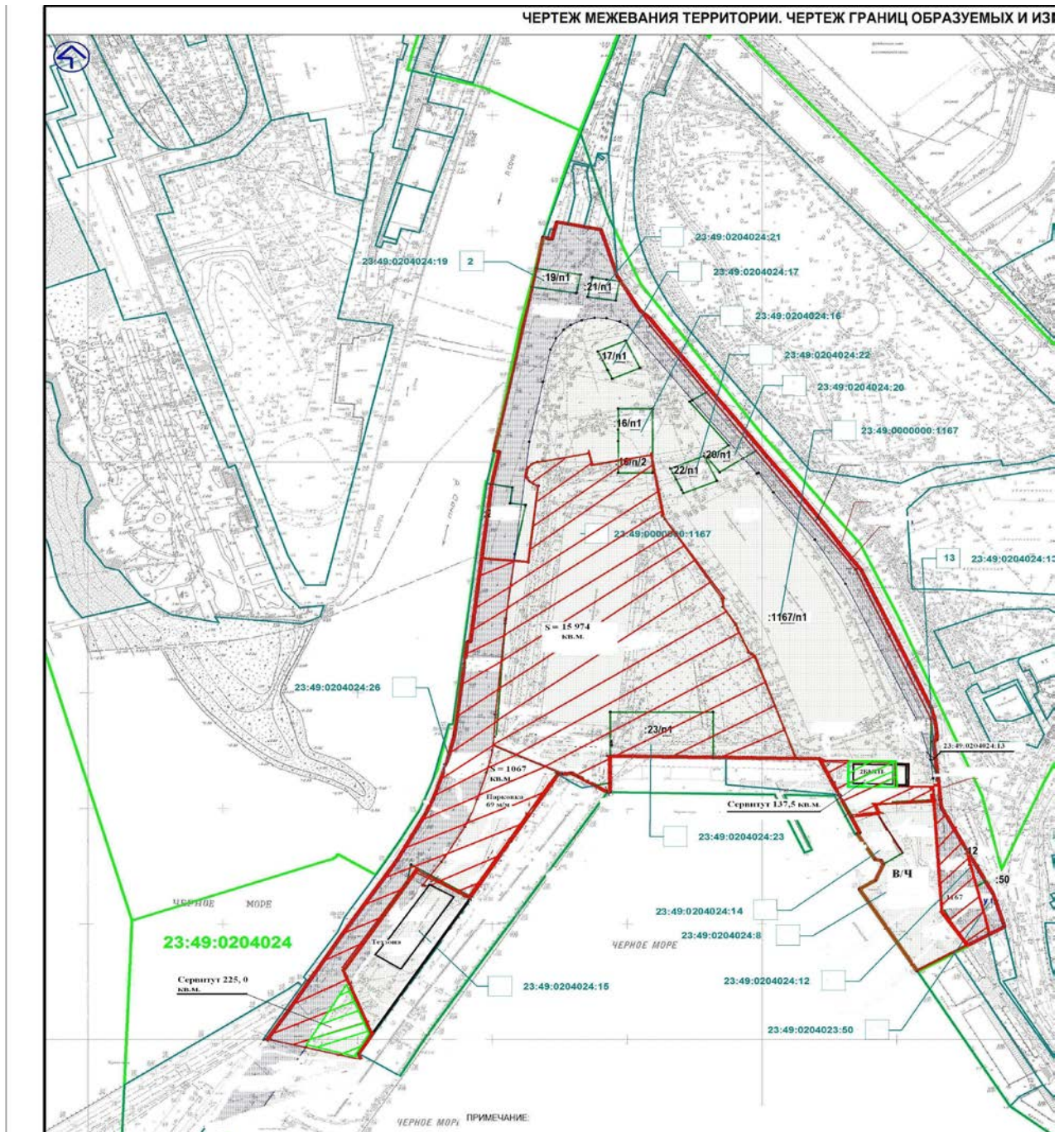
\_\_\_\_\_ В.Ф. Деркунов

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

М.П.

М.П.

## Схема обременяемых сервитутом земельных участков



**Продавец:**

Генеральный директор Деркунов В.Ф. \_\_\_\_\_

**Покупатель:**

\_\_\_\_\_